

Rondom

Wonen



Jaarverslag 2016

Rondom Wonen is
een betrokken
woningcorporatie
met de zorg voor
ruim 3000
verhuureenheden
in de Metropool-
regio Rotterdam
Den Haag

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





Inhoudsopgave

BESTUURSVERSLAG 2016

I	VOORWOORD	3
II	KLANTEN	6
III	MAATSCHAPPIJ	17
IV	ONZE AFSPRAKEN MET DE SAMENLEVING	24
V	VERSLAG VAN HET BESTUUR	27
VI	VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	35
VII	ORGANISATIE	44
VIII	FINANCIËN	49
IX	INNOVATIE	55
X	VERWACHTINGEN VOOR 2017	60
XI	KENGETALLEN	63

JAARREKENING 2016

XII	BALANS PER 31 DECEMBER 2016 VOOR RESULTAATBESTEMMING	66
XIII	WINST EN VERLIESREKENING OVER HET BOEKJAAR 2016	68
XIV	KASSTROOMOVERZICHT (ENKELVOUDIG) OVER 2016	69
XV	VERKLARING BESTUUR EN RAAD VAN COMMISSARISSEN	70
XVI	ALGEMENE TOELICHTING	71
XVII	DE WAARDERINGSGRONDSLAGEN BIJ DE JAARREKENING	72
XVIII	TOELICHTING OP DE BALANS	78
XIX	FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN RISICOBEBEERSING	93
XX	TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING 2016	95
XXI	OVERIGE GEGEVENS	104
XXII	CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT	105
XXIII	BIJLAGEN	110

Stichting Rondom Wonen

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



Rndom Wonen

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



I Voorwoord

Inleiding

Rondom Wonen (en haar rechtsvoorgangers) bestond eind 2016 honderd jaar! In december is met ongeveer 100 huurders, medewerkers, commissarissen en Argos-bestuursleden een bescheiden feestje gevierd. Want 100 jaar bestaan is reden voor een feestje. Gegeven de lastige financiële herstelsituatie waarin Rondom Wonen de afgelopen vier jaar heeft moeten werken, paste bescheidenheid. Deze herstelfase was nodig omdat Rondom Wonen voor een corporatie van haar omvang, de afgelopen 20 jaar een onbescheiden grote hoeveelheid woningen heeft opgeleverd en gerenoveerd. Een prestatie om trots op te zijn.

Dat die paar moeilijke jaren er aan kwamen, daar waren we ons van bewust. Dat heette 8 jaar geleden al de *“investeringsbadkuip”*. Prestaties die niet zonder de inzet van veel medewerkers konden plaatsvinden. De afgelopen 20 jaar heeft deze 100-jarige 1500 woningen gebouwd, 800 woningen ingrijpend gerenoveerd, 500 gebouwde parkeerplaatsen gerealiseerd en 7000 m2 zorg- en bedrijfstvastgoed opgeleverd. Voorts zijn in 2016 500 woningen op het aardwarmte-netwerk aangesloten. Wij hebben in die periode ook veel woningen moeten verkopen om met de opbrengst weer nieuwe woningen te kunnen bouwen. Daarmee hebben wij inhoud gegeven aan de *“revolving fund gedachte”*.

Gelukkig hebben de toezichthouders (het WSW en de Autoriteit Woningcorporaties) na de zomer van 2016 aangegeven dat Rondom Wonen eind 2016 weer aan de noodzakelijke financiële parameters voldoet en daarmee weer als financieel gezond wordt aangemerkt. Dat betekent ook dat Rondom Wonen zich vanaf 2017 weer in bescheiden mate op nieuwbouwactiviteiten kan richten. Er moet en zal de komende jaren nog veel gebouwd worden in Pijnacker-Nootdorp. Rondom Wonen wil daar als lokale, maatschappelijk betrokken speler, graag haar bijdrage aan blijven leveren.

Activiteiten in 2016

2016 was een bewogen jaar voor Rondom Wonen met buitengewoon veel activiteiten. Rondom Wonen heeft in samenspraak met al haar stakeholders begin 2016 haar nieuwe Ondernemingsplan 2016-2020 *“Gewoon goed Wonen”* vastgesteld. Rondom Wonen is en blijft een betrokken woningcorporatie met de zorg voor ruim 3000 verhuureenheden in de metropoolregio Rotterdam-Den Haag. Wij zorgen voor *“gewoon goed wonen”* voor mensen in kwetsbare posities en zij met een bescheiden inkomen.

In de zomer werd het nieuwe Vastgoed Portefeuilleplan 2016-2030 vastgesteld. In dat plan staat beschreven welke inzet wij plegen qua nieuwbouw, andere investeringen, verkoop en onderhoud van bezit, om onze *“wensportefeuille”* tegen 2030 gerealiseerd te hebben, gebaseerd op de ontwikkelingen in deze gemeente en het voormalige Stadsgewest Haaglanden. Beide documenten vormen de blauwdruk voor onze bedrijfsvoering voor de komende jaren.

Verder is in 2016 invulling gegeven aan de oproep van enkele stakeholders en de aanbevelingen van de visitatiecommissie (2015) om de organisatiestructuur kritisch te beschouwen. Bezien is hoe de organisatie er qua structuur naar 2020 idealiter zou moeten uitzien en welk transitieproces daar eventueel bij hoort. Rondom Wonen wil daarnaast graag een lerende organisatie zijn. Daarbij hoort dat de verantwoordelijkheden laag worden gelegd, er voldoende flexibiliteit is met tevreden medewerkers en daar hoort een zo plat mogelijke organisatie bij. Daar is in de zomer van 2016 invulling aan gegeven. In *“Rondom Wonen naar 2020”* is daarom de derde laag, de zogenaamde teamleiders / middenkader in de organisatie verdwenen en zijn er meer verantwoordelijkheden bij de medewerkers neergelegd. Onze bedrijfsprocessen zijn daardoor efficiënter georganiseerd.

Deze slag is gecombineerd met een geheel nieuwe ICT (automatiserings-) omgeving, ingericht met voorbereiding voor een 24/7 klantportaal, dat er zorg voor draagt dat Rondom Wonen de toekomst met een gerust hart *“in control”* tegemoet kan zien.



Daarnaast is Rndm Wonen in gesprek om samen te gaan met collega corporatie De Goede Woning uit Terbregge (Rotterdam) door middel van een juridische fusie. Op 13 april 2017 heeft de Minister van Wonen en Rijksdienst via de Autoriteit Woningcorporaties toestemming gegeven voor een juridische fusie, waarbij Rndm Wonen als verkrijgende partij al het bezit c.a. van De Goede Woning verkrijgt inclusief alle volkshuisvestelijke verplichtingen en Woningbouwstichting De Goede Woning opgaat in Rndm Wonen.

Met toezichthouders en de banken zijn opties verkend om de derivatenportefeuille te herstructureren. Dit met het oogmerk om het optredende liquiditeitsrisico te mitigeren en meer financiële armslag te bereiken, teneinde eerder invulling te kunnen geven aan de grote volkshuisvestelijke opgave in deze gemeente. De verwachting is dat dit voor eind 2017 gerealiseerd kan zijn.

Last-but-not-least zijn de consequenties en laatste maatregelen van de nieuwe Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV-2015) in onze dagelijkse bedrijfsvoering geïmplementeerd en is op de valreep het (ontwerp) scheidingsvoorstel DAEB / niet-DAEB bezit naar de Minister verstuurd. Ondertussen bleef “de winkel gewoon open”. Dat alles kan alleen maar met gemotiveerde medewerkers die er “vol voor gaan”.

Bestaansrecht

De essentie van ons bestaansrecht is de betaalbaarheid en beschikbaarheid van het wonen en het zijn van een lokaal stevig verankerde woningcorporatie, die met twee benen op de grond in wijken en buurten opereert. Met de sterke huurstijgingen van de afgelopen jaren in het achterhoofd en stijgende energielasten in het verschiet, is betaalbaarheid een hoofdthema voor de komende jaren. Door verschillende oorzaken, waaronder de enorme vluchtelingenstromen, neemt de druk op de sociale woningmarkt toe.

Prognoses laten zien dat onze doelgroep de komende jaren fors groeit. Rndm Wonen zet zich daarom actief in op het beschikbaar houden en waar mogelijk additioneel realiseren van voldoende betaalbare sociale huurwoningen in ons werkgebied. Rndm Wonen kan het echter niet alleen. Om onze volkshuisvestelijke taken zo goed mogelijk uit te voeren en om een zo optimaal mogelijk maatschappelijk rendement te behalen, werken wij veelvuldig, en in sommige gevallen intensief, samen met andere organisaties.

Bewonersparticipatie is voor een lokaal stevig verankerde woningcorporatie daarbij essentieel. Deze samenwerking met vele partners hebben we in 2016 weer op ieder schaalniveau gezocht, waarbij we meer aansluiten op de leefwereld van onze huurders en bewoners. Parallel hebben wij samen met huurdersvereniging Argos deelgenomen aan de “proeftuinen huurdersparticipatie” van Aedes en de Woonbond teneinde enerzijds een model te vinden voor het verstevigen van de onderlinge samenwerking en anderzijds een passend antwoord op de noodzakelijke professionalisering van de huurdersorganisatie. De basis voor die versteviging is in 2016 wel gelegd.

Tot slot

De afgelopen jaren heeft Rndm Wonen fors gesneden in haar bedrijfslasten en organisatiekosten. Dat heeft grote impact gehad op de organisatie. Met de aanpassingen in de organisatiestructuur van 2016 en de impact van veel nieuwe wet- en regelgeving, heeft dat een zware wissel getrokken op de medewerkers. Desondanks zijn onder deze omstandigheden in 2016 bijzonder goede resultaten geboekt. Dat zegt veel over de inzet, de kwaliteit en de mentaliteit van onze medewerkers. In dat verband kijk ik met grote trots en tevredenheid terug op 2016 en zie de uitdagingen voor de komende jaren met meer dan voldoende vertrouwen tegemoet.

Pijnacker, 9 juni 2017

Was getekend,

Lambert Greven
Algemeen directeur



II KLANTEN

Woningmarkt

ONDERZOEK

Rondom Wonen besteedt voortdurend aandacht aan het bijhouden en gebruiken van marktkennis.

WoON 2015

De Rijksoverheid doet iedere 3 jaar onderzoek naar hoe mensen wonen en willen wonen. Ze kijkt daarbij onder meer naar de samenstelling van huishoudens, de woning, de woonlasten, woonwensen en woonomgeving. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) en het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) hebben het WoONonderzoek 2015 afgerond. De resultaten van het onderzoek en het gegevensbestand zijn gepresenteerd op 7 april 2016 op het WoON-congres. De belangrijkste resultaten uit het “Wonen in beweging” – rapport op het gebied van de huurwoningmarkt zijn:

- **Percentage huurwoningen stabiel**
De bewoonde woningvoorraad bestaat voor 60 procent uit koopwoningen. Van de overige huurwoningen is 30 procent in bezit van corporaties en 10 procent van particuliere verhuurders.
- **Minder goedkope huurwoningen**
Het aandeel huurwoningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrens daalt sinds 2009. Bestond de huurvoorraad in 2009 voor 75 procent hieruit, nu is dit 58 procent. Tegelijkertijd is zowel het aandeel huurwoningen tussen de aftoppings- en liberalisatiegrens als het aandeel boven de liberalisatiegrens gestegen. De verschuivingen in de huursector zijn de resultante van huurharmonisatie, extra huurstijgingen, sloop en verkoop.
- **Tevredenheid over woning en woonomgeving**
Nederlanders zijn tevreden over hun woonomgeving en woning. Ruim 85 procent geeft aan (zeer) tevreden te zijn met de woning. Over de woonomgeving was eveneens circa 85 procent tevreden.
- **Inkomens huurders gedaald**
Het gemiddeld netto besteedbaar huishoudinkomen daalde in de afgelopen zes jaar zowel bij huurders als eigenaren-bewoners. Het inkomen van huurders liep terug van € 25.800 naar € 23.400 (-9 procent).
- **Huurders: stijgende huur- en woonquotes, afname goedkope scheefheid**
In 2012 gaf een huurder gemiddeld 23,8 procent van het netto besteedbaar inkomen uit aan netto huuruitgaven. Nu ligt de huurquote op 26,7 procent. De toename van de huren was hierop van invloed, evenals de daling van het netto besteedbaar inkomen. Bijna 530.000 huishoudens uit de aandachtsgroep huurtoeslag hebben een huurprijs boven de aftoppingsgrens: de ‘dure scheefwoners’. Het aantal huishoudens met een midden- of hoog inkomen in een huurwoning met een huur onder de liberalisatiegrens daalde (-167.000). Dit zijn de ‘goedkope scheefwoners’; in totaal 520.000 huishoudens. Aan beide ontwikkelingen ligt de terugval van het inkomen ten grondslag, in combinatie met boven inflatoire huurstijgingen in de afgelopen drie jaar. Verder zorgde het gewijzigde toewijzingsbeleid bij corporaties voor een lagere instroom van hogere inkomens in huurwoningen met een huur tot de liberalisatiegrens.
- **Stijging vraag vrije sector huurwoningen**
In de huursector steeg de vraag naar vrije sector huurwoningen, van 5 naar 12 procent. De spanning in de vrije huursector is hierdoor sterk gestegen. Dit is het gevolg van een combinatie van de beperkte omvang van dit deel van de huurvoorraad en het gevoerde huurbeleid. De toewijzingsregels voor sociale huurwoningen en de inkomensafhankelijke huurverhogingen hebben er mede toe geleid dat gereguleerde huurwoningen voor hogere inkomens nagenoeg ontoegankelijk zijn, dan wel op termijn minder aantrekkelijk zijn om in te (blijven) wonen.



WONINGMARKTONDERZOEK PIJNACKER-NOOTDORP

In aanvulling op de Uitvoeringsstrategie van de gemeente Pijnacker-Nootdorp is een notitie opgesteld waarin richtinggevende uitspraken over het woningbouwprogramma worden gedaan. Deze notitie maakt inzichtelijk of en op welke wijze in 2025 tot een evenwichtige woningvoorraad kan worden gekomen. Hiervoor is een drietal onderzoeken uitgevoerd naar de omvang van de gewenste voorraad tot 2025. Er is rekening gehouden met de toekomstwaarde van en mutaties in de bestaande voorraad (uitponing en liberalisering), de demografische ontwikkeling (bevolkingssamenstelling) en het huidige nieuwbouwprogramma:

- Woningvraag en woningbehoefte door Rigo
- Analyse bestaande voorraad door Fakton
- Effectieve vraag door Fakton

De onderzoeken laten zien dat er tot 2025 nog 850 sociale (huur-)woningen en 2.400 vrije sector woningen nodig zijn om te komen tot een volledig evenwichtige voorraad.

Als er echter gekeken wordt naar de gegevens van Primos, dan komen zij op een veel hoger aantal uit. De gewenste woningvoorraad in 2030 in Pijnacker-Nootdorp (mediaan versie) wordt door Primos geschat op ruim 27.000 woningen. Dat is een toename van ruim 7.500 woningen voor de komende 15 jaar. Uitgaande van een lineaire verdeling is dat 5.000 woningen voor de komende 10 jaar. Veel hoger dan de 3.250 woningen uit de gemeentelijke nota.

Als we het percentage sociale huurwoningen in de gemeente minimaal willen behouden, dan groeit het totale corporatiebezit van 4.350 naar 6.000 woningen in 2030. Een toevoeging van 1.650 sociale huurwoningen in 15 jaar. Verkopen van huurwoningen verhogen dit aantal. Voor de periode tot 2025 betekent dit een netto toevoeging van circa 1.100 sociale huurwoningen. Rekening houdend met woningverkoop betekent dit dat circa 1.350 nieuwbouwwoningen moeten worden gerealiseerd. Dat is veel meer dan de 850 woningen die de gemeente heeft aangegeven in haar "richtinggevende uitspraken".

Woningzoekenden

WOONRUIMTEVERDELING

Voor de woonruimteverdeling maken wij gebruik van het woonruimteverdelingssysteem zoals we dat in de regio Haaglanden met elkaar hebben afgesproken. Het vrijkomende aanbod wordt geadverteerd op Woonnet-Haaglanden. Woningzoekenden kunnen via de website reageren op een woning. De volgordebepaling geschiedt op basis van inschrijfduur van de woningzoekenden.

Alleen bijzondere toewijzingen vinden plaats buiten het woonruimteverdelingssysteem. Er moet dan gedacht worden aan toewijzingen aan statushouders, woningen die vrijkomen binnen een woongroep of de huisvesting van andere bijzondere doelgroepen.

De zuivere wooninschrijfduur van woningzoekenden die bij Rondom Wonen op basis van inschrijfduur een woning hebben gekregen is in 2016 nagenoeg gelijk gebleven. Voor de gehele regio geldt een toename van de wooninschrijfduur. Regionaal ligt de woninginschrijfduur lager dan bij Rondom Wonen. Voor woningzoekenden die huurtoeslagafhankelijk zijn, is de zuivere inschrijfduur voor Rondom Wonen 71 maanden (was 72 maanden). Voor de gehele regio ligt dit op 70 maanden (was 65 maanden). Voor woningzoekenden die niet in aanmerking komen voor huurtoeslag is de inschrijfduur bij Rondom Wonen 90 maanden (was 90 maanden). De woninginschrijfduur voor deze groep woningzoekenden is in de regio toegenomen met 5 maanden naar 68 maanden.



Gemiddeld reageerden 142 woningzoekenden op een vrij gekomen woning. Regionaal ligt dit aantal op bijna 204 woningzoekenden. Per woningtype varieert het aantal reacties sterk. Het gemiddeld aantal reacties op een eengezinswoning ligt op ruim 241 personen, terwijl dit bij seniorenwoningen op 9 personen ligt. Het aantal weigeringen varieert ook per woningtype sterk. Opvallend is het gemiddeld aantal weigeringen bij eengezinswoningen: 14,1. Gemiddeld genomen worden woningen 7 keer geweigerd. Regionaal lag het gemiddelde op 9,2 weigeringen.

WOONRUIMTEVERDELING

Bij het opstellen van de begroting 2016 is rekening gehouden met een mutatiegraad inclusief verkoop van 5%. In 2016 zijn voor 110 woningen nieuwe huurcontracten opgesteld. Voor 2016 is de mutatiegraad, inclusief verkochte woningen, 5,7%. Wordt de mutatiegraad exclusief verkochte woningen berekend dan ligt dit percentage op 4,6%.

Van de nieuwe huurders (exclusief statushouders) woonde 47,3% al in de gemeente Pijnacker-Nootdorp. Een iets kleiner aandeel nieuwe huurders (43,2%) komt uit de regio. Het overige aandeel (9,5%) komt uit gemeenten buiten de regio Haaglanden.

Evenals in voorgaande jaren heeft Rondom Wonen in verhouding veel jongeren aan een woning geholpen. Van de nieuwe huurders was 29,6% jonger dan 27 jaar. Van deze groep huurders heeft ruim 84% een jongerenwoning betrokken. Dit bevestigt het beeld dat de verhuisgeneigdheid onder jongeren groot is.

In totaal zijn negen 65-plussers voorzien van een nieuwe woning. Hiervan hebben 3 personen geen seniorenwoning betrokken.

In 2016 heeft Rondom Wonen voor 130 woningen een huuropzegging ontvangen. Hiervan waren 26 bestemd voor verkoop.

Prestatieafspraken verhuur

EUROPAREGELING

In 2016 moesten wij 80% van onze vrijkomende woningen toewijzen onder de Europagrens (€ 35.739). De overige 20% is verdeeld in twee categorieën van 10%. De eerste 10% mag gebruikt worden om mensen met een inkomen tot € 39.874 te bedienen. Voor de laatste 10% geldt een inkomensgrens van € 45.000.

	Norm	Rondom Wonen
€ 39.874 - 45.000	≤10%	6,48%
€ 35.739 – 39.874	≤10%	5,56%
< €35.739	≥80%	87,98%

PASSENDHEIDSTOETS

Vanaf 1 januari 2016 dienen corporaties minimaal 95% passend toe te wijzen. Deze toets houdt in dat minimaal 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag worden gehuisvest in woningen die recht geven op huurtoeslag (onder de aftoppingsgrenzen). Op 1 huishouden na zijn alle huishoudens passend toegewezen. De passendheidstoets komt hiermee op 98,8%.

70% BETAALBARE HUURVOORRAAD (NIEUWE PRESTATIEAFSPRAAK)

Sinds 1 januari 2015 gelden nieuwe regionale prestatieafspraken. Eén afspraak is dat minimaal 70% van de zelfstandige sociale huurwoningen een subsidiabele huur onder de 2e aftoppingsgrens moet hebben. Van de 108 nieuwe verhuringen hebben 85 verhuringen een subsidiabele huur van maximaal € 628,76. Dit is een aandeel van 78,7%.



URGENTIE

Het streven is om maximaal 10% van de aangeboden/geadverteerde woningen in bestaand bezit te verhuren aan woningzoekenden met een urgentie. Van de 108 verhuringen zijn 7 woningen verhuurd aan personen met een urgentie. Hiermee komt het percentage op 6,5%. Overigens worden statushouders hierbij buiten beschouwing gelaten.

WONINGRUIL

In 2016 heeft er één woningruil plaatsgevonden.

WOONGROEPEN

Rndm Wonen bezit een aantal complexen waar de bewoners een woongroep vormen. Een woongroep kan zelf kandidaten aandragen die voldoen aan de eisen zoals inkomen, huishoudgrootte en leeftijd. In 2016 zijn 5 woningen op deze manier opnieuw verhuurd.

OVERIGE TOEWIJZINGEN / ZORGWONINGEN

Rndm Wonen heeft verhuurafspraken met zorgpartijen. Rndm Wonen werkt samen met Fokus, Philadelphia, Ipse de Bruggen en GGZ. In 2016 zijn in totaal 2 woningen via deze instanties verhuurd.

TAAKSTELLING STATUSHOUDERS

In 2016 heeft er op bestuurlijk niveau regelmatig overleg plaatsgevonden over de huisvesting van statushouders. De gemeente heeft meerdere jaren achter elkaar de taakstelling niet weten te behalen. Hierdoor voelde de provincie zich genooddaakt maatregelen te nemen. De gemeente moest een plan van aanpak opstellen en riskeerde bij een herhaalde achterstand in 2016 fikse boetes. Daarbij kwam nog eens de enorme taakstelling voor 2016 waardoor de noodzaak om extra huisvestingsmaatregelen te treffen voor deze doelgroep extra prioriteit kreeg.

De gemeente Pijnacker-Nootdorp had in 2016 een taakstelling om 150 (inclusief achterstand) statushouders te huisvesten. Rndm Wonen is eigenaar van 61% van het corporatiebezit in de gemeente en heeft hierdoor dus een inspanningsverplichting om in totaal 92 personen te huisvesten. In vergelijking met voorgaande jaren was dit aanzienlijk. Gezegd mag worden dat in 2016 veel werk is verzet om te voldoen aan de opgelegde taakstelling. Naast de “normale” verhuringen zijn alternatieve verhuringen tot stand gekomen.

In samenwerking met de gemeente Pijnacker-Nootdorp en Participe (vluchtelingenwerk) heeft Rndm Wonen bijvoorbeeld één eengezinswoning (Marga Klompélaan 32) gesplitst in 3 onzelfstandige eenheden (kamers). De woning is nu een zogenaamde doorstroomwoning. Personen die wachten op gezinshereniging wonen hier tijdelijk. Zodra de gezinshereniging rond is vindt er een verhuizing plaats naar een passende woning voor het gehele gezin.

Van de 108 woningen die tot 31 december 2016 opnieuw verhuurd zijn, zijn 34 woningen verhuurd aan statushouders (31,5%). Wordt er alleen gekeken naar de betaalbare woningen (87) dan ligt dit percentage op 39,1%. Tot ver in 2016 was de veronderstelling bij Rndm Wonen dat voor 92 statushouders een woning gezocht moest worden. Doordat de gemeente zelf 9 personen heeft gehuisvest is dit naar beneden bijgesteld, naar 86 personen. In totaal zijn door Rndm Wonen in 2016 87 statushouders gehuisvest.

LOKAAL MAATWERK

In 2016 had Rndm Wonen te maken met twee voorrangsregels in het kader van Lokaal Maatwerk. De BTIV/Huurtoeslag doelgroep uit Pijnacker-Nootdorp krijgt voorrang bij een reactie op een woning onder de hoogste aftoppingsgrens. Daarnaast ontvangen huurders die een betaalbare woning (< € 628,68) achterlaten voorrang als zij verhuizen naar een dure woning (>€ 628,68). In totaal mag binnen de gemeente Pijnacker-Nootdorp maximaal 25% van alle verhuringen op basis van voorrangsregels worden toegewezen. Al na het 1^e semester werd geconstateerd dat het percentage overschreden was. De 1^e voorrangsregel is daarom uitgeschakeld. De 2^e voorrangsregel is wel actief gebleven. Uiteindelijk is 23,7% van de verhuringen van Rndm Wonen gerealiseerd onder de noemer van Lokaal Maatwerk.



Overige verhuur

VRIJE SECTOR VERHUUR

Rondom Wonen had in 2016 geen vrije sector woningen. Eén verhuureenheid heeft een huurprijs boven € 710,68. Het gaat hier om het Infocentrum Keijzershof aan de Raaigras 2 in Pijnacker.

GARAGES

Het aantal garages dat muteert is in 2016 wederom gedaald. In 2016 zijn 13 garages vrijgekomen en opnieuw verhuurd. De mutatiegraad komt hiermee op 6,0%.

OVERIGE VERHUUREENHEDEN

Naast garages verhuurt Rondom Wonen ook parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zijn voor het merendeel gekoppeld aan een huurovereenkomst van een woning. Ook heeft Rondom Wonen een aantal woningen gekoppeld aan een basisschool die tot schoollokalen zijn omgebouwd.

Vastgoed

BEZIT IN EIGENDOM EN BEHEER

Het bezit op 31 december 2016 bedraagt 2.367 woningen, 217 garages, 117 stallings-/garageplaatsen/schoolwoningen, één onzelfstandige verhuureenheid, twee eenheden maatschappelijk vastgoed en één bedrijfsruimte. Rondom Wonen had daarmee 2.367 woningen en 338 overige verhuureenheden in bezit. In 2016 zijn 29 woningen uit ons bezit verkocht. Totaal 2.441 gewogen verhuureenheden.

Eind 2016 is Rondom Wonen overgestapt op een nieuw primair systeem. Bij de implementatie van dit nieuwe systeem is kritisch gekeken naar het bezit. De indeling naar woningtype is hierdoor enigszins gewijzigd. Een vergelijking maken met voorgaande jaren is hierdoor niet mogelijk.

Tabel 3: Samenstelling woningbezit ultimo 2016 naar prijscategorie en woningtype

Type woningen	< €409,93	€409,93- €586,68	€586,69- €628,76	€628,77 - €710,68	> 710,68	Totaal
Appartement met lift		286	72	112	26	496
Appartement zonder lift	16	85				101
Eengezinswoning	21	430	143	337	302	1.233
Jongerenwoning	94	112	5	12	1	224
Seniorenwoning	12	169	22	90	20	313
Totaal VHE	143	1082	242	551	349	2.367

BEZIT IN BEHEER VOOR DERDEN

Rondom Wonen beheerde in 2016 121 woningen voor Habion en 100 woningen voor stichting De Goede Woning uit Rotterdam Terbregge.

VVE BEHEER

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



Huren

HUUR(PRIJS)BELEID

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

Ook in 2016 hebben wij gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen. In totaal hadden 734 huurders (= 30,9%) een inkomen boven € 34.911. Deze huurders kregen een hoger huurverhogingspercentage dan de overige huurders. In overleg met Argos is besloten om huishoudens met een inkomen onder de € 34.229 (prijspeil 2013) een huurverhoging te geven van 1% (inflatie + 0,6%).

Vanaf 1 januari 2016 werkt Rondom Wonen met een nieuw streefhuurbeleid. In zowel de lokale als de regionale prestatieafspraken is afgesproken dat 70% van de vrijkomende voorraad wordt verhuurd in het betaalbare segment. Bij de totstandkoming van het streefhuurbeleid was dit een belangrijk uitgangspunt. Het percentage betaalbare voorraad moest hierdoor minimaal verhoogd worden naar 60% (= 1.118 woningen). Bij de verhouding 60-40 kan er namelijk in theorie voldaan worden aan de prestatieafpraak. De mutatiegraad in de betaalbare voorraad ligt namelijk hoger dan in de duurdere voorraad.

Bij de bepaling van het streefhuurbeleid is expliciet rekening gehouden met de prijs-kwaliteitverhouding. Het woningwaarderingstelsel is de basis geweest voor het vaststellen van nieuwe streefhuren. Hierdoor wordt voorkomen dat woningen met een verschillende kwaliteit voor dezelfde huur worden aangeboden. Alle streefhuren worden uitgedrukt in een percentage van de maximaal redelijke huur.

Om meer woningen betaalbaar te kunnen aanbieden is geld nodig. Dit geld moet gegenereerd worden door het aanbieden van woningen boven de huurprijsgrens: niet-DAEB. De niet-DAEB voorraad wordt zo klein mogelijk gehouden zodat de sociale voorraad niet te veel afneemt. De niet-DAEB woningen worden aangeboden met een huurprijs vanaf € 744 euro.

In het streefhuurbeleid wordt gewerkt met 3 percentages:

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

Na het bepalen van de streefhuurpercentages is gekeken of er meerdere percentages in één complex voorkomen. Dit is niet wenselijk. Voor de uiteindelijke bepaling van het percentage is gekeken naar: betaalbaarheid, energieprestatie en verhuurbaarheid. Daarnaast is de combinatie van DAEB en niet-DAEB in een appartementencomplex niet handig. De DAEB en niet-DAEB tak moet namelijk apart geadministreerd worden en dan is het verdelen van de kosten van bijvoorbeeld een lift erg lastig.

Na toepassing van de streefhuurpercentages bleek al snel dat de huisvesting van 3 en meer persoonshuishoudens er niet echt op vooruit gaat. Dit is ook een logisch gevolg van het principe: verhouding prijs-kwaliteit. Een eengezinswoning heeft vaker een hogere kwaliteit dan een appartement. Er is daarom bij bepaalde complexen gekozen voor het aftoppen op de 2^e aftoppingsgrens. Daarnaast zijn ook woningen die net boven de 1^e aftoppingsgrens uitkwamen en die specifiek bestemd zijn voor 1 en 2 persoonshuishoudens afgetopt op de 1^e aftoppingsgrens.



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

Het gemiddelde netto huurniveau van onze woningen bedroeg eind 2016 € 579,16. De huurprijzen bedroegen eind 2016 gemiddeld 72,3% van de huurprijs die op grond van regelgeving als maximaal redelijk kan worden beschouwd (gebaseerd op het WWS).

HUURBETALING EN HUURACHTERSTANDEN

De maandelijkse huurprijs dient vooruit te worden betaald. Ultimo 2016 hebben 2.145 huurders, circa 78%, een machtiging verstrekt om dit bedrag automatisch van hun rekening te laten afschrijven.

Rondom Wonen voert een actief incassobeleid. Betrokkenen worden voor het nemen van incassomaatregelen telefonisch, schriftelijk en persoonlijk benaderd. Zo ontstaat de mogelijkheid om tijdig afspraken te maken en betalingsregelingen te treffen, waardoor grotere problemen worden voorkomen.

De gemiddelde huurachterstand in percentage van de actieve huurcontracten over 2016 bedroeg 0,78% van de jaarhuur. Ten opzichte van 2015 is dit een kleine verbetering. In 2015 lag het gemiddelde percentage op 0,80%.

Ultimo 2016 bestaan 68 betalingsregelingen. Omdat Rondom Wonen geen informatie ontvangt van de gemeente over trajecten schuldhulpverlening, is niet bekend hoeveel huurders hier werkelijk mee te maken hebben.

In 2016 zijn 23 nieuwe trajecten bij de deurwaarder gestart, waardoor ultimo 2016 in totaal voor 46 zittende huurders en voor 17 vertrokken huurders een deurwaarderstraject loopt. In oktober 2016 hebben we 27 cold case dossiers (ooit vertrokken huurders zonder verhaalmogelijkheden) overgedragen aan gerechtsdeurwaarderskantoor H.J. Jansen. Deze deurwaarder gaat op basis van no cure, no pay aan de slag om alsnog geld op deze dossiers binnen te krijgen.

HUURDERVING

In 2016 hebben we 0,31% van de jaarhuur moeten afboeken als oninbaar. In de begroting was rekening gehouden met 0,5%. Het afboeken van achterstanden gebeurt alleen als bewoners met de noorderzon vertrokken zijn of als er geen verhaalmogelijkheden zijn. Huurderving in verband met leegstand kwam dit jaar uit op 0,10% van de jaarhuur. In de begroting was rekening gehouden met een percentage van 0,75%.

ONTRUIMINGEN EN LAATSTE KANSBELEID

Rondom Wonen streeft naar het terugdringen van het aantal uitzettingen. Voor 2016 was het streven om het aantal ontruimingens wegens overlast en/of huurachterstand tot maximaal vier te beperken. Uiteindelijk is er in 2016 geen enkele woning ontruimd.

Een "laatste kans" overeenkomst is in 2016 2 keer aangeboden. Er wordt geen laatste kans overeenkomst aangeboden bij situaties waar sprake is van illegale bewoning, hennep, noorderzon of bij het niet nakomen van eerdere afspraken.



Kopen

VERKOOPBELEID

Eind 2016 hadden 439 woningen de bestemming verkoop. Dit is 18,5% van ons woningbezit. Bij huuropzegging worden deze woningen getaxeerd door een erkende taxateur en aangeboden via Ruseler Makelaardij. De verkoopprijs die gehanteerd wordt is gelijk aan de taxatiewaarde. Alle woningen die worden aangeboden kunnen gekocht worden onder het product Koopstart©. Huurders die nu in een woning wonen die bestemd is voor de verkoop hebben vanzelfsprekend ook de mogelijkheid om hun huurwoning te kopen.

VERKOOPVORMEN

Koopstart©

Koopstart© geeft kopers een “korting” (uitgestelde betaling) op de koopprijs, die kan oplopen tot maximaal 25%. Om hiervoor in aanmerking te komen moeten kopers kunnen aantonen dat zij zonder deze korting de woning niet kunnen financieren. Om dit te toetsen wordt gebruik gemaakt van de MIKK meter © die het huishoudinkomen toetst. Het grote voordeel van Koopstart© ten opzichte van Koopgarant is, dat Rondom Wonen niet verplicht is om de woning in de toekomst terug te kopen, waardoor er geen reservering op de balans hoeft te worden opgenomen. Een zittende huurder komt op dit moment (zonder inkomenstoets) in aanmerking voor een “korting” van 15%. Op 1 juli 2017 zal ook voor zittende huurders de inkomenstoets gaan gelden. De verleende korting wordt met een opslag, op basis van de waardeverandering bij (door)verkoop terugbetaald aan Rondom Wonen.

Starterslening

Met behulp van de Starterslening kunnen startende kopers vaak net dat beetje extra lenen dat nodig is om de woning te kopen. Rondom Wonen biedt dit product in samenwerking met de gemeente Pijnacker-Nootdorp aan. De Starterslening heeft een rentevaste periode van 15 jaar en heeft een looptijd van 30 jaar. De eerste drie jaar wordt er geen rente en aflossing over de Starterslening betaald. Eind 2015 was het signaal dat het budget bij de gemeente voor de starterslening nagenoeg op was. Er was nog ruimte voor 1 à 2 aanvragen. Halverwege 2016 heeft de gemeenteraad besloten het budget voor de starterslening aan te vullen met € 0,5 miljoen.

Koop Kosten Koper

Naast verkopen met een verkoopproduct is het ook mogelijk om een woning te kopen tegen een kosten koper prijs (reguliere verkoop).

VERKOPEN

In de begroting is rekening gehouden met circa 25 verkopen. Tot 31 december 2016 zijn 31 woningen verkocht. Een kanttekening hierbij is dat twee woningen teruggekochte Koopgarantwoning zijn. Opvallend is dat in 2016 een aanzienlijk deel (28,1%) van de kopers geen gebruik heeft gemaakt van het product Koopstart©. In totaal hebben 9 kopers gekozen voor reguliere koop (kosten koper). Van de kopers die wel gebruik hebben gemaakt van Koopstart© hadden 21 de maximale korting van 25%. Twee kopers hadden 15% korting. Slechts één woning is verkocht aan een zittende huurder.

Verwacht wordt dat in 2017 minder gebruik wordt gemaakt van de maximale korting (25%). Halverwege 2016 is namelijk besloten om de hoogte van de korting inkomen gerelateerd te maken.

Op 31 december 2016 stonden 5 woningen in de verkoop. Hiervan waren al drie woningen verkocht onder voorbehoud.



Woningonderhoud

REPARATIEVERZOEKEN

Voor 2016 was in totaal € 0,58 miljoen aan reparatieverzoeken begroot. Hiervan betreft € 0,46 miljoen directe kosten en € 0,12 miljoen overheadkosten. In werkelijkheid bedragen de directe kosten € 0,69 miljoen en de overheadkosten € 0,12 miljoen waarmee het totaal aan kosten neer komt op € 0,81 miljoen. Vanaf 1 januari 2016 worden de overheadkosten direct via het uurloon van de vakman toegeschreven.

De kosten reparatieverzoeken vallen helaas veel hoger uit dan begroot. In de managementrapportages is hier al melding van gemaakt en hebben analyses plaatsgevonden. De oorzaak van de budgetoverschrijding is divers maar komt in grote lijnen neer op het volgende: waterdicht maken meerdere kelders, oplossen lekkages, verschillende badkamerrenovaties en douchehoekvervangingen, asbestsaneringen, meerdere doorslaande buitengevels, vervangingen boilers, vervanging van rioolstandleiding en een buitenriool bij de Oranjarahof. Ook hebben de storingsgevoelige verwarmingsinstallaties in complex 44 en 64 een grote invloed op het budget gehad.

Veel gebreken hebben te maken met vocht (regenval, optrekkend/doorslaand vocht, vochtoverlast in kruipruimte) en zijn niet te voorspellen. Als verhuurder zijn wij verplicht om deze gebreken binnen de door de overheid gestelde termijnen op te lossen.

MUTATIEONDERHOUD

In 2016 was een totaal bedrag begroot van € 0,31 mln. Ondanks dat er 8 mutaties meer hebben plaatsgevonden dan begroot (100) zijn de totale kosten lager, nl. € 0,3 mln. De gemiddelde mutatiekosten per mutatie (excl. overhead) komen uit op € 2.042. Dit is lager dan de door Rondom Wonen vastgestelde norm van € 2.250. De totaalkosten bestaan uit € 0,21 mln onderhoudskosten en € 0,02 mln materiaalkosten.

SERVICEABONNEMENT

Aantal deelnemers aan serviceabonnement (op 31 december 2016)

	Aantal deelnemers	Percentage
Rondom Wonen (2.367 woningen)	1.259	53 %

Overzicht kosten service onderhoud

	Ontvangen abonnementsgelden	Kosten service onderhoud	Verschil
Rondom Wonen	€ 80.411	€ 111.912	- € 31.501

De abonnementsbijdrage van € 5,00 per maand was niet meer toereikend, onder andere doordat per 1 juli 2015 het BTW-tarief van 6% verhoogd is naar 21%. Dit geldt ook voor de BTW afdracht over de abonnementsbijdrage. Vanaf 1 juli 2016 is het abonnementsgeld van het serviceabonnement aangepast naar € 6,00 per maand. Daarnaast is het serviceabonnement voor de huurders van Habion, op verzoek van Habion komen te vervallen. In 2017 moet de abonnementsbijdrage opnieuw bepaald worden.

WONINGVERBETERING

In 2016 zijn 13 aanvragen tot woningverbetering (betaling via een huurverhoging) ingediend, daarvan zijn er 8 afgehandeld, 4 afgewezen of ingetrokken en 1 aanvraag nog in behandeling. De totale kosten die hiermee gemoeid zijn bedragen € 11.000. Daarnaast zijn er ook 11 aanvragen tot woningverbetering tegen eenmalige betaling ingediend, daarvan zijn er 2 afgehandeld, 8 afgewezen of ingetrokken en 1 aanvraag nog in behandeling.

ZELF AANGEBRACHT VERANDERINGEN (ZAV)

In 2016 zijn in totaal 130 ZAV-aanvragen binnengekomen. Sommige brieven bestonden uit meerdere aanvragen. Dit heeft geresulteerd in 144 uitgaande ZAV-brieven.



AANPASSINGEN EX WET MAATSCHAPPELIJKE ONDERSTEUNING (WMO)

Tot en met eind december 2016 zijn in het kader van de WMO, 81 bestaande voorzieningen onderhouden en zijn 23 nieuwe verzoeken tot woningaanpassing ontvangen. Deze aanpassingen betreffen het aanbrengen van trapliften, beugels, douchezitjes en drempelhulpen. Onderhoud aan bestaande (trap-), (plafond-), (woonhuis-)liften en automatische deurdrangers wordt uitgevoerd volgens onderhoudscontracten. Naast het contractonderhoud worden er tussentijds ook reparaties uitgevoerd bij storingen. Alle kosten voor de bouwkundige aanpassingen, onderhoudscontracten en reparaties worden vergoed uit het WMO-budget. Er is voor € 43.483 aan uitgevoerde werkzaamheden gefactureerd aan de gemeente.

Klanttevredenheid

KLACHTENCOMMISSIE EX BBSH

Rndom Wonen heeft, indachtig de (toenmalige) wet- en regelgeving daaromtrent, een Klachtencommissie ex BBSH, waar huurders, woningzoekenden, bewoners of stakeholders van Rndom Wonen hun klachten kunnen deponeren over het handelen of nalaten van medewerkers of de bestuurder van Rndom Wonen. Vertegenwoordigers namens Argos en namens Rndom Wonen onder leiding van een onafhankelijke voorzitter vertegenwoordigen deze klachtencommissie.

Op 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet met het BTIV (Besluit toegelaten instellingen Volkshuisvesting – de opvolger van het BBSH) in werking getreden. Deze wet- en regelgeving beoogt ook dat klagers bij verschillende corporaties bij vergelijkbare situaties ook gelijk worden behandeld. Het ministerie van BZK, Aedes en de Woonbond werken aan de oprichting van één landelijke geschillencommissie woningcorporaties ex BTIV. Bij deze landelijke geschillencommissie kunnen alle huurders terecht met een klacht over hun woningcorporatie. De landelijke geschillencommissie krijgt een eigen reglement. Dit reglement voldoet aan de regels zoals opgenomen in de Implementatiewet Buitengerechtelijke Geschillenbeslechting Consumenten. Die wet ging in op 9 juli 2015 en heeft als doel een uniform, goed werkend, voor consumenten duidelijk systeem voor buitengerechtelijke geschillenbeslechting. De minister wil dat de woningcorporaties - *vanwege hun positie als grootste verhuurder in Nederland* - onder hetzelfde regime vallen als bijvoorbeeld banken en zorgverzekeraars en dus ook gaan voldoen aan de Implementatiewet .

Het was de bedoeling dat de landelijke geschillencommissie per 1 januari 2017 van start zou gaan. Op datzelfde moment vervalt de wettelijke grondslag voor onze “eigen” klachtencommissie. Die houdt daarmee op te bestaan. De minister heeft recent besloten de oprichting van een geschillencommissie bij wet te regelen, het wordt onderdeel van het wetsvoorstel over de introductie van een verhuurdersbijdrage en de verdere modernisering van de Huurcommissie. Dit betekent dat de beoogde inwerkingtreding ergens in de loop van 2017 zal plaatsvinden.

De vicevoorzitter en het lid namens Rndom Wonen kwamen eind dit jaar voor herbenoeming in aanmerking. Voor de overige leden loopt de benoemingsperiode door tot eind 2017. In het licht van die ontwikkelingen is, mede op verzoek van Argos, aan alle betrokkenen gevraagd of zij willen “aanblijven” tot de datum van het inwerkingtreden van de landelijke geschillencommissie ergens in de loop van 2017. Alle betrokkenen hebben hiermee ingestemd.



TABEL SAMENSTELLING VAN DE KLACHTENCOMMISSIE ULTIMO 2016

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

KLACHTENCOMMISSIE WOONRUIMTEVERDELING

In 2016 zijn geen klachten binnengekomen voor de Klachtencommissie Woonruimteverdeling.

HUURCOMMISSIE

In 2016 hebben 5 huurders een verzoek ingediend bij de huurcommissie. Drie zaken betroffen klachten op het gebied van onderhoud, één zaak had betrekking op de huurverhoging en één zaak had betrekking op de afrekening stookkosten. Rondom Wonen heeft twee zaken op het gebied van onderhoud verloren en één zaak is geschikt met de desbetreffende huurder. Rondom Wonen is in de zaak over de huurverhoging in het gelijk gesteld. Eind 2016 stond nog één huurcommissiezaak open. Deze heeft betrekking op de stookkosten in Pijnacker-Noord. Door ziekte van de huurder heeft deze zaak vertraging opgelopen.

ONDERZOEK NAAR KLANTTEVREDENHEID

In 2016 hebben wij huurders die in een bepaalde maand een reparatieverzoek hadden ingediend één keer benaderd voor een dienstverleningsonderzoek. Het rapportcijfer KCC was 8,0 en het rapportcijfer voor uitvoering werkzaamheden 8,2. Halverwege het jaar is besloten om te stoppen met deze vragenlijst. De reden hiervoor is de deelname aan de Aedes Benchmark. Binnen dit onderzoek wordt ook al gevraagd naar de dienstverlening serviceverzoeken. De score bij reparatieverzoeken lag bij de benchmark op 7,8. Voor “woning betrekken” was de score 7,2 en voor “woning verlaten” 7,4.



III Maatschappij

Missie en Visie

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

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

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

Onze belanghouders

BELEID T.A.V. BELANGHOUDERS EN BELANGHEBBENDEN

De kracht van Rndom Wonen is onze lokale verankering; door de langdurige en intensieve betrokkenheid en herkenbaarheid in de wijken en buurten waar we actief zijn. Wij weten wat er speelt. Die lokale verankering creëren we doordat onze medewerkers hun ogen en oren openhouden. Ons beleid spitst zich toe op de buurten en wijken waar we bezit hebben of waar we bezit ontwikkelen. Rndom Wonen kan het echter niet alleen. Om onze volkshuisvestelijke taken zo goed mogelijk uit te voeren en om een zo optimaal maatschappelijk rendement te behalen, werkt Rndom Wonen veelvuldig, - en in sommige gevallen intensief -, samen met andere organisaties. Samenwerken niet omdat het moet, maar samenwerken omdat dit veel meer oplevert voor de samenleving.

Wij herkennen twee soorten belanghouders. Belanghouders die direct belang bij Rndom Wonen hebben, meer in de zin van belanghebbenden zoals huurders, bewoners en woningzoekenden en belanghouders die indirect belang hebben bij een goed functionerend Rndom Wonen, zoals collega's, gemeente, zorgpartijen en maatschappelijke organisaties, de reguliere belanghouders. Al deze belanghebbenden en belanghouders noemen wij bij elkaar “belanghouders” van Rndom Wonen.

De huurdersvereniging Argos vertegenwoordigt onze huurders en zien wij als primaire belanghouder. Rndom Wonen heeft samen met Argos afspraken gemaakt om hen structureel bij onze beleidsvorming te betrekken. Het afgelopen jaar is met Argos gezocht naar een passende vorm van samenwerking en huurdersparticipatie. Argos en Rndom Wonen hebben gezamenlijk invulling gegeven aan de proeftuinen Huurdersparticipatie van Aedes. Daarnaast onderhoudt Rndom Wonen contacten met vaste en incidentele bewonerscommissies en organisaties, zoals ouderenbonden, de Woonbond en georganiseerde jongeren.



Onze andere belangrijke belanghouder is de gemeente Pijnacker-Nootdorp, waarin wij grotendeels werkzaam zijn. Niet alleen het gemeentebestuur, ook de individuele lokale politieke partijen en de ambtelijke organisatie rekenen wij daartoe. Daarnaast rekenen wij organisaties op het gebied van wonen, zorg en welzijn, collega-corporaties en de SVH, de regionale overheid, het Rijk, het WSW en de ILT/Autoriteit Woningcorporaties, Aedes, NVBW, VTW en ondernemingen als banken, belangrijke zakelijke relaties, politie en wijkteams tot onze belanghouders.

Rndm Wonen hecht er veel belang aan, om haar belanghouders invloed te geven op die onderdelen van de beleidsvorming, waar de belangen van de partners met die van Rndm Wonen samenkomen. Rndm Wonen blijft van mening dat dit verder moet gaan dan informeren en communiceren alleen en de partners ook daadwerkelijk invloed moeten kunnen uitoefenen op de koers en de beleidsvorming van de onderneming. Wij willen onze maatschappelijke opgave samen met belanghebbenden en belanghouders definiëren. Daarom nodigen wij onze belanghouders en belanghebbenden ook regelmatig uit om zich uit te spreken over zaken van beleidsmatige aard en de koers van Rndm Wonen. De uiteindelijk op dergelijke wijze tot stand gekomen beleidsnota's, bijvoorbeeld het laatste Ondernemingsplan, hebben dan ook al bij aanvang een veel groter draagvlak. Alle belanghouders zijn te vinden op de website van Rndm Wonen; www.rndmwonen.nl.

HUURDERSVERENIGING ARGOS

In 2016 is er op zes momenten overleg geweest tussen Argos en Rndm Wonen. Tijdens deze overleggen is o.a. stilgestaan bij het versterken van de huurdersparticipatie, de organisatiewijziging, het aardwarmteproject in Pijnacker-Noord, de begroting van Argos, de wijziging met betrekking tot de klachtencommissie en het bestuursverslag 2016. Daarnaast zijn beleidsstukken met elkaar besproken en indien van toepassing voor instemming of advies bij Argos neergelegd. Het gaat dan om de stukken met betrekking tot de huurverhoging 2016, het Vastgoed Portefeuilleplan 2016 – 2030, het scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB, het Reglement Sloop, Renovatie en (groot) Onderhoud, de voorgenomen fusie met De Goede Woning uit Rotterdam en de Begroting en Beleidsvoornemens 2017. Net als in 2015 heeft de huurdersvereniging een volwaardige rol vervuld bij de totstandkoming van de prestatieafspraken.

BEWONERSCOMMISSIES

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

OUDERENORGANISATIES

In 2016 hebben we twee keer overleg gevoerd (voorjaar en najaar) met de samenwerkende ouderenbonden uit Pijnacker-Nootdorp (SBO). We hebben onder andere gesproken over: de regels rondom woonruimteverdeling, de concept uitvoeringsstrategie van de gemeente, de prestatieafspraken en het nadenken over het ouder worden in de huidige woning.

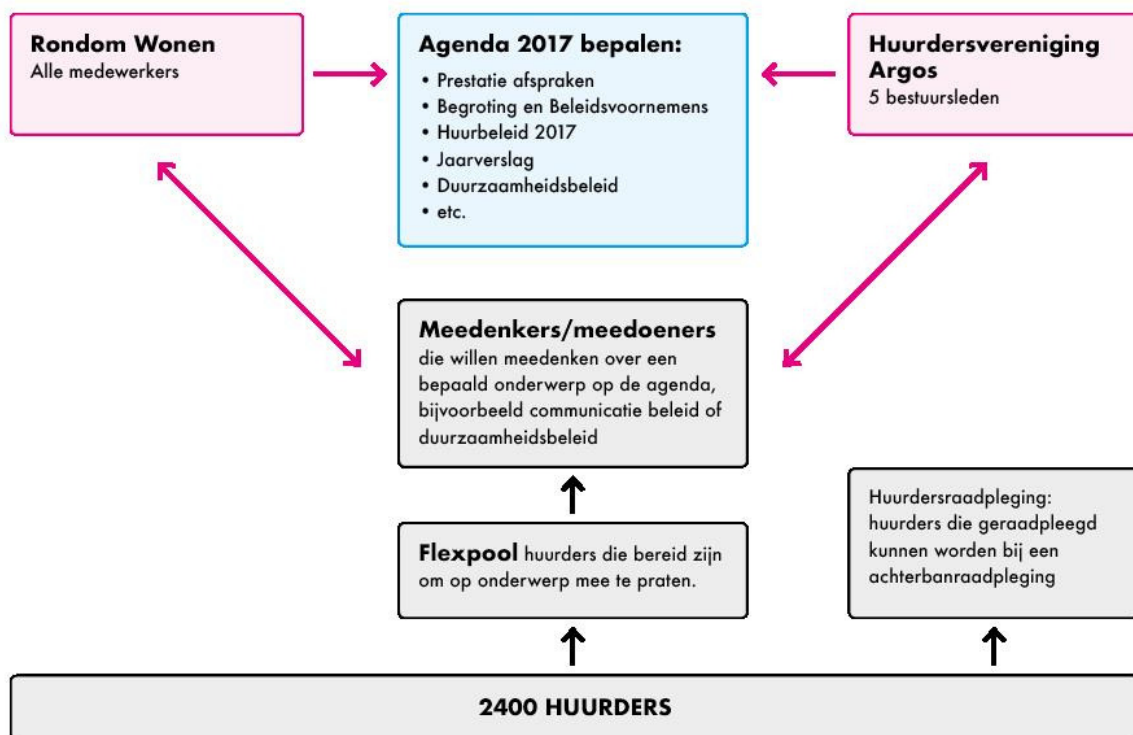
VERSTERKEN HUURDERSPARTICIPATIE

In 2016 heeft Rndm Wonen samen met Argos deelgenomen aan de proeftuinen “versterken huurdersparticipatie”. De proeftuinen werden georganiseerd door Aedes en de Woonbond met ondersteuning vanuit Atrivé. In totaal hebben we deelgenomen aan 5 bijeenkomsten door het hele land. We hebben presentaties bijgewoond van allerlei sprekers en hebben ervaringen uitgewisseld met andere woningcorporaties en ervaringsdeskundigen. Zelf hebben we in juni een inspiratiebijeenkomst over dit thema georganiseerd. Huurders, bestuursleden van Argos, leden van de Raad van Commissarissen, medewerkers en het managementteam van Rndm Wonen: allemaal waren ze vertegenwoordigd. Als speciale gast voor deze avond was Patrick van Veen uitgenodigd. Patrick is bioloog en hij heeft zich gespecialiseerd in het gedrag van apen. Hij vertelde onder andere hoe belangrijk persoonlijke aandacht is en dat je mensen moet “verleiden” als je wilt dat zij gaan meedenken over het beleid van de woningcorporatie. Na deze boeiende lezing ging het gezelschap uit elkaar in 4 groepen en werden er per groep 3 stellingen besproken.



De belangrijkste uitkomst is dat huurders best willen meedenken met de woningcorporatie over bepaalde problemen, maar dat van te voren duidelijk moet zijn: waar gaat het over en hoeveel tijd gaat het kosten?

Om in de toekomst de huurdersparticipatie te vergroten is een model gemaakt waarop dit gerealiseerd kan worden.



Alle huurders kunnen en mogen meepraten/meedoen over een onderwerp dat hen interesseert. Het betreft dan een afgebakend onderwerp met een begin en een eind. Hierdoor is de drempel lager voor een huurder om te participeren. Daarnaast willen we door een betere samenwerking ook meer co-productie realiseren. Door de komende tijd veel aandacht te vestigen op deze nieuwe vorm van huurdersparticipatie is een mooi neveneffect dat het aantal leden van Argos waarschijnlijk wordt vergroot.

GEMEENTE PIJNACKER-NOOTDORP

Er is op meerdere niveaus regelmatig overleg met de gemeente.

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

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

Prestatieafspraken 2016

In de zomer van 2016 zijn de prestatieafspraken 2016 ondertekend door André Plooi, voorzitter van huurdersvereniging Argos, wethouder Piet Melzer van de gemeente Pijnacker-Nootdorp en Lambert Greven, bestuurder Rondom Wonen.



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

Het accommoderen van de regionale en lokale woningbehoefte (hoofddoelstelling)

- met een gevarieerd woningbestand
- met voldoende mogelijkheden voor kwetsbare groepen (en andere bijzondere doelgroepen)
- van duurzame kwaliteit
- in een open, regionale woningmarkt (lage inkomens kunnen overal terecht)

Genoemde doelen worden bevorderd door prestatieafspraken over het beschikbare instrumentarium:

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

COLLEGA CORPORATIES

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

SOCIALE VERHUURDERS HAAGLANDEN EN BESTUURLIJKE TAFEL HAAGLANDEN

De woningcorporaties in Haaglanden zijn verenigd in de Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH) en werken samen aan de kwaliteit en kwantiteit van de sociale woningmarkt in de regio. In 2016 is de werkwijze van de SVH onder de loep genomen en is er een nieuw Ondernemingsplan vastgesteld. Een belangrijke wijziging in de werkwijze is dat er meer gebruik gemaakt wordt van de expertise die aanwezig is bij de corporaties en dat de corporaties ook de trekkers/initiatiefnemers van het beleid worden. Men wil dit bewerkstellingen door het formeren van vier Bestuurs Advies Commissies (BAC):

1. Voorraadontwikkeling
2. Woonruimteverdeling
3. Duurzaamheid
4. Huurdersparticipatie

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

De negen gemeenten hebben zich volkshuisvestelijk bestuurlijk verbonden aan de “Bestuurlijke Tafel Volkshuisvesting” en zijn het regionale (gemeentelijke) klankbord voor de SVH. Met deze tafel zijn regionale prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2015-2018 onder andere met als doel een beter woonaanbod in de sociale huursector. In 2016 is een concept Woonvisie Woningmarktregio Haaglanden 2017 – 2021 opgesteld. De corporaties zijn op meerdere momenten betrokken geweest bij de totstandkoming van deze woonvisie.



Leefbaarheid

BELEID

Rndom Wonen wil dat huurders niet alleen trots kunnen zijn op hun woning, maar ook op de buurt waar ze wonen. De woonsituatie moet geen belemmering zijn in (het perspectief op) hun leven. Een goede leefbaarheid in wijken en buurten is daartoe een voorwaarde. Het leefbaarheidsbeleid van Rndom Wonen, gericht op heel, schoon en veilig, is gebaseerd op 3 pijlers: de fysieke, de sociale en de economische leefbaarheid.

Met een 7,9 als totaaloordeel geven de bewoners van Pijnacker-Nootdorp aan over het algemeen prettig te wonen in hun wijk. Dit cijfer is hoger dan het totaaloordeel in 2013 (7,7) en hoger dan het lemon gemiddelde (7,5). Alle wijken in Pijnacker-Nootdorp krijgen een ruime voldoende van de bewoners. Uit de geplaatste opmerkingen, die hoofdzakelijk positief zijn, is op te maken dat zowel respondenten die al lang in de gemeente wonen als de 'nieuwkomers' zich in hun wijk thuis voelen. Uit de spreidingscijfers komt naar voren dat 70% van de respondenten de wijk een totaaloordeel geeft van een 8 of hoger. Slecht 3% geeft een 5 of lager (bron: Lemon 2015).

WIJKGERICHT WERKEN WORDT WIJKEN DIE WERKEN

In 2016 is wijkgericht werken omgedoopt tot "Wijken die Werken". Op 11 april 2016 hebben de gemeente Pijnacker-Nootdorp, politie, jeugd- en jongerenwerk, de bibliotheek, SWOP, Vestia, Staedion en Rndom Wonen een nieuw convenant ondertekend: "Wijken die Werken". Het wijkgericht werken is de afgelopen jaren goed van de grond gekomen. Er komen steeds meer burgerinitiatieven rond leefbaarheid, veiligheid en duurzaamheid. Dat proces willen wij blijven ondersteunen en de kennis en ervaring die we hebben opgedaan breder bekend maken. Voor de wijkgerichte aanpak is de ambitie nu om van "wijkgericht werken" naar "Wijken die Werken" te gaan en een verdiepingsslag te maken. Dat betekent nog meer uitgaan van bewonersinitiatief in plaats van het betrekken van bewoners bij gemeentelijke plannen.

Door de komst van de nieuwe Woningwet mogen corporaties hun uitgaven op het gebied van leefbaarheid alleen besteden aan projecten die rechtstreeks verband houden met het eigen woningbezit. De standaard jaarlijkse bijdrage van € 5.000 aan wijkgericht werken is hiermee komen te vervallen. Corporaties draaien nu op projectmatige basis bij aan leefbaarheidsprojecten die in directe relatie staan tot het woningbezit. Rndom Wonen is tevens vertegenwoordigd in de stuurgroep Leefbaarheid en Veiligheid van de gemeente en de Beleidsgroep "Wijken die Werken". Daarnaast neemt onze sociaal beheerder met enige regelmaat deel aan leefbaarheidsprojecten en -activiteiten.

PROJECTEN

In 2016 had Rndom Wonen € 10.000 beschikbaar voor bewonersinitiatieven. Het doel hiervan is gezamenlijk met huurders projecten op te zetten en uit te voeren ten gunste van de leefbaarheid en vergrote sociale cohesie.

In 2016 is een aantal initiatieven financieel ondersteund, zoals wijkfeesten in Klapwijk en Pijnacker-Zuid. De buurttuin in Pijnacker Noord heeft een financiële bijdrage ontvangen, evenals het openingsfeest in de parkbuurt in Pijnacker Noord en de winterfair in Keijzershof. Daarnaast heeft een aantal kleinere initiatieven, zoals een koffieochtend, een barbecue en een sinterklaasfeest voor kinderen uit de buurt een financiële bijdrage ontvangen.

SOCIAAL BEHEER

Ook in 2016 hebben wij onze sociaal beheerder ingezet om de leefbaarheid in de wijken waar ons woningbezit staat te verbeteren. De sociaal beheerder houdt zich bezig met toezicht en met huisbezoeken samen met de woonconsulent sociaal beheer. Het kantoor van de sociaal beheer bevindt zich in de Acaciahof.



SOCIALE KLACHTEN

In 2016 zijn in totaal 101 overlastmeldingen geregistreerd. Het streven was maximaal 120 klachten. De meeste klachten betroffen geluidsoverlast. De meeste klachten waren afkomstig uit de wijk Pijnacker-Noord.

“DE PIJNACKER-NOOTDORPSE UITDAGING”

Eind 2014 is “De Uitdaging” in de gemeente Pijnacker-Nootdorp opgericht. De missie van de Pijnacker-Nootdorpse Uitdaging is Maatschappelijk Betrokken Ondernemen stimuleren en organiseren om maatschappelijke organisaties te ondersteunen. Het doel is samenwerking tot stand te brengen tussen bedrijven en maatschappelijke organisaties om een bijdrage te leveren aan het oplossen van maatschappelijke vraagstukken. Rondom Wonen heeft voor De Uitdaging haar medewerking verleend door de inzet van 1 medewerker voor de matchgroep. De matchgroep is een soort bemiddelingsbureau in vraag en aanbod van materialen (spullen), middelen (geld) en menskracht (extra handjes, creativiteit, kennis en kunde). Het is een ondernemersnetwerk waarin bedrijven gestimuleerd worden om hun maatschappelijke betrokkenheid te tonen in concrete acties om daarmee het leefklimaat in Pijnacker-Nootdorp te verbeteren.

Op 27 oktober heeft Rondom Wonen voor de 2^e keer deelgenomen aan de Beursvloer Pijnacker-Nootdorp, georganiseerd door de Pijnacker-Nootdorpse Uitdaging. De Maatschappelijke Beursvloer Pijnacker-Nootdorp is een evenement waar bedrijven, serviceclubs, (sport)verenigingen, maatschappelijke organisaties en vrijwilligersorganisaties elkaar ontmoeten en handelen in vraag en aanbod. Er zijn in totaal 187 matches gemaakt. De beurs werd goed bezocht door zowel betrokken ondernemers als enthousiaste maatschappelijke organisaties. Rondom Wonen heeft 3 matches gemaakt; met de Speelgoedbank Pijnacker, een 4-hoeks match met de gemeente Pijnacker-Nootdorp, de Speelgoedbank en Vluchtelingenbegeleiding Participe en de derde match werd gemaakt met VSO school 't Kraaienest.

Wonen, zorg en welzijn

ALGEMEEN BELEID

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

SCHEIDEN VAN WONEN & ZORG

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

In het verlengde van de extramuralisatie is een project geïnitieerd door de gemeente met de naam “opplussen nieuwe stijl”. Met dit project wil de gemeente samen met lokale partijen bij senioren de bewustwording op gang brengen ten aanzien van hun eigen verantwoordelijkheid bij het zo lang mogelijk zelfstandig wonen. Om het project vorm te geven is een uitvoeringsplan opgesteld. De SWOP is verantwoordelijk voor de uitvoering van het plan en betreft hierbij alle betrokken partijen.



WEIDEVOGELHOF

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

Alle partners in de Weidevogelhof: Pieter van Foreest, Habion, Mooiland en Rondom Wonen werken samen in het “Merk Weidevogelhof”. Er wordt door de partners op regelmatige basis met elkaar gesproken over de toekomst van het wonen in de Weidevogelhof. Het wonen in de Weidevogelhof is aantrekkelijk voor senioren, maar het is evenzo belangrijk dat alle partners vinger aan de pols houden zodat ook het wonen in de toekomst aantrekkelijk blijft. De partners van het Merk Weidevogelhof financieren met elkaar o.a. de gastvrouw in het Informatiecentrum Keijzershof. Bewoners en bezoekers van de Weidevogelhof kunnen met allerlei informatievragen bij deze gastvrouw terecht.

KLUUT

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

VILLA CASPER

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

ORANJEHOF

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



IV Onze afspraken met de samenleving

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

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

De beleidsvoornemens 2016 maken onderdeel uit van de voornemens zoals opgetekend in het nieuwe Ondernemingsplan 2016-2020 "*Gewoon goed Wonen*". Het nieuwe Ondernemingsplan is gebaseerd op de nieuwe Woningwet, die op 1 juli 2015 van kracht werd.

Het nieuwe Ondernemingsplan is ook leidend geweest voor onze wensportefeuille als onderdeel van het nieuwe Vastgoed Portefeuilleplan 2016-2030. Daarnaast zijn met de gemeente en met huurdersvereniging Argos prestatieafspraken 2016 gemaakt die voortvloeiden uit ons volkshuisvestelijke "prestatiebod 2016".

Welke resultaten bereikten wij in 2016?

- Wettelijk gezien (EU regeling) moet Rondom Wonen tenminste 80% van de vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot maximaal € 35.739. Over 2016 heeft Rondom Wonen circa 88% toegewezen aan deze primaire doelgroep;
- Wettelijk gezien moet Rondom Wonen tenminste 95% van de vrijkomende woningen qua inkomen en huishoudenssamenstelling "*passend*" toewijzen aan de doelgroep van beleid. Over 2016 heeft Rondom Wonen circa 99% passend toegewezen aan deze doelgroep;
- Met de gemeente zijn afspraken gemaakt over het benutten van de lokale beleidsruimte voorrang woonruimteverdeling (max. 25%) voor inwoners die een betaalbare huurwoning achterlaten en verhuizen naar een duurdere huurwoning en voor huurtoeslagontvangers voor woningen tot de hoogste huurtoeslaggrens. In totaliteit is voor 24% gebruik gemaakt van deze voorrangsregels;
- De afspraak dat minimaal 70% van de vrijkomende zelfstandige sociale huurwoningen een subsidiabele huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens moeten hebben is voor het eerst in jaren gerealiseerd. Het resultaat over 2016 bedroeg 79%;
- De enorme taakstelling om in 2016 tenminste 86 statushouders te huisvesten hebben wij met grote inspanning en hulp van de gemeente kunnen realiseren. In totaliteit hebben we in 2016 87 statushouders kunnen huisvesten;
- We wilden betalingsproblemen zo vroeg mogelijk aanpakken om huurachterstanden te voorkomen, zodat de achterstanden niet meer dan 0,85% van de huursom bedragen. Het aantal huurders met achterstand is teruggelopen evenals de achterstand; die bedroeg eind 2016 0,78%;
- Het streven om tenminste 25 woningen te verkopen, bij voorkeur aan lokale startende huishoudens, is gehaald. In 2016 werden (netto) 29 huurwoningen verkocht, 2 Koopgarant© woningen teruggekocht en weer onder Koopstart© verkocht. Van de 31 verkochte woningen in 2016 zijn er 15 aan lokale starters, 6 aan lokale doorstromers en 2 aan zittende huurders verkocht;

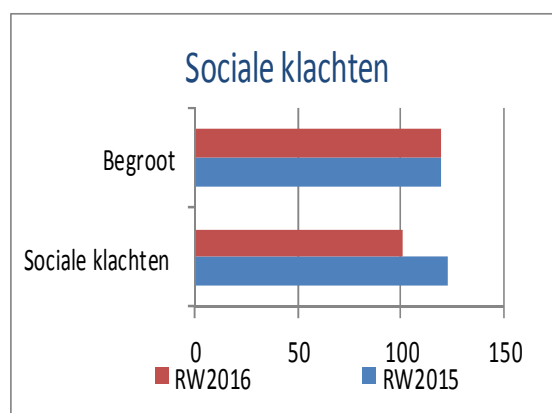
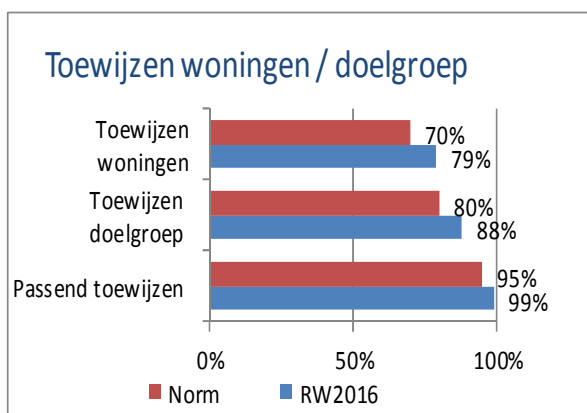
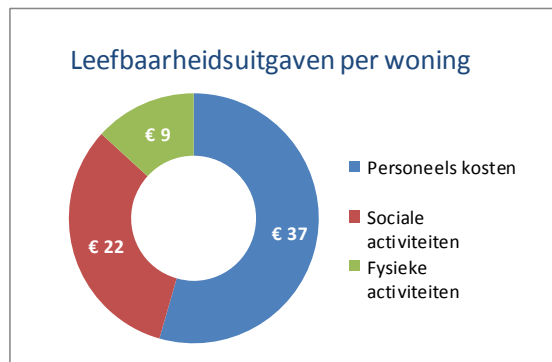
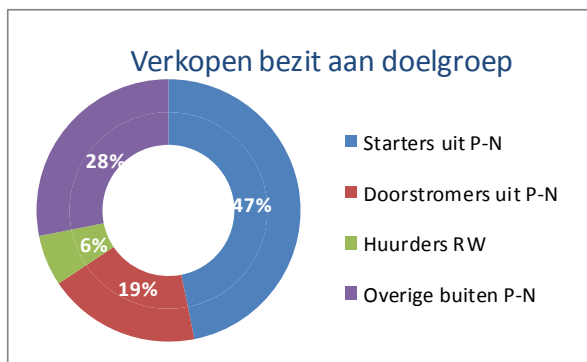
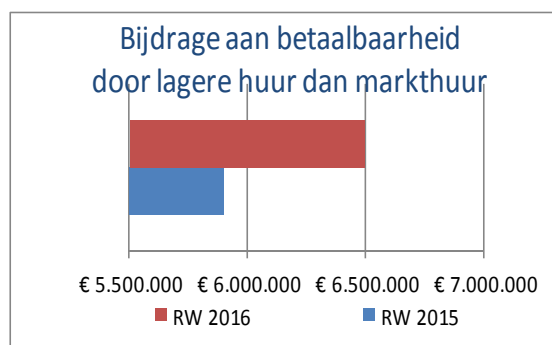
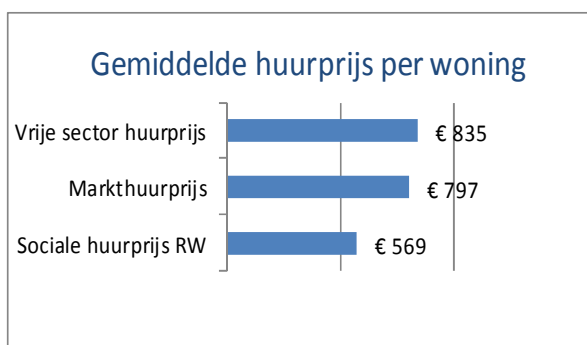
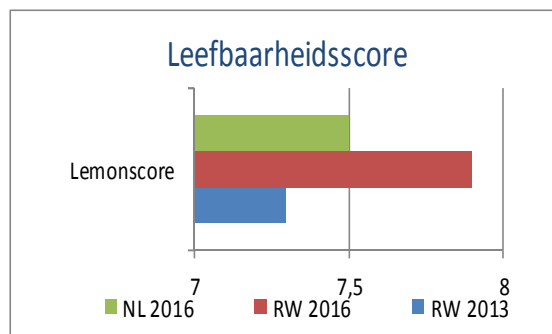
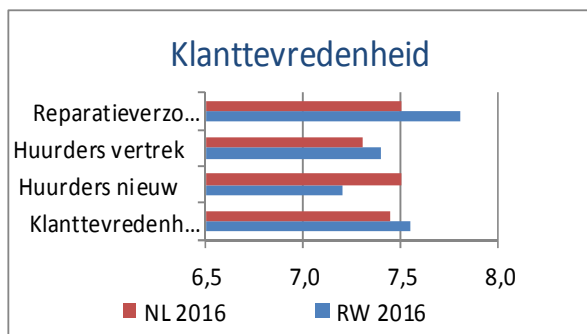


- Het vergroten van de beschikbare, goedkope en betaalbare voorraad is mede vormgegeven door ‘negatieve’ huurharmonisatie. De dekking vindt plaats door transformatie van DAEB woningen naar de niet-DAEB voorraad op termijn zoals omschreven in het tot stand komen van de vastgoed wensportefeuille van Rondom Wonen;
- Het streven naar verbetering van de betaalbaarheid en beschikbaarheid is vormgegeven met de opzet van een nieuwe wensportefeuille. Deze wensportefeuille maakt onderdeel uit van het in 2016 vastgestelde Vastgoedportefeuilleplan 2016-2030;
- Het streven om via het laatste kans beleid het aantal ontruimingn te beperken tot maximaal 2 is gehaald. In 2016 vonden uiteindelijk **géén** ontruimingn plaats;
- Met de gemeente en met huurdersvereniging Argos zijn in 2016 nieuwe “prestatieafspraken” voor zowel 2016 als 2017 gemaakt, die aansluiten op het volkshuisvestelijk bod van Rondom Wonen aan de gemeenschap van Pijnacker-Nootdorp;
- Het voornemen om het aantal klachten (zowel bij de huurcommissie als bij de klachtencommissie) waarbij de huurder in het gelijk wordt gesteld tot maximaal 2 te beperken is gerealiseerd. Van de 5 klachten bij de huurcommissie is Rondom Wonen twee keer in het gelijk gesteld, een zaak is geschikt, een maal is de huurder in het gelijk gesteld en een zaak is nog in behandeling. Bij de klachtencommissie zijn géén klachten binnengekomen;
- Rondom Wonen wil leefbare buurten en wijken garanderen, die schoon heel en veilig zijn (“Gewoon goed Wonen”). De leefbaarheidsmonitor (Lemon score) voor de wijken waar Rondom Wonen bezit heeft, is gestegen van gemiddeld 7,3 naar gemiddeld 7,9! (landelijk 7,5);
- Rondom Wonen wil het aantal sociale klachten in wijken beperken tot maximaal 120 per jaar. Het aantal sociale klachten is beperkt gebleven tot 101;
- Het streven om de klanttevredenheid verder te verbeteren is niet gerealiseerd. Volgens de Aedes benchmark is de score bij reparatieverzoeken 7,8. Voor woning betrekken (nieuwe huurders) was de score 7,2 en voor woning verlaten (vertrekkende huurders) een 7,4. Gemiddeld een 7,6. Vorig jaar was dat 7,8. Een gevolg van de score bij nieuwe huurders;
- Het creëren en continueren van tenminste 2 stageplaatsen binnen Rondom Wonen, inhoud geven aan de keten [wonen – scholing – werk] en het aanbieden van 6 (snuffel-)stages is gerealiseerd. Daarnaast hebben wij samen met de Lionsclub Nootdorp-Pijnacker circa 30 jongeren (VMBO) een sollicitatietraining gegeven;
- Het opstellen en afronden van een nieuw Vastgoed Portefeuilleplan 2016-2030 met een heldere koers in samenwerking met onze belanghouders is in 2016 gerealiseerd;
- Volgens plan is invulling gegeven aan de laatste maatregelen uit het Financieel Herstelplan 2012-2017, waardoor Rondom Wonen eind 2016 weer aan alle financiële ratio’s voldeed. Eind augustus 2016 kreeg Rondom Wonen bericht van de sectorinstituten dat zij voldoet aan de normen en verkreeg zij van het WSW weer een borgbaarheidsverklaring en wordt een borgingsplafond vastgesteld.

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



MAATSCHAPPELIJKE PRESTATIES RONDON WONEN





V Verslag van het bestuur

Samenstelling en verantwoordelijkheid

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

Werkwijze

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

Waardering van het vastgoed

Op 31 december 2016 bedraagt de marktwaarde van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in totaal € 306,2 mln (2015: € 312,9 mln). Het verschil tussen de marktwaarde van het vastgoed en de kostprijs is opgenomen in de herwaarderingsreserve. De waardering van het vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden marktwaarde bepaald. De realisatie van de marktwaarde van het vastgoed is sterk afhankelijk van het te voeren beleid. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB vastgoed in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en de ontwikkeling van de behoefte aan DAEB huurwoningen. Het bestuur heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de WSW-bedrijfswaarde van het DAEB vastgoed in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat en bedraagt circa € 113 mln. Dit impliceert dat circa 63% van het totale vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Governance Code

TOEPASSING

Rndom Wonen vindt 'goed ondernemingsbestuur' (corporate governance) van groot belang. De governancestructuur is ingericht op basis van principes als transparantie, betrouwbaarheid, zorgvuldigheid en adequate *checks-and-balances*. De directie en de Raad van Commissarissen (hierna de Raad te noemen) zijn verantwoordelijk voor de inrichting, toepassing en naleving van de Governance Code binnen Rndom Wonen. Rndom Wonen werkt met de vernieuwde *Governance Code woningcorporaties* uit 2015. Rndom Wonen is lid van Aedes en de leden van de Raad zijn lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties, hierna VTW en onderschrijven daarmee de Governance Code woningcorporatie 2015 en de beleids- en beroepsregels die Aedes (Aedescode) en de VTW van daar uit voorschrijven.

CULTUUR ONDERSTEUNT GOED ONDERNEMINGSBESTUUR

Goed ondernemingsbestuur is niet zozeer een zaak van procedures, reglementen, regels en het plaatsen van informatie op de website. Het gaat er ook om dat we op basis van de gemaakte afspraken handelen. En dat we elkaar aanspreken wanneer we dat niet doen. Dan gaan de principes die onder het begrip goed



ondernemingsbestuur vallen ook in de praktijk leven. Rondom Wonen investeert hierin door regelmatig aandacht te besteden aan de bedrijfscultuur van Rondom Wonen.

RELATIE MET ACCOUNTANT

De Raad benoemt de accountant van Rondom Wonen. Deze accountant controleert jaarlijks het bestuursverslag en de jaarrekening van Rondom Wonen. Na evaluatie in de zomer van de controlerend accountant heeft de Raad besloten tot het voortzetten van de relatie met accountantsbureau *Baker Tilly Berk NV* vestiging Den Haag voor de periode 1 juli 2016 – 1 juli 2017.

INTEGRITEITSCODE

Rndom Wonen vindt het van groot belang dat medewerkers integer en betrouwbaar handelen. Daarom hebben we een gedragscode integriteit opgesteld. We verwachten dat ook onze klanten en onze belanghouders zich houden aan de normen die we onszelf opleggen. Daarom is deze gedragscode openbaar. Deze integriteitscode is in 2016 geheel vernieuwd en te vinden op de website www.rndomwonen.nl.

KLOKKENLUIDERSREGELING

Rndom Wonen kent een klokkenluidersregeling. De regeling is een onderdeel van de gedragscode integriteit. Medewerkers die het vermoeden van een misstand hebben, kunnen deze desgewenst anoniem melden aan het meldpunt klokkenluider. De klokkenluidersregeling borgt dat de melding wordt onderzocht en dat de betreffende medewerker niet hoeft te vrezen voor sancties vanwege het klokkluden.

TEGENSTRIJDIGE BELANGEN

In de statuten van de corporatie is vastgelegd welke functies in strijd zijn met die van bestuurder. In 2016 bekleedde de bestuurder geen nevenfuncties die strijdig zijn met de statuten. Als de bestuurder het voornemen heeft plaats te nemen in het bestuur of de Raad van Toezicht/Raad van Commissarissen van een organisatie, dan wordt vooraf goedkeuring van de Raad gevraagd. Om ieder risico op belangenverstremgeling te voorkomen, is expliciet afgesproken dat de bestuurder zijn voornemens tot besluitvorming als bestuurder van Rondom Wonen ter goedkeuring voorlegt aan de Raad als er een vermoeden van belangenverstremgeling kan zijn. In 2016 is géén sprake geweest van een vermoeden van belangenverstremgeling.

REMUNERATIERAPPORT

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

VERKLARING BESTEDING VAN MIDDELEN

Rndom Wonen heeft haar middelen in 2016 uitsluitend besteed in het belang van de volkshuisvesting.

NALEVING VAN DE GOVERNANCE CODE

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

Risicomanagement en interne beheersing

SCENARIO-ANALYSE

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



belangrijke trends worden vier tot zes scenario's in meerjarenperspectief opgesteld. Ook in 2016 hebben we de strategie van Rndm Wnen getoetst aan deze scenario's. Dit geeft inzicht in de robuustheid van onze keuzes. Het meest waarschijnlijke scenario wordt uitgewerkt tot (financiële) meerjarenprognose voor een periode van 15 jaar vooruit.

In het algemeen kunnen we stellen dat de koers van Rndm Wnen weloverwogen, goed en stevig is. We starten vanuit onze kernopgave; het bieden van betaalbare huurwoningen voor de primaire doelgroep van beleid in een leefbare buurt. Wel constateren we dat de mate van overheidsregulering (en dan met name de invoering van de nieuwe Woningwet) weliswaar een heldere maar ook een steeds meer beperkende factor is, die het steeds minder toestaat om een eigen koers te varen.

STURINGSINFORMATIE

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

De managementinformatie wordt viermaandelijks (semesterrapportage) ten behoeve van management en bestuurder opgemaakt en vervolgens ook met de Raad eens per periode van vier maanden besproken. Onze visie is dat de beheersing begint bij de cultuur van de organisatie en niet bij instrumenten. Soft controls worden dan ook bij de inzet van beheersingsinstrumenten als uitgangspunt genomen.

RISICOMANAGEMENT EN RISICOBEEHER

Ondernemen impliceert het nemen van risico's. Rndm Wnen is zich echter bewust van haar maatschappelijke verantwoordelijkheid en neemt de maatschappelijke opvattingen over het nemen van risico's mee in haar overwegingen. Daarnaast vraagt good governance om een stelsel van risicobeheersing. De risico's willen we zo goed mogelijk beheersen, zoals onze belanghouders en belanghebbenden ook van ons verwachten. Voor de risicobeheersing maakt Rndm Wnen gebruik van de "Corporatie Control Monitor" (CCM) van BDO.

Gegeven het feit dat risicobeheersing meer omvat dan het opsommen van risico's en het formuleren van beheersingsmaatregelen, maar zich ook richt op de volwassenheid van de corporatie, de wijze waarop acceptatie door medewerkers het best is te bewerkstelligen en de manier waarop risicobeheersing kan bijdragen aan het verbeteren van het rendement van de corporatie, zijn ook andere elementen van belang. Het risicomanagementbeleid ziet toe op het beheersen van die risico's die de realisatie van de doelstellingen in gevaar brengen. De kracht van goed risicomanagement is gelegen in de betrokkenheid van de medewerkers op dit onderwerp. Al deze elementen komen samen in de Corporatie Control Monitor. De Corporatie Control Monitor (CCM) bestaat bij Rndm Wnen uit de modules risicomonitor, auditmonitor en volwassenheidsmonitor. Op deze monitoren zal hierna kort worden ingegaan.

RISICOMONITOR

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

Vastgesteld kan worden dat voor 2016 en 2017 als grootste risico's worden gezien, die risico's die niet of nauwelijks door Rndm Wnen direct kunnen worden beïnvloed en waarvan de impact groot is. Het gaat dan om additionele (overheids-)heffingen, dan wel een substantiële verhoging van de verhuurdersheffing



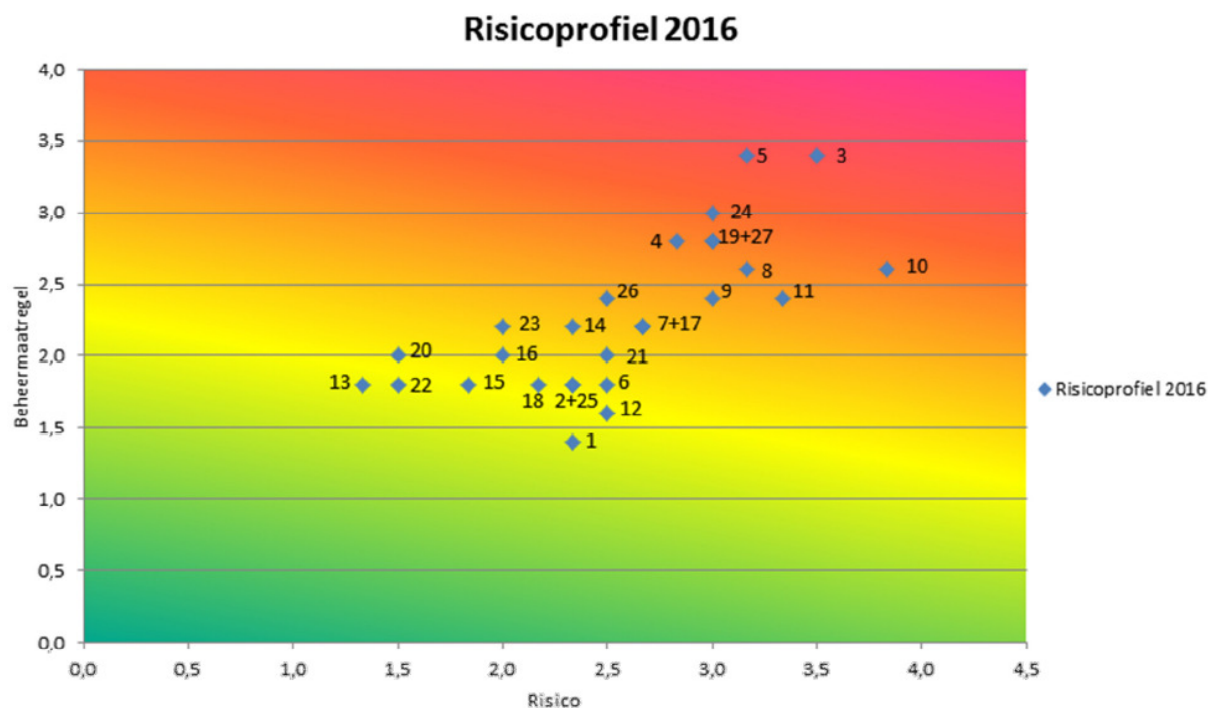
(risc-5). Rondom Wonen anticipeert daarop door tijdig voldoende financiële ruimte in de bedrijfsvoering mogelijk te maken. Dit is gelet op de positie van Rondom Wonen een proces dat niet van vandaag op morgen is gerealiseerd. Voorts is er een risico dat onvoldoende mogelijkheden aanwezig zijn om op korte termijn tot uitbreiding van het bezit te komen, waardoor de positie van Rondom Wonen in de gemeentelijke context zou kunnen verslechteren en daarmee een marginalisatieprobleem zou kunnen ontstaan (risc-3). Het versneld herstructureren van de bestaande derivatenportefeuille (risc-10) en het meer energie steken in de lokale belangenbehartiging biedt dan mogelijk perspectieven.

Voorts is er een risico dat Rondom Wonen te laat en of te weinig verbetering of veranderingen in haar bezit kan aanbrengen, als gevolg van andere dan geplande demografische ontwikkelingen in de samenstelling van de bevolking, bijvoorbeeld een exorbitante stijging van het aantal statushouders. Technisch wordt dit opgelost door oplopende wachttijden en noodvoorzieningen, daar waar dit maatschappelijk minder gewenst is (risc-24).

Tenslotte zouden tegenvallende verkoopresultaten als gevolg van veranderingen in wet- en regelgeving op korte termijn kunnen leiden tot een mindere financiële positie en een lagere financiële buffer. Rondom Wonen anticipeert hierop door tijdig voldoende financiële ruimte in de bedrijfsvoering mogelijk te maken.

Anderzijds is het niet de verwachting, gelet op het oplopende kwantitatieve woningtekort in onze regio en de kwaliteit van onze woningen dat deze situatie zich zal voordoen. Al deze risico's zijn hoofdzakelijk terug te voeren tot een daardoor slechter wordende financiële positie van Rondom Wonen.

GRAFIEK "HEAT MAP" RISICOPROFIEL VAN RNDOM WONEN



AUDITMONITOR

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

De Auditmonitor is een onderdeel van de "Corporatie Control Monitor", de processen worden op detailniveau gemonitord. Waar risico's bestaan worden beheersmaatregelen in het leven geroepen. Deze beheersmaatregelen zijn onderhevig aan periodieke controles. Hiermee kunnen financiële risico's in



belangrijke mate worden afgedekt. Ook speelt de mate van organisatorische volwassenheid hierin een cruciale rol. Rondom Wonen heeft in 2016 op een aantal punten de auditmonitor meer in overeenstemming gebracht met de daadwerkelijke processen binnen Rondom Wonen. De externe audits worden door de externe accountant uitgevoerd in het kader van de controle op de jaarrekening en het bestuursverslag. De accountant rapporteert daarover in haar interimrapportage (Managementletter) en het Accountantsverslag.

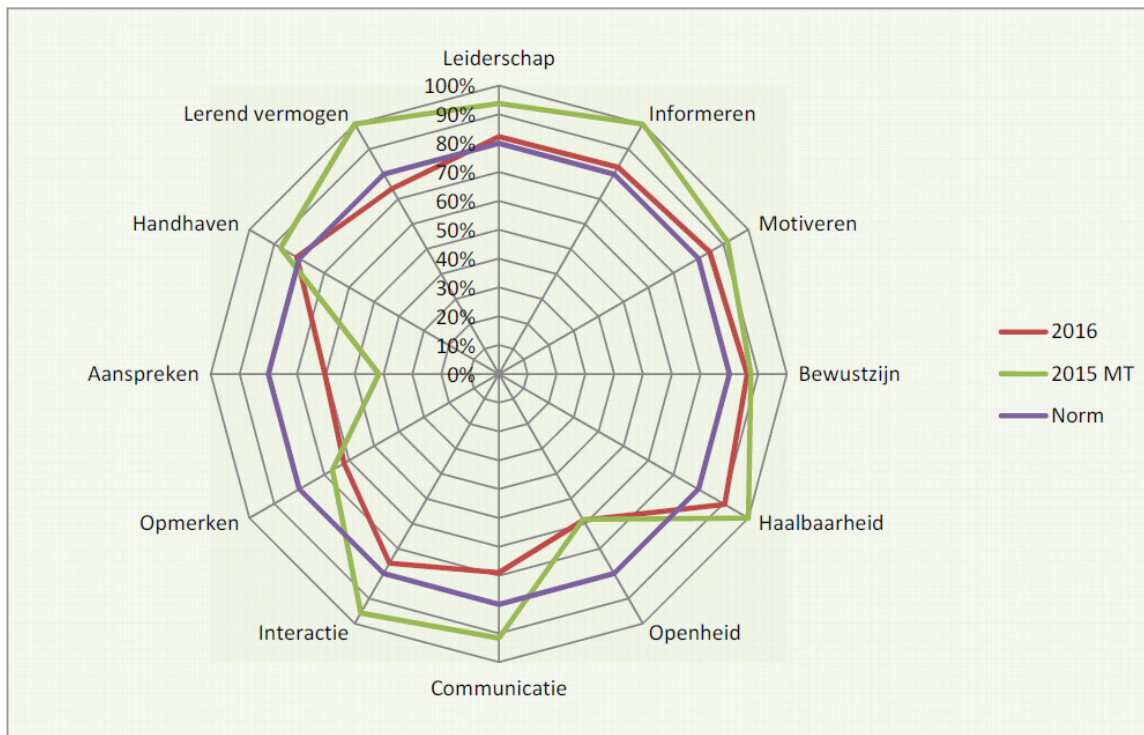
RISICOVOLWASSENHEID

Risicovolwassenheid gaat over de bewustwording van risico's in een organisatie. Een belangrijk kenmerk van een volwassen organisatie is dat medewerkers in (hoge mate) zelfstandig in staat zijn operationele risico's op hun werkgebied te identificeren en op basis hiervan hun werkzaamheden in te richten (*interne compliance*). Risicovolwassenheid heeft betrekking op het *gedrag en handelen* van medewerkers tijdens het uitvoeren van werkzaamheden. Het gaat om niet-tastbare, gedragsbeïnvloedende, factoren in een organisatie zoals cultuur en voorbeeldgedrag. Maatregelen die hierop gericht zijn deze factoren te beïnvloeden worden 'soft controls' genoemd.

In de praktijk gaat het voornamelijk om het vinden van de juiste balans tussen 'hard en soft' controls. Beiden kunnen niet los van elkaar gezien worden. Ze zijn complementair. Soft controls ondersteunen de werking van hard controls en kunnen ook aanwezig zijn als er geen hard controls zijn. In 2016 is bij de gehele organisatie van Rondom Wonen wederom de mate van risicovolwassenheid onderzocht aan de hand van 21 aan volwassenheid gerelateerde stellingen.

Het zijn grotendeels dezelfde stellingen als voorgaand jaar in MT-verband om een beeld te krijgen over de ontwikkeling. Iedere stelling is gekoppeld aan een categorie en aan een soft control/onderwerp van volwassenheid.

Deze scores zijn in onderstaande figuur (spindiagram) weergegeven:



In deze figuur geeft de blauwpaarse lijn de norm (volwassen niveau) aan. De rode lijn geeft de score 2016 weer, terwijl voor de vergelijking in groen de (MT) score van 2015 is weergegeven. Zoals in de figuur te zien is hebben wij het 'volwassen' niveau (norm) voor de meeste onderwerpen bereikt.



Wij hebben de ambitie bewust zo hoog gezet omdat we uiteindelijk willen kunnen steunen op de soft controls voor de interne beheersing en dan moet de lat wel hoog liggen. Evenals in 2015 komt voor 2016 het beeld naar voren dat Rondom Wonen positief is over de mate waarin de leidinggevendenden de medewerkers stimuleren en inspireren om eigen verantwoordelijkheid te nemen. Een belangrijk leerpunt voor ons bij dit proces is de lage score op aanspreken en openheid.

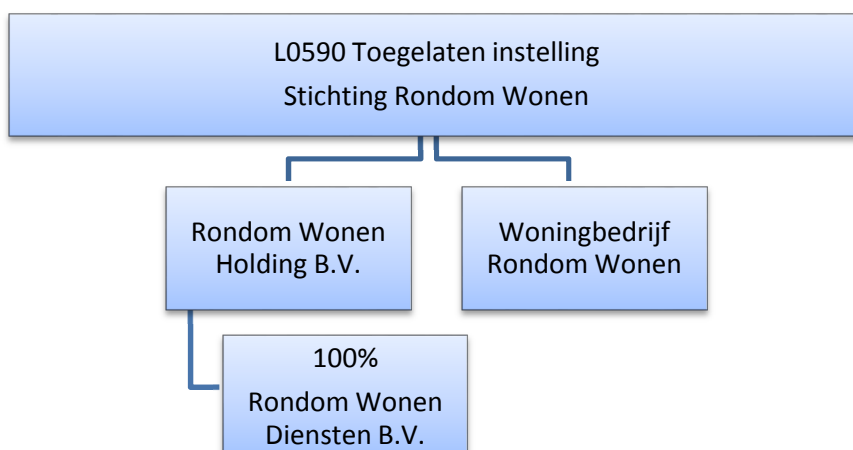
Overall kan worden geconcludeerd dat Rondom Wonen goed scoort op een groot aantal aspecten en dat op een paar aspecten de normscore niet wordt gehaald. Gelet op het beeld van de organisatie, mede opgehaald bij enkele belanghouders, is het voor de bestuurder geen reden om op die aspecten thans nadere acties in te zetten, omdat het overall beeld over de gehele organisatie positief is en wordt gevonden. Om de ontwikkelingen binnen de organisatie te monitoren zal de volwassenheidsmonitor in de eerste helft van 2017 worden herhaald.

Nevenstructuur

Wij willen onze doelen in beginsel bereiken vanuit één organisatie en één organisatieprincipe. Uiteindelijk dienen alle activiteiten hetzelfde doel: goed wonen in een goede buurt. Dit uitgangspunt heeft betekenis voor de juridische structuur, waarvan is bepaald dat we in beginsel geen nevenstructuur ontwikkelen, anders dan dat die rechtstreeks bijdraagt aan onze doelen en een nevenstructuur noodzakelijk maakt of als dit vanuit risicobeperking wenselijk is. Voor de nevenstructuur geldt dat deelnemingen die rechtstreeks voortvloeien uit de primaire bedrijfsactiviteiten rechtstreeks plaatsvinden vanuit de TI Rondom Wonen. Deelnemingen die meer samenhangen met de belangen die we hechten aan samenwerking en de dienstverlening voor derden en (indirect) een bijdrage leveren aan onze doelen, worden in beginsel in de nevenstructuur Rondom Wonen Diensten B.V. ondergebracht. Rondom Wonen Holding B.V. is een nevenstructuur ter potentiële verevening van belastingen c.a. Rondom Wonen Holding B.V. treedt daarbij op als houdstermaatschappij van Rondom Wonen Diensten B.V.

Veel werkzaamheden die vanuit Rondom Wonen Diensten B.V. werden verricht zijn onder de (nieuwe) Woningwet niet meer toegestaan en ultimo 2016 beëindigd. De beperkte hoeveelheid werkzaamheden die in 2017 nog vanuit de Diensten B.V. worden verricht, zijn dermate gering, dat het overhevelen van die werkzaamheden naar de TI Rondom Wonen in de rede zou liggen. Dat wordt in 2017 onderzocht.

De eenheid van bestuur en intern toezicht is binnen de nevenstructuur zodanig georganiseerd, dat de organisatie TI Rondom Wonen als bestuurder is benoemd. Hierdoor is de eenheid van bestuur in de structuur maximaal gewaarborgd en is geen aparte Raad benoemd. Zo vereisen besluiten die binnen de hoofdstructuur met goedkeuring of advies van de Raad worden genomen, in de nevenstructuur goedkeuring van de aandeelhouder en komen deze besluiten uiteindelijk ter goedkeuring bij de interne toezichthouder van de stichting Rondom Wonen terecht. Onderstaand figuur geeft de verbindingsstructuur van Rondom Wonen ultimo 2016 weer:





Samenstelling van het bestuur

BESTUUR ULTIMO 2016

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

NEVENFUNCTIES BESTUUR

De bestuurder van Rndom Wonen oefent een aantal nevenfuncties uit. Deels voortvloeiend uit de werkzaamheden als bestuurder van Rndom Wonen en deels vanuit de privé-situatie.

Als de bestuurder een al of niet betaalde nevenfunctie vanuit zijn functie bij Rndom Wonen wil accepteren, legt hij deze vooraf ter goedkeuring voor aan de Raad van Commissarissen. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van een nevenfunctie spelen onder meer de eventuele strijdigheid met het bedrijfsbelang, de (schijn van) belangenverstrengeling en het verwachte tijdsbeslag een rol. Elke vorm en schijn van belangenverstrengeling tussen Rndom Wonen en de bestuurder wordt vermeden.

Bestuurder Naam	Nevenfuncties ultimo 2016	Tijdsbeslag dagdeel/jaar	Betaald *
ing. L.W. Greven (1955)	DB-Lid Verantwoordingsorgaan Pensioenfonds Woningcorporaties (SPW - WG-lid namens Aedes)	8	ja
	Lid commissie Beloningsonderzoek Marktwaaarde CAO Woondiensten (namens Aedes- beëindigd eind 2016)	8	ja
	Lid Bestuursadviescie. Rechtspositie bestuurders Woningcorporaties (NVBW)	4	nee
	Bestuurslid van de vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH)	10	nee
	Bestuurslid Stichting Gemeenschapshuizen Breda (Kievitslaar Breda - beëindigd in 2016)	5	nee
	* Betaling vindt plaats aan stichting Rndom Wonen		

PERMANENTE EDUCATIE (PE)

Het besturen van een woningcorporatie in een snel veranderende maatschappij vraagt om actuele kennis en vaardigheden. Permanente Educatie is niet vrijblijvend. Bestuurders moeten binnen drie jaar (2015-2017) 108 'PE-punten' behalen.

Bestuurders kunnen die punten alleen halen bij geaccrediteerde opleiders die hun aanbod koppelen aan de volgende aandachtsgebieden: strategie, beleid en communicatie; veranderekunde en innovatie; leiderschap en cultuur; governance en risk; vastgoed en financiën; maatschappelijke verankering.

Woningcorporaties zijn verplicht in hun bestuursverslag op te nemen hoeveel PE-punten hun bestuurders hebben behaald dat jaar. Op de volgende bladzijde staat een overzicht van behaalde PE-punten.



Bestuurder	Aandachtsgebied	PE Punten 2015	PE Punten 2016
ing. L.W. Greven (1955)	Governance & Risk Management	30	3
	Strategie en beleid	11	0
	Veranderkunde en innovatie	3	13
	Leiderschap en cultuur	8	13
	Financiën & Vastgoed	4	6
	Maatschappelijke verankering	2	3
ing. L.W. Greven (1955)	Totaal per jaar	58	38
	totaal t/m 2016		96

Verklaring interne beheersing

Het bestuur van Rndom Wonen heeft gedurende het verslagjaar 2016 op regelmatige basis de risico's in haar omgeving beoordeeld. Rndom Wonen heeft de intentie om een zo getrouw en compleet mogelijk beeld te geven van het risicoprofiel. Het bestuur benadrukt dat de aard van de corporatie uitdrukkelijk blootstelling aan risico's met zich meebrengt, die buiten haar invloed liggen.

In 2016 hebben wij uit hoofde van onze verantwoordelijkheid voortdurend de prestaties, de beheeromgeving en de risico's van Rndom Wonen geanalyseerd en beoordeeld. De aanwezigheid en effectiviteit van de geïmplementeerde systemen en interne beheersmaatregelen kunnen echter geen garantie bieden dat de doelstellingen van Rndom Wonen worden gehaald.

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

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

Samenvattend stelt het risicobeheersings- en interne controlesysteem mij in staat om Rndom Wonen beheerst te besturen en daarover verantwoording af te leggen. De jaarrekening geeft derhalve een getrouw beeld van de financiële situatie per 31 december 2016 en van het resultaat over 2016, waarbij melding is gemaakt van alle zaken waartoe wij krachtens de huidige wet- en regelgeving verplicht zijn.

Pijnacker, 9 juni 2017

Was getekend,

ing. L.W. Greven
bestuurder



VI Verslag van de Raad van Commissarissen

Activiteiten Raad

ALGEMEEN

De Raad van Commissarissen, hierna Raad te noemen, heeft zich met behulp van tussentijdse managementrapportages (semesterrapportages), themabesprekingen en in contacten met de directeur-bestuurder en de leden van het managementteam laten informeren over de ontwikkelingen in de volkshuisvesting in 2016, in het bijzonder de voortgang van de implementatie van de Woningwet, de vaststelling van het nieuwe Ondernemingsplan 2016-2020, het nieuwe Vastgoed Portefeuilleplan 2016-2030, de aanpassing van de organisatiestructuur, het nieuwe ICT / ERP systeem, de voorgenomen fusie met De Goede Woning uit Rotterdam Terbregge, alsmede over de realisatie van de voorgenomen speerpunten van beleid van Rndom Wonen. De Raad is in 2016 intensief betrokken geweest bij het bewaken van de uitvoering van het Financieel (herstel) Plan, het daarmee terugdringen van de bedrijfslasten en de verdere uitwerking van de risicobeheersing. De Raad heeft in 2016 de volgende activiteiten ondernomen:

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

BESLUITEN VAN DE RAAD

De Raad heeft vanuit haar statutaire bevoegdheid een aantal besluiten genomen. Op advies van de Remuneratiecommissie benoemde de Raad in 2016 een drietal nieuwe commissarissen, na ontvangst van een verklaring van geen bezwaar van de Autoriteit Woningcorporaties. Voorts nam de Raad in haar rol als werkgever besluiten over de arbeidsvoorwaarden van de bestuurder op advies van de Remuneratiecommissie. In haar rol als toezichthouder nam de Raad op basis van haar statutaire bevoegdheid over de volgende onderwerpen goedkeuringsbesluiten, deels op advies van de commissies van de Raad:

- De Begroting en Beleidsvoornemens 2017 en het jaarplan 2017;
- De Financiële Meerjarenprognose 2017-2031;
- Het Bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de Jaarrekening over 2015;
- De decharge van de bestuurder voor het gevoerde beleid in 2015;
- Het nieuwe Treasury Statuut 4.0 inclusief de nieuwe beleidsregels ;
- Het Treasury Jaarplan 2017;
- De nieuwe statuten van Rndom Wonen
- Het Reglement Financieel beleid en beheer
- Het Investeringsstatuut;
- Het Statuut Verbindingen;
- Het Procuratiereglement;
- Het Reglement Raad van Commissarissen met bijlagen c.a.;
- Het Reglement Bestuur met bijlagen c.a. ;
- Het nieuwe Ondernemingsplan 2016-2020 "*Gewoon goed Wonen*";
- Het Vastgoed Portefeuilleplan 2016-2030 met wensportefeuille;
- De nieuwe Organisatiestructuur ;
- De investering in een nieuw ICT / ERP systeem (Viewpoint van ITRIS);
- Opdrachtverstrekking aan de accountant *Baker Tilly Berk NV* voor 2016-2017;
- De intentieverklaring fusie (overname bezit c.a.) De Goede Woning uit Terbregge;



- Akkoord met de investering in de haalbaarheidsfase voor een tweetal investeringen in bouwprojecten (Pijnacker Noord en Pijnacker Zuid) ;
- Instemmen met de benoeming, gehoord het positieve advies van de minister, van een tweetal commissarissen;
- De Raad gaat akkoord met het handhaven van de honorering voor 2016 op het niveau van 2015;
- De Raad gaat akkoord met het bestuurlijk vastgesteld Huurbeleid 2016.

OVERIGE ACTIVITEITEN VAN DE RAAD

De Raad is in 2016 betrokken geweest bij het opstellen van de koers voor het nieuwe Vastgoed Portefeuilleplan 2016-2030 met wensportefeuille en de uiteindelijke aanpassing van de organisatiestructuur (verplating). Voorts is de Raad nadrukkelijk betrokken bij het bewaken van de voortgang van het Financieel (Herstel-) Plan van Rondom Wonen om (uiterlijk) eind 2016 aan de nieuwe financiële beleidskaders te voldoen. Verder heeft de Raad besluiten genomen over haar eigen wijze van functioneren, haar honorering, aangepaste profielschetsen voor leden van de Raad, zijn functioneringsgesprekken en een extern begeleide zelfevaluatie met de leden van de Raad gehouden, zijn voorgenomen benoemingsbesluiten, te horen de Minister genomen voor twee nieuwe benoemingen in de Raad. De Raad stelde met genoeg vast dat het WSW Rondom Wonen in augustus 2016 weer financieel gezond achtte en voorzag van een borgingsplafond en een borgbaarheidsverklaring.

De Raad is iedere vergadering geïnformeerd over de genomen bestuursbesluiten. De Raad stelde met genoeg vast dat de verbeterde semesterrapportage aansluit bij haar wens om tijdig actuele informatie te ontvangen en is kennisgenomen van de lopende projecten. Tenslotte is de Oordeelsbrief 2016 namens de minister uitgebreid besproken.

MAATSCHAPPELIJKE VERANTWOORDING

De Raad ziet erop toe dat het bestuur goed let op de belangen van diverse partijen. De Raad heeft ook de lijst met belanghouders gedefinieerd. Deze is te vinden op de website van Rondom Wonen. Voorts was de Remuneratiecommissie uit de Raad aanwezig bij het najaarsoverleg met huurdersvereniging Argos en heeft de Remuneratiecommissie gesproken met de Ondernemingsraad en de leden van het managementteam over ontwikkelingen in de organisatie en bij Rondom Wonen.

De Raad stelde vast dat de samenwerking met partners buiten de organisatie van Rondom Wonen het afgelopen jaar succesvol is geweest. De gerealiseerde prestatieafspraken met de gemeente, de herregen borgbaarheidsverklaring en borgingsplafond en het succesvolle proeftuinenproject participatie met Argos bevestigen dit beeld.

De (Auditcommissie van de) Raad heeft tweemaal overleg gevoerd met de controlerend accountant. Eenmaal voor de behandeling van de jaarstukken over 2015 en eenmaal bij de behandeling van de Managementletter 2016. De Auditcommissie heeft met genoeg vastgesteld dat de afspraken met de accountant nagenoeg allemaal zijn nagekomen overeenkomstig budget en bijbehorende tijdsplanning. De Auditcommissie heeft geadviseerd de relatie met de accountant voor een jaar voort te zetten. De Raad heeft dit advies overgenomen.

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties beoordeelt of een corporatie voldoet aan de wet- en regelgeving. Naast de Oordeelsbrief van de minister informeert het bestuur de Raad over de naleving van wet- en regelgeving. In de brief van 2016 staat dat Rondom Wonen zich aan haar statutaire doelstellingen en wet- en regelgeving heeft gehouden. Wel wenst de Minister in het kader van de nieuwe Woningwet, tijdig geïnformeerd te worden inzake de mogelijke herstructurering van de derivatenportefeuille en bij significante afwijking van de dPi. Tenslotte moet Rondom Wonen voor 1 februari 2017 het aangepaste reglement Sociaal Statuut (*Sloopleglement*) naar de Inspectie zenden.



TOEZICHTSKADER

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

INTEGRITEIT EN ONAFHANKELIJKHEID

De Raad is van oordeel dat elke commissaris zijn functie in 2016 onafhankelijk heeft uitgeoefend. Alle commissarissen voldoen aan de onafhankelijkheidscriteria zoals omschreven in Governance Code. De Raad heeft vastgesteld dat zich in 2016 bij de besluitvorming door de Raad géén onverenigbaarheden voordeden. Er zijn ook geen transacties geweest waarbij sprake was van een tegenstrijdig belang. Ook werd voldaan aan de vereisten uit de Wet bestuur en toezicht (2013) die een evenwichtige verdeling van mannen en vrouwen voorschrijft in besturen en Raden van Commissarissen.

GOED ONDERNEMINGSBESTUUR

De Raad van Commissarissen vindt goed ondernemingsbestuur van groot belang. De Raad van Commissarissen en het bestuur vinden dit een onderwerp dat tot de gezamenlijke verantwoordelijkheid van de Raad van Commissarissen en het bestuur behoort. Voor de wijze van invulling en informatie hierover, wordt verwezen naar het verslag van het bestuur, hoofdstuk Governance.

Commissies van de Raad

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

AUDITCOMMISSIE

De Auditcommissie namens de Raad bestond tot augustus 2016 uit de heer Hans Nederlof RC CEIM (voorzitter) en de heer drs. Jacques la Croix. Vanaf augustus 2016 bestaat de Auditcommissie uit de heer drs. Wibo van Hekken (voorzitter) en de heer drs. Jacques la Croix. De Auditcommissie wordt aangevuld met de bestuurscontroller / hoofd Financiën, de stafmedewerker Finance & Control en de bestuurder (in de rol van toehoorder).

De Auditcommissie kwam voorafgaand aan de reguliere vergaderingen van de Raad in 2016 zesmaal bijeen en bereidde onder andere de volgende onderwerpen voor:

- De Jaarrekening en het Bestuursverslag 2015
- De Begroting & Beleidsvoornemens 2017
- De financiële meerjaren risicoanalyse en financiële meerjaren prognose 2017-2031
- De managementrapportage en accountantscontrole
- De onderdelen van de Corporatie Control Monitor
- De evaluatie en vervolg opdrachtverlening aan de accountant (BTB) voor 2016-2017
- Nieuw Treasury Statuut 4.0 inclusief nieuwe beleidsregels beleggen en derivaten
- Het Treasury Jaarplan 2017 en de hoofdlijnen van het Treasurybeleid
- De reglementen Financieel beleid en –beheer, het Investeringsstatuut en Verbindingsstatuut
- Beoogde investeringen in de nieuwbouw en de vervanging van het ICT systeem.
- De uitwerking van het fusievoorstel met De Goede Woning



In 2016 sprak de Auditcommissie onder andere over de volgende thema's:

- Het accountantsverslag en de managementletter
- De opzet van de managementrapportages en de forecast
- De correspondentie met het ILT-AW en het WSW
- De risicobeheersingsmonitor en de volwassenheidsmonitor
- De mogelijkheden rond om de herstructurering van de derivatenportefeuille
- De Aedes CBC benchmark

REMUNERATIE- EN SELECTIECOMMISSIE

De Remuneratiecommissie is een van de twee vaste commissies uit de Raad. Tot augustus 2016 bestond de Remuneratiecommissie uit mevrouw mr. Maartje Boudesteijn (voorzitter), de heer Hans de Jong en mevrouw Ilse Vegter MCC RDM. Vanaf augustus 2016 bestaat de Remuneratiecommissie uit mevrouw ir. Krista den Drijver (voorzitter), mevrouw mr. Mariëlle Broekman en de heer Hans de Jong.

De Remuneratiecommissie is in 2016 verschillende malen bijeen gekomen. Onderwerpen die tijdens deze bijeenkomsten aan bod kwamen, waren onder andere:

- Remuneratie van de bestuurder, inclusief de toepassing van de WNT;
- Remuneratie en honorering Raad van Commissarissen;
- Voorstellen voor benoeming en herbenoeming;
- Gesprekken met kandidaat commissarissen
- Gesprekken met OR, Managementteam en huurdersvereniging Argos
- Profielschetsen leden van de Raad en de bestuurder
- Beoordelen functioneren bestuurder en onderneming

Samenstelling en profiel van de Raad

PROFIEL

De Raad werkt met een profielschets voor de Raad als collectief met verschillende ervaringsgebieden (disciplines per lid) gecombineerd met aanvullende competenties voor de voorzitter. De Raad van Commissarissen is van oordeel dat alle naar de toekomst toe gewenste deskundigheden en competenties in de Raad van Commissarissen zijn vertegenwoordigd. Indachtig de ontwikkelingen in de sector en de veranderingen als gevolg van de woningwet is het profiel wat aangepast. De profielschets is te vinden op de website van Rndm Wonen. Conform het daaromtrent bepaalde in de Governance Code stelt de Raad van Commissarissen vast, dat de samenstelling van de Raad aansluit op en een afspiegeling is van de samenleving.

BENOEMING EN HERBENOEMING

De Raad benoemde per 15 januari 2016 de heer drs. W.B. van Hekken voor een periode van vier jaar op advies van de Remuneratiecommissie, gehoord de OR, de bestuurder en de huurdersorganisatie en na de positieve zienswijze van de Autoriteit. De Raad benoemde per 1 augustus 2016 voor een periode van vier jaar mevrouw ir. K.J. den Drijver en mevrouw mr. M.F.H. Broekman eveneens op advies van de Remuneratiecommissie, gehoord de OR, de bestuurder en de huurdersorganisatie en na de positieve zienswijzen van de Autoriteit.

In september nam de Raad het besluit tot herindeling van de commissies in de Raad (gelet op de nieuwe benoemingen). De heer drs. J. la Croix is benoemd tot vice-voorzitter van de Raad. Alle leden van de Raad zijn onafhankelijk en hebben de Nederlandse nationaliteit.



SAMENSTELLING RAAD

Naam	Benoeming	Herbenoeming	Uittredend per
dhr. J. de Jong, voorzitter (1947)	*	1-1-2011	31-12-2014
dhr. J.H. Nederlof RC CEIM, lid (1962)		1-8-2008	16-6-2015
mw. mr. M.J.E Boudesteijn, lid (1973)		1-8-2008	1-8-2012
dhr. drs. W.B. van Hekken, lid (1969)	*	15-1-2016	
dhr. drs. J.la Croix, lid (1948)		23-4-2014	
mw. ir. K.J. den Drijver, lid (1975)		1-8-2016	
mw. mr. M.F.H.Broekman, lid (1975)		1-8-2016	

* huurderszetel in de Raad



FUNCTIE EN NEVENFUNCTIE(S) VAN DE LEDEN VAN DE RAAD

Raad van Commissarissen	Geb.jr. Nat.	Functie en nevenfuncties
De heer J.de Jong <i>Voorzitter Raad</i> <i>Lid Remuneratiecommissie</i> <i>1e huurdersvertegenwoordiger</i>	NL 1947	Zelfstandig adviseur De Jong Advies Nevenfuncties: * geen relevante nevenfuncties
De heer drs. J. la Croix <i>Vice-voorzitter Raad</i> <i>Lid Auditcommissie</i>	NL 1948	Zelfstandig adviseur Nevenfuncties: * Lid AB Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard * Lid Raad van Toezicht Museum Rotterdam * Secretaris Stichting OorlogsVerzetsMuseum Rotterdam * Lid Hoofdbestuur Ver. Kerkrentmeesterlijk Beheer, Dordrecht * Bestuurslid Landelijke Organisatie van begraafplaatsen, Zeist * Penningmeester Stichting Pensioenbehoud, Wassenaar * Penningmeester Gilde Rotterdam * Penningmeester Stichting Oosterkapel, Rotterdam * Penningmeester Stichting Kralingen, Rotterdam * Penningmeester PCOB Rotterdam
De heer J.H. Nederlof RC CEIM <i>Lid Raad tot 1-8-2016</i> <i>Voorzitter Auditcommissie</i> <i>tot 1-8-2016</i>	NL 1962	Bestuurder Fontys Hogescholen Zelfstandig interim manager Nevenfuncties: * geen relevante nevenfuncties
Mevrouw mr. M.J.E Boudesteijn <i>Lid Raad tot 1-8-2016</i> <i>Voorzitter Remuneratiecommissie</i> <i>tot 1-8-2016</i>	NL 1973	Zelfstandig gevestigd advocaat Nevenfuncties: * voorzitter bezwaarschriftencommissie Nw-Lekkerland, Liesveld en Graafstroom * redactielid vaktijdschrift 'Bouwrecht' * redactielid 'Rechtspraak Vastgoedrecht'
de heer drs. W.B. van Hekken <i>Lid Raad vanaf 15-1-2016</i> <i>Voorzitter Auditcommissie</i> <i>Vanaf 1-8-2016</i> <i>2e huurdersvertegenwoordiger</i>	NL 1969	Directeur Rabobank Breda e.o. Nevenfuncties: * penningmeester PvdA gem.Albrandswaard (tot 1-1-2017)
Mevrouw ir. K.J. den Drijver <i>Lid Raad vanaf 1-8-2016</i> <i>Voorzitter Remuneratiecommissie</i> <i>vanaf 1-8-2016</i>	NL 1975	DGA van Puur Management BV Associé bij Lysias Group Nevenfuncties: * Bestuurslid Rode Kruis Delft / Midden-Delfland * Lid RvT Erfgoedhuis Zuid Holland * Beoordelaar start-ups New Venture Delft
Mevrouw mr. M.F.H. Broekman <i>Lid Raad vanaf 1-8-2016</i> <i>Lid Remuneratiecommissie</i> <i>vanaf 1-8-2016</i>	NL 1975	Advocaat Bird & Bird Nevenfuncties: * Lid RvT Bibliotheek Oostland * Mediator/buurtbemiddelaar Bureau Bemiddeling & Mediation * Algemeen bestuurslid Rotterdams Juridisch Genootschap



HONORARIUM VAN DE RAAD

De vergoedingen voor de commissarissen zijn gebaseerd op de WNT-2 normering en afgetoet op de beroepsregel van de VTW. Voor benoemingen is in 2016 daarop aangesloten met de voor Rndom Wonen van toepassing zijnde schaalbedragen. *Onderstaande bedragen zijn **exclusief** omzetbelasting.*

Voorzitter Raad van Commissarissen	2016	2015	Duur 2016
<i>Totaal bezoldiging exclusief BTW</i>			
Hans de Jong	€ 12.600	€ 12.600	1-1 t/m 31-12
Max. honorering beroepsregel VTW	€ 12.982	€ 12.982	
Toepasselijk Maximum WNT-2	€ 16.950	€ 16.860	

Ieden Raad van Commissarissen	2016	2015	Duur 2016
<i>Totaal bezoldiging exclusief BTW</i>			
Hans Nederlof RC CEIM	€ 5.049	€ 8.655	1-1 t/m 31-7
Mr. Maartje Boudesteijn	€ 5.049	€ 8.655	1-1 t/m 31-7
drs. Jacques la Croix	€ 8.655	€ 8.655	1-1 t/m 31-12
drs. Wibo van Hekken	€ 8.294	€ -	15-1 t/m 31-12
ir. Krista den Drijver	€ 3.606	€ -	1-8 t/m 31-12
mr. Mariëlle Broekman	€ 3.606	€ -	1-8 t/m 31-12
Max. honorering beroepsregel VTW	€ 8.655	€ 8.655	
Toepasselijk Maximum WNT-2	€ 11.300	€ 11.240	

Zelfevaluatie

De Raad staat jaarlijks stil bij het eigen functioneren. Begin 2017 werd voor deze zelfevaluatie over 2016 gebruik gemaakt van de diensten van een externe deskundige, *Cock Grandia Corporate Governance*.

De zelfevaluatie 2016 was vooral toekomstgericht. Terugkijken was nauwelijks een optie, gelet op het grote aantal mutaties in de Raad in 2016. Tijdens de zelfevaluatie is gebleken dat de betrokkenheid bij Rndom Wonen groot is. De wil om als team op te treden is eveneens sterk aanwezig. Daaruit blijkt dat de huidige Raad een evenwichtige samenstelling kent. Een evenwichtig team qua kennis en ervaring en qua karakters, zo is ook door de externe begeleiding vastgesteld. De kennis en ervaring zijn breed en divers en bieden gezamenlijk een goede basis om zowel de rol als toezichthouder, werkgever en gesprekspartner van de bestuurder op professionele wijze te vervullen.

De Raad stelt vast dat het zinvol is om in overleg met de bestuurder te bezien hoe vorm en inhoud kan worden gegeven aan een aanvullende rol als (mede-)verbinder “naar buiten”. De Raad stelt vast dat het ook belangrijk is regelmatig te toetsen hoe zij een goede en proactieve gesprekspartner kan zijn voor de bestuurder en dat zij wat meer proactief moet opereren.

Voor het optimaal functioneren van de Raad zijn educatie, goed functionerende commissies, adequate informatievoorziening en een goede wijze van vergaderen onontbeerlijk. De Raad zal in 2017 de tijd nemen om die ideeën en wensen hierover met de bestuurder op elkaar af te stemmen.

De raad als werkgever

FUNCTIONEREN BESTUURDER

In 2016 is tweemaal overleg gevoerd tussen de bestuurder en de Remuneratiecommissie. In de zomer van 2016 heeft een evaluatiegesprek plaatsgevonden over de voortgang van de gemaakte afspraken en in november 2016 heeft een overall beoordeling plaatsgevonden.



Tijdens de gesprekken in 2016 werd stil gestaan bij de (blijvende) motivatie van de bestuurder en gesproken over de voortgang van de voornemens van Rndom Wonen naar 2020. De commissie uit haar respect voor de behaalde resultaten en uitgevoerde werkzaamheden, zeker ook gelet op de vele wijzigingen als gevolg van de nieuwe Woningwet. Voor wat betreft de prestatieafspraken 2016 concludeert de commissie dat deze zijn gerealiseerd, of (tenminste) zo ver gevorderd als in redelijkheid mag worden verwacht. De behaalde resultaten en inspanningen worden gezien en gewaardeerd, binnen de organisatie, maar ook door de Raad.

De Raad stelt vast dat de samenwerking met partijen buiten de organisatie van Rndom Wonen in de afgelopen periode succesvol is geweest. De samenwerking tussen de Raad en de directeur-bestuurder wordt wederzijds als prettig en zakelijk ervaren. Er is een goede start gemaakt met nieuwe commissarissen in de afgelopen periode. Er is over en weer een goede klik.

De Remuneratiecommissie stelt vast dat de ambities van de directeur-bestuurder primair parallel lopen met de uitdagingen voor de organisatie. Daarnaast ontwikkelt de directeur bestuurder zich op persoonlijk vlak goed en heeft verschillende nevenfuncties. De commissie stelt vast dat er sprake is van een goede balans tussen de hoofdfunctie van directeur-bestuurder en de ontplooiende nevenactiviteiten en er anderzijds sprake is van een goede “work-life” balans.

HONORERING BESTUURDER

De bestuurder wordt beloond volgens de Sector Brede Beloningscode Bestuurders Woningcorporaties (SBBW-2010). De bestuurder is sedert 1999 in vaste dienst en ontving in 2016 een vast basissalaris en 8% vakantietoeslag (onveranderd sinds 2012/2013). Voor 2016 is de Regeling bezoldigingsmaxima 2016 topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting van kracht.

Deze bezoldigingsnormen wijken af van de honorering uit de SBBW-2010 en leiden op termijn tot lagere bezoldiging. In de Remuneratiecommissie en met de Raad is vastgesteld en overeengekomen, dat de overgangsregeling uit de WNT-1 (bevroren salaris) tot en met 2017 van toepassing is.

Lambert Greven (1955) Bestuurder	2016	2015
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (fte)	1	1
Loon c.a.	€ 141.393	€ 141.321
Overige emolumenten	€ 6.170	€ 6.387
Werknemersdeel pensioenpremie	€ 6.845	€ 6.753
Totaal belastbaar loon	€ 154.408	€ 154.461
Km vergoeding belast	€ 820	€ 1.275
Werkgeversdeel pensioenpremie en VPL	€ 20.350	€ 23.618
Totaal bezoldiging versie 2	€ 175.578	€ 179.354
Overgangsregeling WNT-1 (< € 228.599)	ja	ja

Permanente educatie (PE) van de Raad

Interne toezichthouders bij woningcorporaties dienen zich te ontwikkelen voor een goede uitvoering van hun taak. Hierbij gaat het om het geheel van vakkennis, beroepsvaardigheden en houding en gedrag die nodig zijn om effectief goed toezicht te kunnen uitoefenen. Permanente Educatie is niet vrijblijvend. Toezichthouders van woningcorporaties moeten in 2015 en 2016 totaal 10 ‘PE-punten’ behalen.



Voor tussentijds benoemde commissarissen geldt een evenredig aantal PE-punten. Uitgangspunt is dat de commissaris zelf de verantwoordelijkheid draagt én neemt om op een goede manier invulling te geven aan de eigen permanente educatie. In onderstaande tabel zijn de verrichtingen van de leden van de Raad op dat vlak aangegeven.

Raad van Commissarissen	Aandachtsgebied	PE Punten 2015	PE Punten 2016	PE Punten totaal
Hans de Jong	Strategie en beleid	2	4	19
Hans de Jong	Veranderkunde en innovatie	9	4	
Hans Nederlof	leiderschap en cultuur		16	22
Hans Nederlof	Governance & Risk Management		6	
Maartje Boudesteijn	Financiën & Vastgoed	3		13
""	Strategie en beleid	3		
""	Veranderkunde en innovatie	3		
Maartje Boudesteijn	Governance & Risk Management		4	
Jacques la Croix	Maatschappelijke verankering	1		14
	Leiderschap en cultuur		3	
	Financiën & Vastgoed		7	
Jacques la Croix	Governance & Risk Management	3		
Krista den Drijver	Governance & Risk Management	nvt	4	4
Wibo van Hekken	Governance & Risk Management	nvt	4	10
""	Financiën & Vastgoed	nvt	2	
Wibo van Hekken	Maatschappelijke verankering	nvt	4	
Mariëlle Broekman	Governance & Risk Management	nvt	14	14

Tot slot

Rndom Wonen heeft zich in 2016 wederom geprofileerd als een maatschappelijk verantwoordelijke onderneming. De organisatie heeft met overgave en veel enthousiasme gewerkt aan haar nieuwe Vastgoed Portefeuilleplan, de vernieuwde organisatie met een volledig nieuw automatiseringssysteem en heeft op adequate wijze het financiële herstelplan afgerond. Ultimo 2016 voldoet Rndom Wonen weer aan alle financiële kaders van het WSW en de Autoriteit Woningcorporaties.

De Raad heeft grote waardering voor de wijze waarop de directeur-bestuurder samen met de medewerkers op goede wijze invulling heeft gegeven aan de uitgezette koers en over het bereikte resultaat in 2016. De Raad stelt met plezier vast dat er van de organisatie een grote maatschappelijke betrokkenheid uitgaat en er vol overgave wordt gewerkt aan de ambities van *Rndom Wonen naar 2020* in het belang van de gemeenschap van Pijnacker-Nootdorp.

Pijnacker, 9 juni 2017

Was getekend,

De heer J. de Jong
Voorzitter Raad van Commissarissen



VII Organisatie

Personeel & Organisatie

ORGANISATIE EN FORMATIE

Eind 2016 bedroeg het aantal medewerkers 35 (2015: 34) waarvan vier oproepkrachten, een ingehuurd derde (loodgieter) en een vrijwilligster. In voltijdbanen (fte) uitgedrukt bedroeg de omvang van de formatie van Rondom Wonen op 31 december 2016 28,5 fte (2015: 28,4 fte) bij een nagenoeg stabiel blijvend bezit in beheer en in eigendom. Op 1 januari 2017 zijn twee medewerksters (1,2 fte) in dienst getreden bij SKP als gevolg van de beëindiging van de dienstverleningsovereenkomst tussen Rondom Wonen en SKP. Deze medewerksters maakten tot en met 2016 onderdeel uit van de formatie van Rondom Wonen.

De verhouding man/vrouw binnen het personeelsbestand van Rondom Wonen bedroeg eind 2016 50% man en 50% vrouw (onveranderd). De gemiddelde leeftijd van de medewerkers bij Rondom Wonen bedroeg eind 2016 bijna 45 jaar (nagenoeg onveranderd). Van de 35 medewerkers werken er 17 in deeltijd (48%). Van de totale formatie ad 28,5 fte werd op 31 december 5,0 fte als vakman ingezet en per saldo wordt 2,3 fte permanent via Rondom Wonen Diensten BV voor derden ingezet (Habion, De Goede Woning, SKP en VvE's). Geschoond komt dit neer op 20 fte (netto).

De bruto formatiedruk uitgedrukt in aantallen verhuureenheden in beheer en exploitatie (bijna 2.700 gewogen vhe volgens de definitie van de ILT/AW) is in het verslagjaar verder gedaald van 10,5 naar 10,1 fte per 1.000 verhuureenheden. Dit is inclusief de buitendienst en werkzaamheden voor derden via Rondom Wonen Diensten BV. Geschoond voor deze activiteiten (2,3 fte werk derden en 5 fte buitendienst) is de formatiedruk gedaald van 7,8 fte naar 7,1 fte per 1.000 vhe (ongeveer 140 gewogen vhe per medewerker). De daling is veroorzaakt door een geringe afname van het bezit in beheer en een grotere dan voorziene afname van het personeelsbestand (SKP). Deze vermindering van de formatie vloeit voort uit het financieel herstelplan en de Woningwet.

In het verslagjaar hebben beperkt wervings- en selectieactiviteiten voor de werkorganisatie plaatsgevonden. Ultimo 2016 is afscheid genomen van twee (parttime) medewerksters externe dienstverlening (SKP). Begin 2016 is de vacature allround vakman opgevuld met een vakman in opleiding. Vanwege langdurige ziekte en een ziektebeeld dat het werken in eigen werk onmogelijk maakt, is een medewerker (loodgieter / allround vakman) ingehuurd om de buitendienst op sterkte te houden.

Rondom Wonen moest in de periode 2012-2016 werk maken van haar financieel herstel(plan). Tegen deze achtergrond heeft Rondom Wonen de switch gemaakt van een fors ontwikkelende naar een meer beherende corporatie (inclusief formatieaanpassingen) die vanaf 2017 zelf weer in bescheiden mate nieuwbouwprojecten kan oppakken, maar er geen eigen ontwikkelafdeling meer op na zal houden. In de tweede helft van 2016 ontvingen wij van zowel de autoriteit als het WSW bericht dat Rondom Wonen ultimo 2016 voldoet aan de financiële ratio's en weer borgbaar is.

De formatie is de afgelopen jaren gereduceerd, maar de hoofdstructuur was niet veranderd. Daarmee werd de vraag manifest of er verhoudingsgewijs niet teveel leidinggevenden waren. In 2016 is de organisatiestructuur kritisch tegen het licht gehouden. Er is nagedacht hoe de organisatie er qua structuur naar 2020 idealiter zou moeten uitzien en welk transitieproces daarbij hoort. Rondom Wonen wil daarnaast graag een lerende organisatie zijn. Daarbij hoort dat de verantwoordelijkheden laag worden gelegd, er voldoende flexibiliteit is met tevreden medewerkers en daar hoort per saldo een zo plat mogelijke organisatie bij. Daar is in de zomer van 2016 invulling aan gegeven.



In “Rondom Wonen naar 2020” is daarom de derde laag, de zogenaamde teamleiders / middenkader in de organisatie verdwenen en zijn er meer verantwoordelijkheden bij de medewerkers neergelegd. Daarmee is ook de basis gelegd voor verdere optimalisering of efficiencyslag van onze bedrijfsprocessen. Deze slag is gecombineerd met een geheel nieuwe ICT (automatiserings-)omgeving, met voorbereiding voor een 24/7 klantportaal. Het geheel draagt er zorg voor dat Rondom Wonen de toekomst met een gerust hart en “in control” tegemoet kan zien.

PERSONEELSKOSTEN

De totale bruto personeelskosten bedroegen in 2016 circa € 2,1 miljoen (2015: € 2,2 miljoen). Dit is inclusief de salariskosten van het bestuur en de Raad van Commissarissen. Dit bedrag bestaat uit salarissen (inclusief vakantiegeld), sociale lasten, pensioenlasten en gratificaties.

OPLEIDINGEN

In het verslagjaar zijn zowel door leden van de Raad, bestuurder en het Managementteam alsmede de meeste medewerkers cursussen en opleidingen gevolgd en een aantal seminars bezocht. De bestuurder en de leden van de Raad zijn verplicht voldoende studie-uren te maken (PE-punten behalen bij geaccrediteerde opleiders). In totaal is voor € 63.000 uitgegeven aan opleidingen tegen € 69.000 begroot. In de begroting is rekening gehouden met een opleidingsbudget van 4,5% van de brutoloonsum op jaarbasis. Daarnaast zijn door medewerkers opleidingen gevolgd en bekostigd uit het persoonlijk employabilitybudget van de medewerkers. Die kosten zijn niet in de begroting begrepen. Samen met die kosten (PEB) bedragen de bestedingen voor opleidingen € 73.800.

ZIEKTEVERZUIM EN ARBOBELEID

Het (vacature)verloop, ziekteverzuim en de ziekmeldingsfrequentie geven een beeld van de bedrijfsvoering (normaal, stresssituaties of situationeel verzuim bij een afwijkend beeld). De beoordeling hiervan vindt plaats in het Sociaal Medisch Team. In deze overleggen is vastgesteld dat het verzuim de afgelopen jaren fors hoger is geweest dan voorgaande jaren en dat beeld mede door nieuwe langdurige ziektesituaties niet is verbeterd. Dat beeld staat in schril contrast met het extreem lage percentage ziekmelding. Dat betekent dat het verzuimcijfer nagenoeg geheel voor rekening komt van die langdurige ziektesituaties. In 2016 is het verzuimpercentage gestegen van 3,4% (2015) naar 6,3% (2016) bij een meldingsfrequentie van 0,6 (was 1,0). De landelijk cijfers zijn voor 2016 respectievelijk 3,9% en 1,5. Geschoond voor langdurig verzuim sluit het jaar 2016 op 3,8% ziekteverzuim (overeenkomstig het landelijk beeld). Het ARBO-jaarplan 2016 is geheel volgens plan uitgevoerd, inclusief de overlopende acties uit 2015.

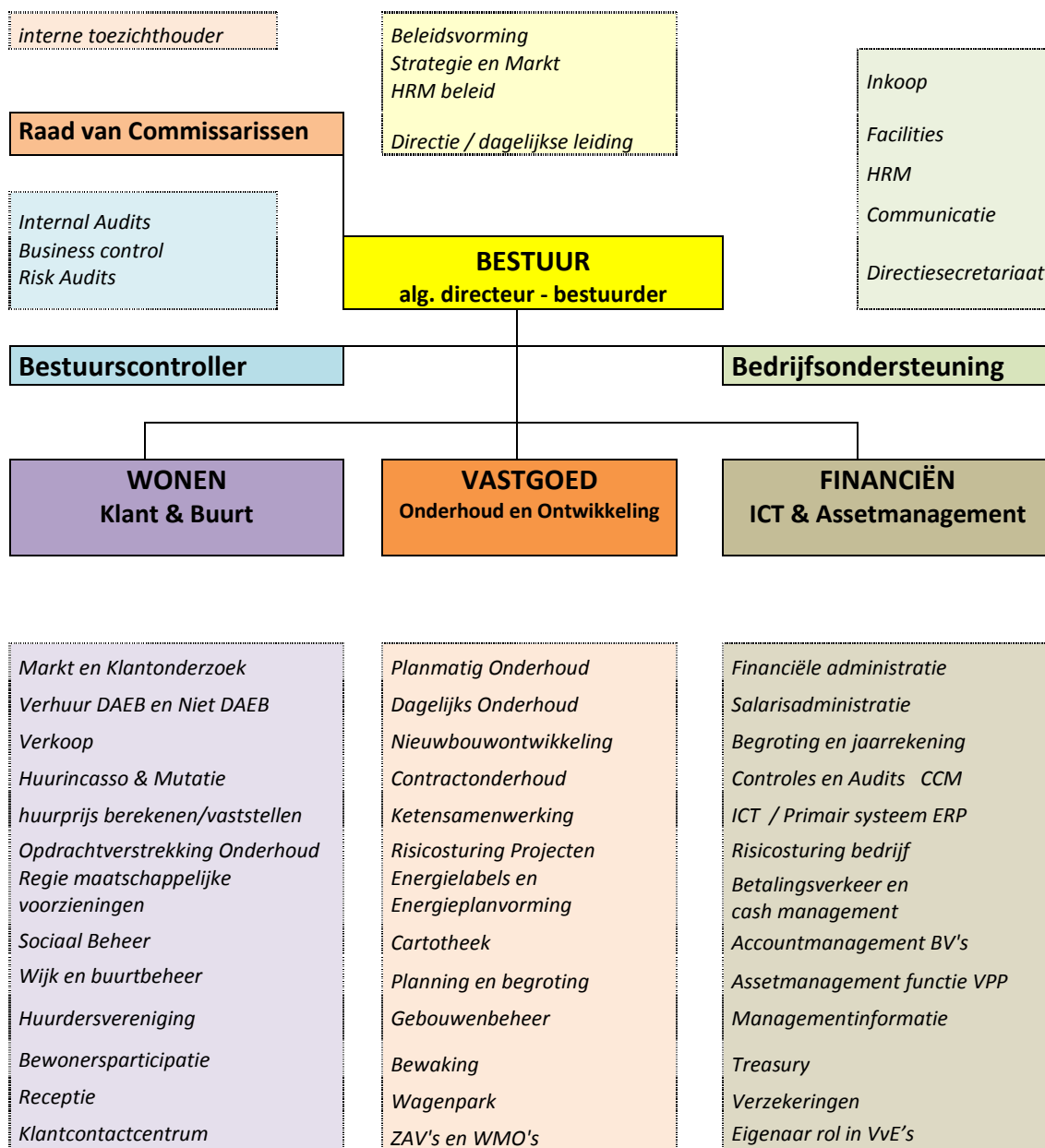
Ondernemingsraad

De door het volledige personeel gedragen Ondernemingsraad (gekozen in 2015) bestaat uit Erik van Leeuwen (voorzitter), Joyce de Gans (secretaris) en Pam van Sprakelaar (Arbozaken). In tegenstelling tot het bewogen jaar 2015, was 2016 een relatief rustig jaar. Hoofdmoot van beraadslaging en advisering was de aanpassing van de organisatie(structuur), het sociaal plan voor de medewerkers waarvoor de functie vervalt, de voorgenomen fusie met De Goede Woning uit Rotterdam Terbregge en de advisering over de nieuwe kandidaat leden van de Raad van Commissarissen.

Met de OR is zesmaal vergaderd. Naast voornoemde onderwerpen heeft de OR advies en instemmingsrecht uitgeoefend over enkele bedrijfseigen regelingen, verplichte vakantiedagen, de uitvoering van de Wet Datalekken en het beleid rond Persoonlijke Opleidings Plannen (POP). Tenslotte is medio 2016 een overlegvergadering gewijd aan een verkenning van het duurzaam inzetbaar houden van de werknemers bij Rondom Wonen. De OR heeft verder kennis genomen van de Begroting & Beleidsvoornemens, het Treasury jaarplan, de Financiële Meerjarenprognose en -risicoanalyses, de aanpassing van de informatievoorziening, beleidsnotities op deelterreinen van het werkgebied, het onderzoek naar de marktconformiteit van de CAO en kennis genomen van de deeltuitkomsten van de Corporatie Control Monitor (CCM).



Organogram en taakoverzicht Rondom Wonen ultimo 2016





Informatie, PR & Communicatie

EXTERNE COMMUNICATIE

Nieuwe huurders krijgen bij het betrekken van hun woning de Informatiegids uitgereikt. Deze set bevat formele en nuttige (informele) informatie over het wonen in een huis van Rondom Wonen, inclusief de Algemene Huurvoorwaarden. De digitale nieuwsbrief is in 2016 zes keer verschenen. De nieuwsbrief is naast het bestuursverslag, de bedrijfsbrochure, de website en de Facebook pagina een belangrijk instrument voor de directe communicatie met onze huurders en relaties.

Samen met Heijmans Vastgoed en de gemeente Pijnacker-Nootdorp pakt Rondom Wonen de gebiedscommunicatie op voor de nieuwbouwwijk Keijzershof. Ook dit jaar is weer een wijkfeest Keijzershof georganiseerd om de sociale samenhang en onderlinge betrokkenheid in de wijk te versterken. Verder werd dit jaar voor de eerste keer een Winterfair georganiseerd mede door en voor bewoners van de wijk.

Maandag 18 januari presenteerde minister Kamp van Economische Zaken het Energierapport tijdens een werkbezoek aan Pijnacker. Allereerst nam de minister een kijkje in een van de 16 flats van Rondom Wonen in Pijnacker Noord. In het ketelhuis kreeg hij uitleg over het aardwarmteproject. Daarna vertrok het gezelschap te voet naar de kassen van Ammerlaan The Green Innovator. Hier werd het Energierapport 2016 gepresenteerd.

Op zaterdag 19 maart 2016 is het “oude” gebouw van de sociaal beheerder van Rondom Wonen, dat geschonken is aan Scouting Nootdorp, officieel geopend. Medewerkers van Rondom Wonen hebben de zelfgemaakte ophaalbrug laten zakken, waardoor toegang tot het gebouw mogelijk was. Dit feestelijke gebeuren werd samen gevierd met de kinderen, leiding, vrijwilligers, sponsors en klussers.

Rondom Wonen heeft dit jaar voor de tweede maal deelgenomen aan de Beursvloer Pijnacker-Nootdorp, georganiseerd door de Pijnacker-Nootdorpse Uitdaging. Er zijn in totaal 187 matches gemaakt. Rondom Wonen heeft 3 matches gemaakt deze avond; met de Speelgoedbank Pijnacker, een 4-hoeks match met de gemeente Pijnacker-Nootdorp, de Speelgoedbank en Vluchtelingenbegeleiding Participe en de derde match werd gemaakt met VSO school 't Kraaienest.

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

- Zaterdag 12 maart NLdoet; organisatie van een high tea voor alle huurders uit Delfgauw van 65 jaar en ouder en bewoners van woongroep De Woonacker uit Pijnacker.
- Woensdagavond 8 juni Prokkel; activiteiten organiseren tussen iemand met een verstandelijke beperking én iemand zonder. Er werd samen gekookt, gegeten en ter afsluiting werd een handbaltoernooi georganiseerd in de MFA in Keijzershof.
- Woensdag 12 oktober deelname aan “Oostland goes Techno”. Jongeren enthousiasmeren voor techniek door hen een beeld te geven wat er aan techniek is en wat je er mee kan.
- Woensdag 9 november; sollicitatietrainingen voor vmbo-leerlingen van Melanchthon Berkroden.

Vrijdag 16 december 2016 bestond Rondom Wonen 100 jaar! En dat hebben we met elkaar op gepaste en ingetogen wijze gevierd in Partycentrum Tout le Monde. Naast medewerkers, gepensioneerden, bestuursleden van Argos en leden van de Raad van Commissarissen waren ook vele huurders aanwezig.



WEBSITE

De website van Rondom Wonen kende in 2016 in totaliteit ruim 67.000 bezoekers. Het meest bezocht zijn de pagina's "Ik zoek een huurwoning", "Inschrijven als woningzoekende" en het "contactformulier".

INTERNE COMMUNICATIE

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

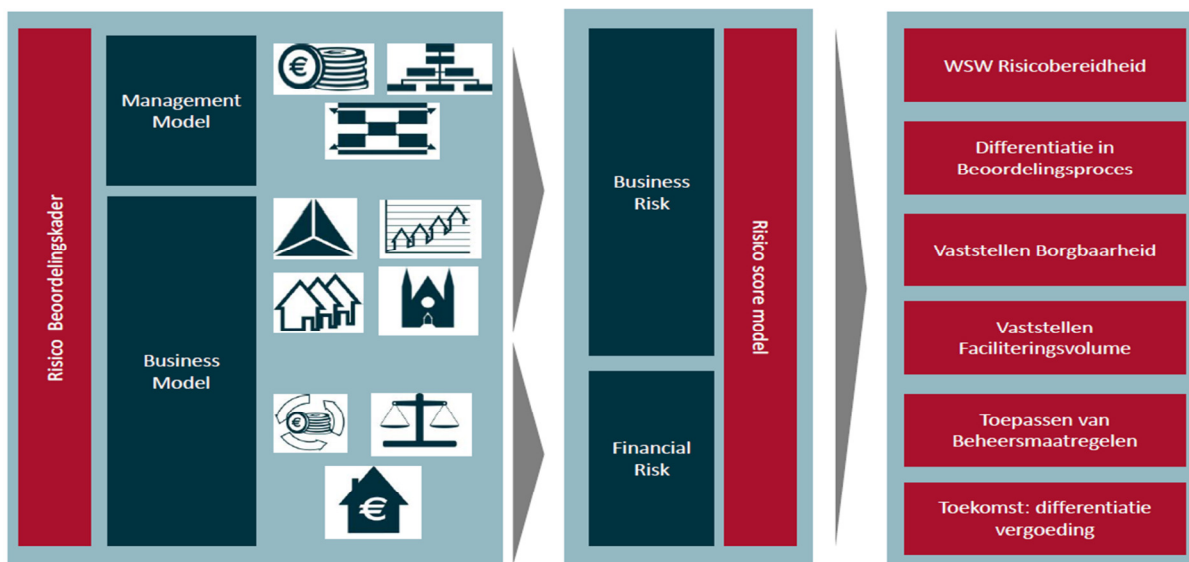
In 2016 werd aandacht besteed aan de activiteiten van de personeelsclub, het Ondernemingsplan 2016-2020, de organisatie en formatie naar 2020, het Vastgoed Portefeuilleplan 2016-2030, de presentatie van het nieuwe primaire ICT-systeem Viewpoint van Itris, de prestatieafspraken, het 100 jarig bestaan van Rondom Wonen, de aanstelling van twee nieuwe commissarissen, de resultaten van de volwassenheidsmonitor 2016, de proeftuin "bewonersparticipatie" en de voortgang van het financieel herstelplan. Op 31 oktober werd in een personeelsinformatiebijeenkomst een presentatie gehouden door de GGZ Delfland over "omgaan met stress".

VIII Financiën

Financieel beleid

FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

Het financieel beleid van Rndm Wnen is tweeledig. Enerzijds is dit beleid er op gericht om onze missie te kunnen verwezenlijken: *“Gewoon goed Wnen”*. Anderzijds is dit beleid er op gericht om de financiële continuïteit te waarborgen. Het realiseren van een zo optimaal mogelijk maatschappelijk rendement is daarbij eveneens van groot belang. Deze doelstellingen moeten worden gerealiseerd binnen de kaders van de financiële mogelijkheden van Rndm Wnen. Rndm Wnen dient nadrukkelijk te sturen op financieel rendement, positieve kasstromen en het kunnen voldoen aan de door sector instituties gehanteerde financiële kengetallen. Om corporaties te kunnen beoordelen wordt een risico beoordelingskader en (daarvan afgeleid) een risico score model gehanteerd. Dit model laat de samenhang zien tussen de diverse risicogebieden. Dit model kan als volgt worden weergegeven:



RISICOCCLASSIFICATIE

Corporaties worden door de sectorinstituties ingedeeld in risicocategorieën. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een risicomatrix. Inschaling van de corporatie vindt enerzijds plaats op basis van de omvang van de geborgde leningportefeuille en anderzijds op basis van een inschatting van de kans dat aanspraak zal moeten worden gedaan op de borg. De inschaling kan als volgt schematisch worden weergegeven:

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



Van de ratio's waarop wordt gestuurd binnen het risico score model is de DSCR het moeilijkst te beïnvloeden. Dit heeft hoofdzakelijk te maken met de forse hoeveelheid gerealiseerde nieuwbouw woningen. De omvang van de leningportefeuille is daardoor namelijk relatief groot. Dit leidt vervolgens tot forse rentelasten en aflossingsverplichtingen. Vooral deze twee componenten spelen een belangrijke rol bij het berekenen van de DSCR.

De invoering van de nieuwe Woningwet brengt onder andere met zich mee dat corporaties het volledige bezit dienen te gaan waarderen op marktwaarde (in verhuurde staat). Doel van de invoering van dit waarderingshandboek is het nastreven van onderlinge vergelijkbaarheid en transparantie. Het is de corporaties evenwel toegestaan om een externe deskundige (taxateur) het bezit te laten taxeren. Rondom Wonen is in 2015 overgegaan naar de waardering op marktwaarde en heeft gekozen voor deze optie. Voor deze taxatie heeft Rondom Wonen gebruik gemaakt van de diensten van DTZ Zadelhoff. Ultimo 2016 bestaat de vastgoedportefeuille hoofdzakelijk uit DAEB-bezit. Er is voor gekozen om voor de waardering ultimo 2016 het Waarderingshandboek toe te passen. Daarbij heeft Rondom Wonen gekozen voor de zgn. basisvariant. Dit betekent dat de marktwaarde wordt berekend aan de hand van de voorgeschreven berekeningsmethodiek en ook dat bij deze berekening de voorgeschreven parameters worden toegepast.

De verhuurdersheffing en de bijdrage saneringssteun betekenen een belangrijke, meerjarige inperking van de financiële mogelijkheden van Rondom Wonen. De verhuurdersheffing betalen we uit de daling van het investeringsniveau, uit de daling van onze bedrijfslasten en uit de stijging van de huren. Met de verkoopopbrengsten verlichten we onze schulddispositie en bouwen we een financiële buffer op voor het afwikkelen van de derivatenportefeuille, als dat nodig mocht zijn. Zonder nieuwe (overheids-)ingrepen zijn we de komende jaren in staat om onze schulddispositie fors af te bouwen en naar verwachting, vanaf 2017/2018, weer ruimte te creëren voor nieuwe investeringen.

In 2016 zijn diverse woningen, destijds verkocht onder Koopgarant©, teruggekocht. Met ingang van 2014 maakt Rondom Wonen bij de verkoop van woningen gebruik van een ander product, Koopstart©, om verkopen te stimuleren. Kopers kunnen onder bepaalde voorwaarden gebruik maken van een uitgestelde betaling, oplopend tot 25% van de koopsom. Bij doorverkoop in de toekomst dient deze "korting" te worden terugbetaald, waarbij tevens een verrekenmechanisme is afgesproken voor een eventuele meer- of minderwaarde. Rondom Wonen heeft in 2016 haar netto verkoopdoelstelling ruimschoots gehaald.

FACILITERINGSBELEID

Om geborgde financiering te kunnen faciliteren, wordt door het WSW aan een corporatie een zogenaamd borgingsplafond verstrekt. Dit plafond betreft een limiet. Corporaties kunnen tot aan deze limiet borging voor financiering aanvragen. In 2016 is aan Rondom Wonen weer een borgingsplafond toegekend. Tevens is een borgbaarheidsverklaring verstrekt. Het borgingsplafond wordt vastgesteld aan de hand van de door corporaties ingeleverde dPi. Het borgingsplafond is vastgesteld op basis van de dPi 2015. In deze dPi was, in verband met het financieel gezond moeten worden, noodgedwongen geen nieuwbouw ingerekend. Het directe gevolg daarvan is dat binnen het borgingsplafond geen ruimte aanwezig is om te investeren (de omvang van de leningportefeuille komt boven het borgingsplafond uit. De dPi 2016 is inmiddels ingediend en omdat Rondom Wonen weer voldoet aan de diverse ratio's is voor de komende jaren wel nieuwbouw ingerekend. Naar verwachting zal dit leiden tot een borgingsplafond, waarbij ruimte ontstaat om geprognosticeerde nieuwbouw te kunnen realiseren.

FINANCIËLE STURING

Zowel het voldoen aan de financiële ratio's van de toezichthouders als het sturen op kasstromen, zullen de komende jaren veel aandacht vragen en krijgen. Met het oog op het moeten opbouwen van een liquiditeitsbuffer, onder de huidige omstandigheden en randvoorwaarden, in verband met de afwikkeling van derivaten in de periode 2019-2023, zal kasstroomsturing de komende jaren nadrukkelijk aan de orde blijven. Rondom Wonen onderzoekt daarnaast wel of het mogelijk is om herstructurering van de derivatenportefeuille te realiseren, waardoor het mogelijk zou kunnen zijn om eerder aan volkshuisvestelijke ambities invulling te geven. Ook bij een dergelijk traject is financiële sturing en sturing op het kunnen blijven voldoen aan de ratio's van de toezichthouders van groot belang.



FINANCIEEL (HERSTEL)PLAN

Omdat Rndm Wnen in 2012 niet voldeed aan de ratio's van de toezichthouders is een financieel (herstel-) plan opgesteld. De in dit plan opgenomen maatregelen zouden er voor moeten zorgen dat Rndm Wnen uiterlijk ultimo 2016 weer zou voldoen aan alle normwaarden die gelden bij de ratio's van de toezichthouders. Implementatie van de maatregelen heeft er toe geleid dat ultimo 2016 inderdaad wordt voldaan aan deze ratio's. Het resterende risico voor Rndm Wnen blijft de aanwezige derivatenportefeuille, met de gevolgen die dit heeft voor de bedrijfsvoering en autonome investeringskracht van Rndm Wnen. Onder het kopje financiële sturing is over dit laatste aangegeven dat mogelijkheden worden onderzocht om te komen tot herstructurering van deze portefeuille.

Sturen op rendement en risico

Voor toekomstige investeringen zal Rndm Wnen nog meer dan voorheen sturen op vijf kengetallen (LTV, solvabiliteit, dekkingsratio, ICR en DSCR). Rndm Wnen is bijzonder succesvol geweest in haar investeringsbeleid, maar deze investeringen van de afgelopen jaren hebben de financiële ruimte sterk doen afnemen. Anderzijds is nu het grootste risico, met de grootste financiële gevolgen, het beleid van de overheid, bijvoorbeeld de verhuurdersheffing en de saneringsbijdrage.

De sectorinstituten hanteren bij de beoordeling van woningcorporaties zoals gezegd een aantal financiële kengetallen met daarbij gedefinieerde minimum en maximum normen. In onderstaande tabel worden deze kengetallen weergegeven, daarnaast de gehanteerde normen en de ontwikkeling van deze waarden bij Rndm Wnen.

Omschrijving	Type	Norm	2014 *)	2015	2016	gewogen gemiddeld
ICR	minimaal	1,40	1,07	1,45	1,61	1,36
DSCR	minimaal	1,00	0,73	0,94	1,00	0,89
LTV (bedrijfswaarde)	maximaal	75%	57%	46%	45%	
Solvabiliteit	minimaal	20%	44%	54%	55%	
Dekkingsratio (WOZ)	maximaal	50%	35%	36%	34%	
*) aangepast voor vergelijkingsdoeleinden						

De balans

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

MATERIËLE VASTE ACTIVA

Het DAEB vastgoed in exploitatie wordt in de jaarrekening (vanaf 2015) gewaardeerd tegen marktwaarde (in verhuurde staat). Bij de overgang in 2015 heeft dit tot gevolg gehad dat een stelselwijziging is doorgevoerd. Het niet-DAEB vastgoed in exploitatie werd al en wordt gewaardeerd tegen marktwaarde (in verhuurde staat). Vanaf 2016 wordt de marktwaarde bepaald met behulp van het voorgeschreven Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Indien van toepassing (niet-DAEB vastgoed) wordt 1 keer in de drie jaar een externe taxateur ingeschakeld. Dit heeft in 2015 plaatsgevonden.

Waardering tegen marktwaarde (in verhuurde staat) wordt verplicht gesteld vanaf de jaarrekening over jaar 2016. Rndm Wnen heeft ervoor gekozen om al in 2015 over te gaan naar waardering tegen marktwaarde (in verhuurde staat). Daarbij heeft Rndm Wnen geen gebruik gemaakt van het zgn. Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, maar heeft zij het volledige bezit laten taxeren door een externe taxateur (DTZ Zadelhoff). De stelselwijziging die deze overgang tot gevolg had is in de jaarrekening 2015 reeds verwerkt. Omdat in 2016 de waardering op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde plaatsvindt (en sprake is van een schattingswijziging) zullen de effecten bij de individuele items in de jaarrekening nader worden toegelicht. Het stelsel van waarderen verandert overigens nu niet: gewaardeerd wordt op basis van marktwaarde (in verhuurde staat).



Financiële Vaste Activa

De financiële vaste activa betreffen enerzijds de deelneming in Rondom Wonen Holding en anderzijds de Latente Belastingvordering. Daarnaast is de vordering uit hoofde van verkopen onder Koopstart@ hieronder opgenomen in verband met het overwegend langlopende karakter van deze vordering.

Voorraden

Onder voorraden wordt het vastgoed bestemd voor verkoop opgenomen, dat op balansdatum leegstond en aangemerkt is als “te verkopen”.

Vorderingen

De openstaande vorderingen van vorig boekjaar zijn inmiddels ontvangen. Daar staat tegenover dat enkele nieuwe vorderingen zijn ontstaan, zodat voor de meeste posten per saldo nauwelijks saldowijziging plaats vindt. De verdere daling van de liquide middelen en de nog immer lage rentstand maken dat de te ontvangen rente lager is dan in voorgaande jaren.

Liquide middelen

Het saldo van de liquide middelen is uitgekomen op hetzelfde niveau als ultimo 2015. Verkoopopbrengsten van woningen uit de verkoopvijver en lagere onderhoudsuitgaven hebben hieraan positief bijgedragen.

Eigen Vermogen

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

Langlopende schulden

De langlopende schulden nemen af als gevolg van reguliere aflossingen (in 2016 € 1,5 miljoen) en de afwikkeling van een van de leningen op einddatum (€ 7,5 miljoen). Een zogenaamde bullit aflossing. Daar tegenover staat de opname van een lening met een korte looptijd van € 2,0 miljoen.

Kortlopende schulden

Onder de kortlopende schulden zijn de aflossingen opgenomen op langlopende leningen, die vervallen binnen 1 jaar. Aangezien in 2017 minder dan in 2016 zal worden afgelost, is deze post ten opzichte van 2015 afgenomen.

De resultatenrekening

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

De bedrijfsopbrengsten

De huren zijn, hoofdzakelijk door het ook in 2016 kunnen toepassen van een inkomensafhankelijke huurverhoging gestegen ten opzichte van 2015. Daarnaast is in 2016 sprake geweest van een toename van de huren als gevolg van het project Emmastraat, dat in 2016 een volledig jaar in de exploitatie is geweest. De netto verkoopopbrengsten zijn ten opzichte van 2015 fors gestegen. Enerzijds als gevolg van hogere verkoopprijzen t.o.v. de marktwaarde en anderzijds als gevolg van de realisatie van een aantal extra verkopen, waardoor dit aantal boven het aantal van 2015 uitkwam. De overige opbrengsten zijn afgenomen. Deze werden in 2015 positief beïnvloed door een ontvangen subsidie. Deze incidentele opbrengsten dienen voor een zuivere vergelijking eigenlijk buiten beschouwing te worden gelaten. Eliminatie daarvan leidt tot eenzelfde beeld als in 2015.

De bedrijfskosten

De lonen en salarissen zijn ten opzichte van 2015 iets gedaald. De afgelopen twee jaren is sterk gestuurd op het verlagen van de kosten van het onderhoud, met als resultaat dat er een structurele verlaging is gerealiseerd op het klachtenonderhoud, het mutatieonderhoud én het planmatig onderhoud (overall circa



15%). De onderhoudskosten zijn vergelijkbaar met 2015. De verhuurdersheffing is gestegen (met name als gevolg van het gestegen percentage) ten opzichte van 2015 en drukt negatief op het resultaat en de liquiditeit van Rondom Wonen. Doordat in de afgelopen jaren forse kostenbesparingen zijn gerealiseerd en hierop nog immer wordt gestuurd, komen de overige bedrijfslasten over 2016 toch weer lager uit dan in 2015.

De ‘Niet gerealiseerde waardeverandering’

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

De financiële baten en lasten

De financiële baten en lasten van Rondom Wonen dalen opnieuw. De rentelasten en soortgelijke kosten nemen af ten opzichte van 2015 (met € 0,5 mln) als gevolg van aflossingen op de lening portefeuille in 2013 t/m 2016. Daarnaast nemen de rentebaten ook af met name als gevolg van de lage rentestand. Afname ten opzicht van 2015, van € 0,1 mln. De verbetering van het financieel resultaat komt daarmee uit op circa € 0,4 mln.

De belastingen

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

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

De belastingpositie wordt nader toegelicht in de jaarrekening, onder punt 23: Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening. Op basis van de opgebouwde fiscale verliezen in de afgelopen jaren en de verwachting dat de komende jaren fiscaal positieve resultaten zullen worden behaald, is in 2014 een actieve latentie gevormd uit hoofde van deze verliesverrekening (carry-back/carry-forward). In verband met deze actieve latentie is over 2016 geen sprake van acuut verschuldigde vennootschapsbelasting over het fiscale resultaat.

Het resultaat

Het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen komt uit op € 0,4 mln (2015: € 50,8 mln). Met name het doorvoeren van de stelselwijziging om de totale vastgoedportefeuille te gaan waarden op marktwaarde (in verhuurde staat) heeft grote impact gehad op het resultaat over 2015. In 2016 is van een minder groot effect sprake ten gevolge van de waardeverandering van de vastgoedportefeuille.

Wordt de waardeverandering van de vastgoedportefeuille buiten beschouwing gelaten dan ontstaat een “geschoond” resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening. Over 2016 bedraagt dit resultaat € 4,9 mln voor belasting. Ten opzichte van 2015 derhalve een verbetering van € 2,1 mln (2015: € 2,8 mln). De bedrijfsopbrengsten zijn ten opzichte van 2015 gestegen als gevolg van hogere huur- en met name verkoopopbrengsten. De bedrijfslasten zijn op hetzelfde niveau uitgekomen als in 2015. Met name de stijging van de overheidsheffingen valt hierbij op. Zonder deze post zouden de bedrijfskosten opnieuw zijn gedaald ten opzichte van het jaar daarvoor.



Het deelnemingsresultaat verhoudt zich tot 2015. Dit betreft het resultaat van Rndm Wonen Holding BV. Het resultaat van Rndm Wonen Holding BV wordt nagenoeg volledig bepaald door het resultaat van Rndm Wonen Diensten BV. Aangezien de activiteiten in 2017 tot een minimum beperkt zullen zijn, zal dit beeld voor 2017 naar verwachting veranderen.

Rndm Wonen Diensten BV houdt zich bezig met het verlenen van administratieve diensten aan derden (collega corporaties, VvE's en Stichting Kabeltelevisie Pijnacker). De BV huurt personeel tegen economisch gangbare tarieven van de TI Rndm Wonen in. Op basis van gewerkte uren worden deze kosten doorberekend aan de BV. Rndm Wonen Holding BV is enig aandeelhouder en bestuurder van de onderneming Rndm Wonen Diensten BV. De facto wordt de onderneming (indirect) bestuurd door de statutair directeur van Rndm Wonen. Een van de gevolgen van de nieuwe Woningwet is dat een dergelijke constructie niet langer is toegestaan. Bestaande overeenkomsten, gesloten voor 1 juli 2015, worden hierbij evenwel gerespecteerd. De huidige overeenkomst met SKP loopt af op 31 december 2016. Het is Rndm Wonen onder de nieuwe Woningwet wel toegestaan beperkt ruimte in het eigen bedrijfspand te huur aan te bieden.

Rndm Wonen Holding BV treedt slechts op als houdstermaatschappij voor Rndm Wonen Diensten BV. Het resultaat van Rndm Wonen Holding BV wordt jaarlijks, na vaststelling van de jaarrekening, als dividend uitgekeerd aan de aandeelhouder. De TI Rndm Wonen is enig aandeelhouder van Rndm Wonen Holding BV. In 2017 zal worden onderzocht in hoeverre het nog zinvol is om deze vennootschappen aan te houden, als gevolg van de invoering van de nieuwe Woningwet. Mogelijk dat deze vennootschappen kunnen worden opgeheven.

TREASURY

De treasury activiteiten zorgen ervoor dat zowel de lange als korte termijn financiering van Rndm Wonen verzekerd is, binnen aanvaardbare risicogrenzen en tegen zo laag mogelijke kosten. De activiteiten omvatten cashmanagement, financiering- en beleggingsbeleid. Rndm Wonen heeft in het financieel statuut de uitgangspunten en verantwoordelijkheden vastgelegd. De Treasurycommissie adviseert het bestuur bij het formuleren en uitvoeren van het treasurybeleid. De Treasurycommissie is in 2016 twee keer bij elkaar geweest. Er wordt structureel gebruik gemaakt van externe adviseurs en specialisten en in het bijzonder van Thésor Treasury Outsourcing BV. Op basis van de financiële meerjarenprognose, waarin de kasstromen uit de meerjaren investeringsplanning zijn verwerkt, is een meerjarige liquiditeitsprognose opgesteld voor de komende 15 jaar. Binnen de kaders gesteld in het financieel statuut wordt het toekomstige renterisico afgedekt. Ultimo 2016 was sprake van een positief saldo van de liquide middelen (€ 6,8 miljoen).

BEDRIJFSVOERING ONDERHOUD

Kosten planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud was begroot op € 1,9 mln incl. 14% btw. Dit btw-percentage is het begrote uitgangspunt, gebaseerd op de tijdelijke maatregel om arbeid op onderhoudswerk met 6% btw te belasten. Op de materialen wordt nog immer 21% btw gerekend. De werkelijke kosten uitgegeven aan planmatig onderhoud bedragen € 1,6 mln incl. btw. Er is ultimo 2016 nagenoeg geen sprake van overlopend werk naar het nieuwe jaar.

Kosten dagelijks onderhoud

De kosten van reparatieverzoeken vallen hoger uit dan begroot (€ 0,6 mln). De totale kosten bestaan voor € 0,76 mln uit onderhoudskosten en € 0,04 mln aan materiaalkosten. In dit bedrag is voor dekking overhead € 0,13 mln begrepen. Een van de aspecten die een rol speelt bij de budgetoverschrijding is extra inzet van derden in verband met langdurig ziekteverzuim van een van de vaklieden.

Voor 2016 waren 112 mutaties begroot. Dit waren er uiteindelijk 108. In totaal is € 0,3 mln aan mutatieonderhoud uitgegeven (dit komt overeen met de begroting). Hiervan is € 0,2 mln voor directe kosten en € 0,1 mln aan overheadkosten.



IX INNOVATIE

Innovatie

Het streven is om als regel jaarlijks één nieuw product of dienst bij de kop te nemen, dan wel één product of dienst sterk te vernieuwen en zichtbaar te maken op welke duurzame manier Rondom Wonen haar bedrijfsvoering inricht.

Duurzaamheid

BELEID

Duurzaamheid en gebiedskwaliteit zijn onlosmakelijk met “*Gewoon goed Wonen*” verbonden. Voor duurzaamheid gaat het om meer dan alleen energiebesparende maatregelen bij nieuwbouw & renovatie, het toepassen van verantwoord gekapt en geproduceerd hout en het investeren in nieuwe duurzame technologieën. Bezien wordt op welke wijze het energievraagstuk van de woningen op een steeds duurzamere wijze kan worden gerealiseerd.

Rondom Wonen is ervan overtuigd dat duurzaam en maatschappelijk verantwoord ondernemen een van de uitgangspunten moet zijn om tegenwoordig als woningcorporatie woningen te verhuren. Bij de keuzes die worden gemaakt wordt milieuschade zoveel mogelijk beperkt en indien mogelijk levert de keuze juist een positieve bijdrage aan het milieu. Rondom Wonen heeft de afgelopen jaren duurzame inzet gepleegd als bijdrage aan een duurzame samenleving.

Ondanks het feit dat Rondom Wonen op het gebied van duurzaamheid keuzes maakt en projecten realiseert is de vraag naar een meer gestructureerd duurzaamheidsbeleid ontstaan. Met name de lange termijn visie en de daarop te ondernemen maatregelen kunnen dan gericht worden ontwikkeld en toegepast. Begin 2017 zal het concept ‘The Natural Step’ nader worden voorgesteld en ter besluitvorming worden gebracht.

In onderstaande (sub)paragrafen schetsen wij een beeld van onze inzet het afgelopen jaar.

GEMEENTELIJKE SUBSIDIE IN HET KADER VAN DUURZAAMHEID

Zoals hierboven vermeld heeft Rondom Wonen subsidie binnen gehaald, te besteden aan duurzaamheidsprojecten. Omdat de dakbedekking van de platte daken van 64 eengezinswoningen vervangen moest worden lag hier een uitstekende kans om een extra isolatiepakket op aan te brengen. Dit heeft in goed overleg met de gemeente plaatsgevonden. De meerkosten zijn door de gemeente gesubsidieerd in het kader van duurzaamheidsmaatregelen in te zetten in de sociale woningbouw en dan met name in de betaalbare voorraad. Daarnaast is er vloerisolatie aangebracht in een klein woningcomplex in Delfgauw en ook dit is gesubsidieerd. Helaas lukt het niet om vloerisolatie aan te brengen in 18 eengezinswoningen, wegens wat leek op een te hoge grondwaterstand. Het uitzoekwerk naar de oorzaak nam veel tijd in beslag en heeft voorlopig nog niet tot het isoleren geleid.

WARMTEPOMPEN

Zoals vermeld bij planmatig onderhoud is de vervanging van de warmtepompen van 49 woningen in Delfgauw noodzakelijk. Deze zijn inmiddels 14 jaar oud en zijn van de 1^e generatie. Inmiddels is de 5^e generatie warmtepompen ontwikkeld, waarmee aangegeven wordt dat er een enorme slag gemaakt is in techniek en zuinigheid. Een ingehuurd adviesbureau heeft voorgesteld om de bestaande pompen te vervangen door een lucht-water warmtepomp. Dit is een werkwijze die niet ongebruikelijk is in bestaand woningbezit. Echter na overleg met de bewonersvertegenwoordiging is besloten uit te zoeken of de aanwezige bodembronnen nog van dermate kwaliteit zijn dat een water-water warmtepomp niet alsnog mogelijk zou kunnen zijn.



Vanuit duurzaamheidsoogpunt een pré. Met name de koeling is daarmee kostenneutraal, terwijl bij het eerder genoemde advies de koeling extra energiekosten met zich mee zouden brengen. Ook is uitgezocht wat het rendement is van de zonnecollector. Dat bleek erg laag te zijn. Ondanks het feit dat het een energetisch goed product is, is het economisch niet verantwoord deze te vervangen. De oplossing voor meer rendement ligt tegenwoordig meer in het toepassen van pv-zonnepanelen. Het zijn stappen op weg naar een energieneutrale woning. In 2017 zal het definitief toe te passen pakket maatregelen worden vastgesteld.

WONINGVOORRAAD

De gemiddelde energie-index van ons woningbezit bedroeg op 1 januari 2016: 1,62. Dit is in de oude label-taal vergelijkbaar met energielabel C. Daarmee scoort Rndom Wonen beter dan het landelijk gemiddelde (D). In het in 2016 vastgestelde portefeuilleplan is de ambitie beschreven om in 2025 een energie index te hebben van lager dan 1,4 (vergelijkbaar met label B of beter). Daarom blijft Rndom Wonen investeren in duurzaamheid door energiebesparende maatregelen te treffen (waaronder vloer-dak en/of gevelisolatie, dubbel glas en energiebesparende technische installaties). Voor een groot deel wordt dit 'als vanzelf' gerealiseerd door de verkoop van oud bezit en de realisatie van nieuwe woningen vanaf 2018. Voor het andere deel moet Rndom Wonen investeren in energiebesparende maatregelen. De intentie is om verbeteringen in dit kader zoveel mogelijk te koppelen aan planmatig onderhoud. Investeringsen zullen daarbij apart inzichtelijk worden gemaakt.

De volgende maatregelen werden bij Rndom Wonen in het afgelopen jaar uitgevoerd;

- Toepassen van verbeterde dakisolatie in 64 eengezinswoningen tegelijk met het vervangen van de dakbedekking.
- Bij 7 grondgebonden woningen is de kruipruimte geïsoleerd.
- Bij 155 flatwoningen en 8 eengezinswoningen is isolatieglas geplaatst als gevolg van een proactieve actie van Rndom Wonen.
- Er zijn 7 stuks HR 107 cv-ketels geplaatst met tevens hoog rendement op het tapwater.
- Nieuwe keukens die met name tijdens mutaties worden geplaatst zijn allen voorzien van het FSC-keurmerk.

De CO₂ uitstoot is door bovenstaande maatregelen tenminste met ruim 20 ton/jaar verminderd.

Kantoor / organisatie

MOBILITEIT EN WAGENPARK

Een deel van de CO₂-uitstoot wordt veroorzaakt door ons wagenpark. Alle personenauto's en bedrijfsbussen van Rndom Wonen beschikken over groene energielabels. De dieselmotoren zijn allen uitgerust met de nieuwste roetfilters. Daarnaast beschikt Rndom Wonen over dienstfietsen en moedigt openbaar vervoer en fietsgebruik aan.

PAPIERLOOS WERKEN

Rndom Wonen is actief bezig het papierverbruik te verminderen. Alle informatie is te bereiken via de website en ook nieuwsbrieven voor alle bewoners worden veel vaker digitaal verspreid in plaats van op papier. Communicatie tussen bewoners en bedrijven geschiedt steeds vaker via e-mail. De stukken voor aanbestedingen worden vaker digitaal verzonden. Daarnaast vindt meer archivering digitaal plaats. In 2016 is bewust gekozen voor implementatie van een document management systeem waardoor er veel meer digitaal dan voorheen wordt gewerkt.



AFVALSCHEIDING

Random Wonen werkt zoveel mogelijk met gescheiden afvalstromen. Zo worden batterijen, toners, lampen, kitten, verf, papier en metaal/ijzer apart ingezameld. Bouwafval wordt wel bij elkaar ingezameld, maar wordt bij de verwerker gesorteerd en apart afgevoerd en verwerkt.

DUURZAAM INKOPEN

Random Wonen werkt bij voorkeur met regionale bedrijven die “maatschappelijk verantwoord ondernemen” -MVO-, als leidraad voor hun business model hebben, daar ook naar handelen en daarmee duurzaamheid hoog in het vaandel hebben staan. Kernpunten hierin zijn, eerlijke concurrentie, transparantie, veiligheid en eerbiedigen van mensenrechten.

Dienstverlening

KETENSAMENWERKING

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

STAGE VERZOEKEN

Random Wonen heeft met een regionale middelbare school invulling gegeven aan de “Week van de Techniek” in de vorm van collectieve werk- en stagebezoeken voor verschillende leerlingen. Een initiatief van VNO-NCW, de lokale Ondernemersvereniging en de VMBO-scholen in de regio. De vaklieden-organisatie was het draaipunt in deze setting. Tijdens de “Week van de Techniek” gaan zo’n 400 tweedejaars leerlingen van de scholen in de gemeenten Pijnacker-Nootdorp en Lansingerland op bezoek bij bedrijven in de regio. Doel van deze week is jongeren te interesseren voor techniek, door ze een beeld te geven van wat er allemaal aan techniek is in Oostland en wat je ermee kunt doen. Zodat jongeren enthousiast worden over de vele mogelijkheden die techniek biedt en gaan kiezen voor een opleiding en later een loopbaan in de techniek.

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

NIEUW ICT SYSTEEM

Random Wonen heeft in het voorjaar 2016 onderzocht in hoeverre het NCCW-systeem nog voldeed aan de wensen van Random Wonen, waarbij vooral gekeken is naar de mogelijkheden voor de toekomst. Geconcludeerd is dat andere systemen de organisatie mogelijk beter kunnen ondersteunen bij toekomstige ontwikkelingen (o.a. op het gebied van digitalisering). Random Wonen heeft na een uitgevoerd selectie traject gekozen voor ViewPoint van Itris.

Na de zomervakantie is gestart met de implementatie van ViewPoint. Deze implementatie was er op gericht om rond 15 december “live” te gaan. Deze doelstelling is gehaald, waarmee fase 1 is voltooid. Vanzelfsprekend dienen nog de nodige zaken te worden geoptimaliseerd en daaraan wordt op dit moment hard gewerkt. Bedacht moet hierbij ook worden dat, onder andere vanuit kostenoverwegingen is gekozen voor een zogenaamde “best practice” implementatie, waarmee soms wat concessies zijn gedaan aan bepaalde processen / werkwijzen binnen Random Wonen. De basis staat. In fase 2 komen zaken aan de orde als een klantportaal en inspectie app.



Productontwikkeling nieuwbouw

NIEUWBOUW EIGEN WONINGBEZIT

Rndm Wonen heeft de afgelopen jaren hard gewerkt om weer aan alle financiële normen en ratio's te voldoen. Zo zouden we vanaf 2018 voorzichtig aan weer met borgstellingen van het WSW met nieuwbouwprojecten kunnen starten. De gemeente Pijnacker-Nootdorp heeft echter aangegeven dat zij graag met Rndm Wonen in 2017 al twee projecten wil laten starten. Dit zou kunnen met behulp van een formele garantstelling waarmee Rndm Wonen een lening zou kunnen afsluiten ter financiering van de bouwprojecten. Vanwege de positieve grondhouding van beide partijen en het feit dat het WSW hierin geen probleem ziet is de voorbereiding gestart van twee projecten, te weten 3 appartementengebouwen in Pijnacker-Noord en 1 appartementengebouw in het Groene Vizier in Keijzershof.

Daarnaast vindt er periodiek overleg plaats met het bestuur van de Stichting Wooninitiatief die in de kern Nootdorp een kleinschalig woonproject willen realiseren voor jong volwassenen met een verstandelijke beperking.

Complex 220 Pijnacker Noord

Het voorlopig ontwerp dat al in 2010 voor onderhavige locatie was gemaakt is niet meer gewenst. Met name de ontwikkelingen op de woningmarkt, de Woningwet en de financiële uitgangspunten maakten dat er gezocht is naar een meer passende oplossing. Deze oplossing ligt in een programma met kleinschalige appartementen met huren beneden de eerste aftoppingsgrens en gedurende de exploitatie zonder onrendabele investering. Op basis van nieuwe uitgangspunten is de haalbaarheidsfase gestart.

Contractueel is vastgelegd dat Van Wijnen de eerst aanspreekbare partij is om dit plan te realiseren.

Gezocht is naar een ontwikkeling waarbij Van Wijnen op basis van de uitgangspunten en randvoorwaarden van Rndm Wonen het plan ontwikkelt en realiseert. Eind 2016 lag er een eerste schets en een financiële stichtingskosten opzet. Omdat dit een haalbaar plan zou kunnen zijn is afgesproken om op grond van een af te sluiten ontwikkel- en realisatieovereenkomst het geheel door Van Wijnen te laten ontwikkelen en uitvoeren. Start zou medio 2017 kunnen plaatsvinden, mits de garantstelling door de gemeente Pijnacker-Nootdorp verkregen is.

Nieuwbouw locatie Keijzershof

De gemeente Pijnacker-Nootdorp heeft medio 2016 ook gevraagd of wij kunnen starten met de ontwikkel- en voorbereidingen voor een kleinschalig project in het 'Groene Vizier' in Keijzershof. Dit onder dezelfde voorwaarden als in Pijnacker-Noord, namelijk met of op basis van een formele garantiestelling door de gemeente Pijnacker-Nootdorp. Het betreft hier zo'n 20-30 kleine appartementen. De gemeentelijk stedenbouwkundige heeft haar ideeën eind 2016 aangegeven en dat heeft geleid tot een document haalbaarheidsfase. Het woningprogramma bestaat uit uitsluitend tweekamerwoningen voor één- en tweepersoonshuishoudens. Het zou vooral de doorstroming op de woningmarkt moeten bewerkstelligen. Ofwel jonge starters die een eerste stap in hun wooncarrière maken ofwel als tijdelijke woongelegenheden ter overbrugging van een bepaalde periode. Over de grondaankoop en verdere voorwaarden is nog geen uitspraak. Dit is vooral relevant voor de financiële haalbaarheid. De ontwikkeling zal in 2017 plaatsvinden, waarbij er wordt gestreefd naar een start eind 2017.

Woon Initiatief Nootdorp (WIN)

Reeds in 2015 is Rndm Wonen benaderd door een aantal ouders, die graag een woongebouw willen realiseren voor jong volwassenen met een verstandelijke beperking. Een soort Villa Casper, maar dit keer in Nootdorp. De gesprekken hebben er toe geleid dat zij Rndm Wonen hiertoe de meest geschikte partner achten, ook al is aangegeven dat investeren door Rndm Wonen er de komende jaren niet in zal zitten. De realisatie zou pas in 2018 gaan spelen en dat paste in het financiële scenario van Rndm Wonen.

Inmiddels ligt er een redelijke stichtingskostenopzet waarbij het bestuur de hulp heeft ingeroepen van een combinatie architect en aannemer. Met de cijfers en de aanvullingen van Rndm Wonen lijkt er een haalbaar plan te liggen en kan de haalbaarheidsfase begin 2017 worden afgerond.



Sociale woningbouw Nootdorpseweg

De gemeente Pijnacker-Nootdorp heeft in de eerste helft van 2016, in het kader van de druk op de woningmarkt en met name de opvang van statushouders, het plan opgevat om op de locatie naast de brandweerkazerne een woningbouwproject te realiseren. Rondom Wonen was hierbij voor het beheer in beeld. Geluidsmetingen hebben echter uitgewezen dat deze locatie niet geschikt is voor woningbouw. Het plan is daarna als niet realiseerbaar van de (nieuwbouw) activiteitenlijst gehaald.



X VERWACHTINGEN VOOR 2017

Klanten

Het speelveld waarin woningcorporaties opereren heeft door het van kracht worden van de nieuwe Woningwet en het BTIV 2015 de afgelopen jaren grote veranderingen ondergaan. Woningcorporaties moeten zich voortaan beperken tot een strak omlijnde kerntaak: het sober en doelmatig huisvesten van de primaire doelgroep tegen lage bedrijfs- en exploitatiekosten. In 2017 zullen wij een splitsing van ons bezit doorvoeren in DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed. Daarbij verhuizen op papier circa 200 woningen van de DAEB tak (dienst van algemeen en economisch belang) naar de niet-DAEB tak. Besloten is om te kiezen voor een administratieve scheiding (op papier). Een bescheiden deel van de dure sociale voorraad zal t.z.t. via mutatie beschikbaar komen voor de secundaire doelgroep. Een klein deel van de dure sociale voorraad zal via mutatie in combinatie met huurverlaging beschikbaar komen in het betaalbare sociale segment voor de doelgroep. Daarmee wordt de beschikbaarheid voor onze primaire doelgroep vergroot. Uitgangspunt hierbij is dat een en ander bij een gematigd huursombeleid kostenneutraal verloopt. Het “echt vergroten” van de beschikbaarheid vindt echter plaats door nieuwbouwprojecten met een gematigde aanvangshuur.

Vanaf 1 januari 2017 zullen wij werken met de huursombenadering. Binnen de beperkte mogelijkheden van laagblijvende huurverhogingen (huurakkoord Aedes –Woonbond), proberen wij woningen met veel kwaliteit een wat hogere huurverhoging te geven en woningen met een wat lagere kwaliteit een lagere huurverhoging. De uitwerking vindt de komende maanden plaats en wordt afgestemd met huurdersvereniging Argos.

Eind 2016 kwamen gemeente, huurdersvereniging Argos en Rndom Wonen de lokale prestatieafspraken 2017 met elkaar overeen. Het doel is: “Het accommoderen van de regionale en lokale woningbehoefte (hoofddoelstelling) met een gevarieerd woningbestand met voldoende mogelijkheden voor kwetsbare groepen (en andere bijzondere doelgroepen) van duurzame kwaliteit in een open, regionale woningmarkt (lage inkomens kunnen overal terecht)”. Vóór 1 juli 2017 moeten wij een bod neerleggen voor 2018. In dit prestatiebod komen dezelfde prestatievelden aan bod als in het prestatiebod 2016 en 2017. Wij maken dan wederom afspraken over:

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

Statushouders worden naar rato van het aantal inwoners verdeeld over de Nederlandse gemeentes. Deze taakstelling wijzigt elk jaar. Aangezien er op dit moment veel onrust is in de wereld (oorlogen) groeit het aantal asielzoekers. Met de gemeente zijn afspraken gemaakt over het aanbieden van woningen. De helft van de vrijkomende woningen onder de aftoppingsgrens wordt aangeboden aan statushouders. Daarnaast moet er gekeken worden of woningen wellicht gesplitst kunnen worden in onzelfstandige eenheden. Statushouders zijn namelijk vaak alleenstaand of wachten op gezinshereniging. Met deze maatregelen streven wij er naar om aan de taakstelling te kunnen voldoen.

Maatschappij

Rndom Wonen is een maatschappelijke onderneming, die verantwoordelijkheid draagt voor de huisvesting van iedereen die binnen het verzorgingsgebied is aangewezen op de woningen van Rndom Wonen. In 2017 zal invulling worden gegeven aan het verder implementeren van de Woningwet in de reguliere bedrijfsvoering. Het nieuwe Ondernemingsplan Rndom Wonen 2016-2020 “Gewoon goed Wonen” en het nieuwe Vastgoed Portefeuilleplan Rndom Wonen naar 2030 vormen de blauwdruk voor onze bedrijfsvoering voor de komende jaren.



De Raad van Commissarissen van Rndm Wonen is in 2016 fors veranderd qua samenstelling. In 2017 zal vooral (met behulp van externe begeleiding) gewerkt worden aan verdere teamvorming.

De natuurlijke partner van Rndm Wonen, in de samenspraak met de belanghebbenden, is huurdersvereniging Argos. Het overleg en de samenwerking met Argos verloopt op een goede en plezierige wijze en in overeenstemming met de Overlegwet. Samen met het bestuur van Argos wordt verder gewerkt aan een versterking van een vorm van huurdersparticipatie. In 2017 wordt de samenwerkingsovereenkomst met Argos aangepast naar de inzichten die de Proeftuinen Huurdersparticipatie hebben opgeleverd. Daarnaast willen wij meer huurders enthousiast maken om met ons mee te denken. Rndm Wonen wil daarom samen met Argos in 2017 een aantal (thema) bijeenkomsten organiseren. Hiermee willen we de afstand tussen ons en de huurders verkleinen en de communicatie verbeteren.

De gemeente Pijnacker-Nootdorp is eveneens een belangrijke belanghouder. Rndm Wonen zal in 2017 met de gemeente nieuwe lokale prestatieafspraken voor de periode 2018-2019 maken en medewerking verlenen aan het tot stand komen van een lokale woonvisie. Daartegenover verwachten wij van de gemeente, niet alleen in 2017, een pro-actieve inzet om een tweetal bouwprojecten (op verzoek van de gemeente) versneld uit te voeren.

Rndm Wonen streeft er naar om voor 1 juli, met terugwerkende kracht naar 1 januari 2017, de voorgenomen fusie met De Goede Woning uit Rotterdam Terbregge te hebben afgerond. Na realisatie van de fusie, zal bijzondere aandacht worden geschonken aan het invullen van een bewonerscommissie, als eerste aanspreekpunt voor de bewoners en huurders van het bezit van De Goede Woning. Het idee erachter is dat de identiteit van de lokale gemeenschap zo veel mogelijk behouden blijft. Dit naar analogie van de bewonersvereniging in het buurtschap Oude Leede. Op 13 april 2017 heeft de Minister van Wonen en Rijksdienst via de Autoriteit Woningcorporaties toestemming gegeven voor een juridische fusie, waarbij Rndm Wonen als verkrijgende partij al het bezit c.a. van De Goede Woning verkrijgt.

Organisatie

Het Ondernemingsplan en het Vastgoed Portefeuilleplan zijn leidend bij de uitvoering van plannen in 2017. Eind 2016 is de organisatie van Rndm Wonen herijkt en heringericht op basis van de beleidsnotitie "Rndm Wonen naar 2020" en tenslotte is de gehele primaire ICT structuur eind 2016 vervangen. Deze strategiedocumenten en activiteiten vormen de blauwdruk voor de bedrijfsvoering van Rndm Wonen de komende jaren.

In 2017 wordt het "asset management" verder ingeweven in de reguliere bedrijfsvoering. De complex beheerplannen worden gestoeld op geobjectiveerde (genormeerde) conditiescores. Hiermee wordt in 2017 gestart. Het doel hierbij is om de belangrijkste keuzes ten aanzien van vastgoedexploitaties, de financiële continuïteit en maatschappelijke activiteiten duidelijk zichtbaar te maken. Heel praktisch ingestoken kijken we in onze portefeuille nadrukkelijker naar 'onder-presterende complexen'.

Voorts zal de administratieve scheiding tussen DAEB en niet-DAEB bezit en de uitwerking van de fusie met De Goede Woning, de nodige aandacht vragen. Dit veroorzaakt een enorme hoeveelheid (aanvullende) administratieve lastendruk, waarvan de effecten haaks staan op het voornemen van omvorming naar een slanke en lenige organisatie en de politieke wens (en noodzaak) tot het terugdringen van de beheerkosten. Het vraagstuk voor Rndm Wonen is evenwel het creëren/realiseren van een juiste balans tussen ambitie, kwaliteit en beschikbare financiën.

Financiën

Hoewel ultimo 2016 wordt voldaan aan alle financiële ratio's, zal de focus ook voor 2017 en verder, blijvend liggen bij het borgen van de financiële continuïteit, met andere woorden voldoen aan de gestelde randvoorwaarden.



Wel zal in 2017 worden onderzocht in hoeverre binnen de beperkte mogelijkheden van Rndom Wonen, zo snel mogelijk een goede invulling kan worden gegeven aan de volkshuisvestelijke ambitie binnen de gemeente Pijnacker-Nootdorp. De instrumenten die daarbij een voorname rol spelen zijn het verkrijgen van gemeentegarantie op de financiering van een tweetal projecten en het zo snel als mogelijk is het herstructureren (afkopen) van de derivatenportefeuille.

Daartoe is het streven er op gericht om in 2017 -voor belasting- uit te komen op een positief resultaat van ruim € 3 miljoen. Dit te realiseren via een bedrijfsopbrengst van bijna € 19 miljoen verminderd met bijna € 10 miljoen bedrijfslasten (inclusief verhuurdersheffing), per saldo ongeveer € 6 miljoen rentelasten, waardoor € 3 miljoen resultaat voor belastingen resulteert.

Voor de continuïteit van de organisatie en voor de realisatie van de maatschappelijke doelstellingen is het nodig dat de algemene bedrijfsreserve minimaal dezelfde ontwikkeling laat zien als de inflatie. Daarvoor is nodig dat de bedrijfsvoering economisch verantwoord blijft.

Innovatie, duurzaamheid en producten

Het streven van Rndom Wonen is om als regel jaarlijks één nieuw product of -dienst bij de kop te nemen, dan wel een product of dienst sterk te vernieuwen. Sommige producten en/of diensten hebben een grotere doorlooptijd dan een jaar en lopen over naar een volgend jaar.

Rndom Wonen wil met haar gehele bedrijfsvoering zo veel mogelijk aansluiten bij het doel van het Nederlandse milieubeleid, namelijk het creëren van een duurzame samenleving. Dat betekent dat wij rekening houden bij de uitvoering van ons primair proces; dat dit niet ten koste gaat van de leefomgeving van toekomstige generaties. Duurzaamheid is daarmee niet alleen de financiële middelen op dat punt goed besteden, maar vooral ook een “mind setting”. Energiebesparing, afvalscheiding, beperking brandstof zijn zomaar wat voorbeelden die moeten bekliven bij alle medewerkers.

Rndom Wonen zal samen met de huurdersvereniging in 2017 verder werken aan een duurzaamheidsbeleid voor de periode van 2017 t/m 2025. Rndom Wonen geeft hierbinnen aan wat zij wil bereiken en wat zij binnen haar mogelijkheden kan investeren in energiebesparing en duurzaamheid van haar woningvoorraad. Lagere woonlasten en meer comfort voor bewoners, waardevermeerdering van hun woningen en de bijdrage aan een beter milieu, zullen hierbij speerpunten zijn. Rndom Wonen zal samen met huurdersvereniging Argos onderzoeken of een start met het programma The Natural Step kan bijdragen aan het duurzaam implementeren van maatschappelijk verantwoord ondernemen in de reguliere bedrijfsvoering van Rndom Wonen.

Ook in 2017 zal Rndom Wonen “dienstbaar zijn aan de samenleving”. Veel van de thema's die voor zo'n benadering in aanmerking komen worden benoemd in de vorm van ketens. Naast de keten wonen-werken-welzijn heeft Rndom Wonen er vooral voor gekozen om actief te zijn in de keten wonen-scholing-werk. In 2017 zal Rndom Wonen actief inhoud geven aan allerlei vormen van stages lokaal en sub-regionaal en het duurzaam inzetbaar houden van (haar) medewerkers.

Rndom Wonen verwacht met behulp van gemeentegarantie nog in 2017 te kunnen starten met de invulling van 3 kavels herontwikkeling in Pijnacker Noord waarop circa 66 goedkope appartementen kunnen worden gerealiseerd. Eind 2016 zijn daartoe de eerste stappen gezet en in 2017 zullen nieuwe plannen verder worden uitgewerkt en in de tweede helft van 2017 tot uitvoering worden gebracht.

Rndom Wonen blijft ook in de Vinex en Vinac locatie Pijnacker Zuid (Keijzershof) actief participeren. De oude afspraken rond Keijzershof, reeds gemaakt in 2005, zijn evenwel aan vernieuwing toe. De nieuwe Woningwet en de veranderende marktontwikkelingen maken het noodzakelijk andere programma's te maken. Het eerste project dat Rndom Wonen kan realiseren betreft een dertigtal kleine appartementen in het 'Groene Vizier'. Als de gemeente ook hier haar toegezegde gemeentegarantie effectueert, kan de voorbereiding eind 2017 worden afgerond en begin 2018 dit bouwplan zijn aanvang nemen.



XI Kengetallen

KENGETALLEN 2016-2012					
Boekjaar	2016	2015	2014 *)	2013	2012
Gegevens woningbezit					
1a. Woningen/woongebouwen voor-oorlogs	11	13	13	16	16
b. Woningen/woongebouwen na-oorlogs	2356	2383	2390	2.407	2.330
2. Garages	217	217	217	217	217
3. Overige ruimtes	4	4	4	6	7
4. Parkeerplaatsen	117	117	117	117	68
Totaal in eigen beheer	2.705	2.734	2.741	2.763	2.638
5. In beheer voor derden woningen st. PvForeest					
In beheer voor derden woningen st. Habion	121	121	121	121	121
In beheer voor derden woningen st. Mooiland	0	0	201	201	201
In beheer voor derden overige vhe st. Habion	121	121	121	121	121
In beheer voor derden overige vhe st. Mooiland	0	0	210	210	210
In beheer voor derden woningen "de Goede Woning "	100	100	100		
Totaal	3.047	3.076	3.494	3.416	3.291
6. Woningen in aanbouw (incl WoZoCo)	0	0	29		96
7. Overige VHE in aanbouw (incl WoZoCo)	0	0	0	0	0
Totaal vhe	3.047	3.076	3.523	3.416	3.387
Mutaties in woninbezit					
1. Aantal opgeleverd	0	16	0	96	31
2. Aantal aangekocht	3	5	0	0	0
3. Aantal gesloopt	0	0	0	0	0
4. Aantal verkocht	32	27	22	19	11
5. Aantal onttrokken/gesplitst/samengevoegd	0	0	0	0	1
Woningen naar huurprijsklasse					
1. Goedkope voorraad < € 409,93	143	142	181	191	218
2. Betaalbare voorraad > €409,93 < € 586,68	1.082	1.107	1.109	1.154	1.010
3. Middeldure voorraad > € 586,69 - < € 628,76	242	227	184	173	343
4. Dure voorraad > € 628,77 < € 710,68	551	750	815	905	773
5. Vrije sector voorraad > € 710,68	349	170	114	0	0
Kwaliteit van het bezit/ Vhe					
1. Aantal reparatieverzoeken per vhe	1,0	1,0	1,1	1,4	1,6
2. Kosten groot onderhoud / woning	0	0	0	0	0
3. Totaal kosten dagelijks onderhoud per vhe	454	462	410	400	671
a. Kosten reparatieverzoeken per vhe	330	291	267	262	451
b. Kosten mutatie-onderhoud per vhe	124	171	143	138	220
4. Kosten mutatie-onderhoud per mutatie	2.816	3.525	3.584	2.905	4.252
5. Kosten planmatig onderhoud per vhe	636	609	637	779	1.003
6. Totaal kosten onderhoud per VHE	1.090	1.039	1.047	1.179	1.674



KENGETALLEN 2016-2012					
Boekjaar	2016	2015	2014 *)	2013	2012
Prijs/kwaliteitverhouding					
1. Gemiddeld aantal punten wws	164	164	151	153	148
2. Gemiddelde nettohuurprijs per maand	579	569	551	525	492
3. Gemiddelde puntprijsuur per maand	3,53	3,47	3,65	3,43	3,32
4. Huurkapitalisatiefactor (marktwaarde/jaarhuur)	18,2	19,0	16,6	17,4	14,0
Het verhuren van woningen					
1. Mutatiegraad	5,7%	5,9%	4,10%	5,1%	4,8%
2. Acceptatiegraad (exclusief nieuwbouw)	12,5%	17,8%	15,6%	15,2%	12%
3. Reactiegraad	142	131	86	118	70
4. % Huurders met huurtoeslag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	13,1%	12,0%
5. Gemiddelde huurtoeslag per maand	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	191	188
6. Huurachterstand in % jaarhuur actieve contracten	0,95%	0,83%	0,89%	0,89%	0,87%
7. Huurderving in % jaarhuur	0,11%	0,25%	0,38%	0,55%	0,53%
Financiële continuïteit					
1. Solvabiliteit	55%	54%	44%	39%	26%
2. Current ratio	1,57	1,73	2,02	2,55	4,85
3. Rentabiliteit eigen vermogen	0,4%	27,8%	6,0%	39,8%	2,0%
4. Rentabiliteit vreemd vermogen	4,5%	4,7%	4,8%	4,9%	5,0%
5. Rentabiliteit totaal vermogen	2,1%	17,0%	5,2%	18,5%	4,0%
6. Cash-flow (per vhe)	43	-934	-1.771	-7.135	-6.254
Balans					
1. Eigen vermogen * € 1.000,=	180.842	180.077	127.915	110.260	66.227
2. Voorzieningen * € 1.000,=	0	0	283	961	3.112
3. Eigen vermogen per VHE	73.768	72.597	51.423	43.963	27.378
4. Eigen vermogen als % jaarhuur	1072%	1087%	439%	740%	471%
5. Kapitaalslasten per VHE	2.527	2.721	2.973	3.140	3.583
Winst- en Verliesrekening					
1. Huuropbrengst * € 1.000,=	16.870	16.570	16.029	14.891	14.048
2. Vergoedingen * € 1.000,=	846	756	821	898	1.043
3. Resultaat na belastingen * € 1.000,=	763	50.140	7.737	43.842	1.449

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

JAARREKENING 2016



XII Balans per 31 december 2016 voor Resultaatbestemming

ACTIVA	Ref.	31-12-2016	31-12-2015
		x € 1.000	x € 1.000
1. MATERIËLE VASTE ACTIVA			
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	306.043	312.794
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	1.2	122	100
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.3	2.940	3.275
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	1.4	1.238	1.238
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	1.5	4.069	3.842
		314.412	321.249
2. FINANCIËLE VASTE ACTIVA			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	2.1	70	86
Latente belastingvorderingen	2.2	1.493	1.010
Vordering uit hoofde van verkopen onder Koopstart	2.3	2.541	1.596
		4.104	2.692
3. VOORRADEN			
Vastgoed, bestemd voor de verkoop	3.1	566	1.811
Overige Voorraden	3.2	123	123
		689	1.934
4. VORDERINGEN			
Huurdebiteuren	4.1	144	98
Overige vorderingen	4.2	86	174
Overlopende activa	4.3	403	860
		633	1.132
5. LIQUIDE MIDDELEN	5	6.794	6.689
Totaal Activa		326.632	333.696



PASSIVA		31-12-2016	31-12-2015
		x € 1.000	x € 1.000
6. EIGEN VERMOGEN			
Herwaarderingsreserves	6.1	117.605	92.752
Overige reserves	6.2	62.474	37.185
Resultaat boekjaar		763	50.140
Totaal eigen vermogen		180.842	180.077
7. LANGLOPENDE SCHULDEN			
Leningen overheid	7.1	-	43
Leningen kredietinstellingen	7.2	133.057	135.660
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.3	2.973	3.288
Totaal langlopende schulden		136.030	138.991
8. KORTLOPENDE SCHULDEN			
Schulden aan leveranciers	8.1	317	448
Schulden t.z.v. belastingen en premies sociale verzekeringen	8.2	226	361
Kortlopende deel van de langlopende schulden	8.3	4.602	8.986
Overlopende passiva	8.4	4.615	4.833
Totaal kortlopende schulden		9.760	14.628
Totaal Passiva		326.632	333.696



XIII Winst en Verliesrekening over het boekjaar 2016

Functionele winst- en verliesrekening	2016	2015
	x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	16.870	16.570
Opbrengsten service contracten	846	756
Lasten service contracten	-878	-655
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-3.978	-3.236
Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.044	-2.609
Overige directe operationele lasten	-669	-856
Afschrijvingen vastgoed in exploitatie	-241	-260
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	9.908	9.710
Toegerekende organisatie kosten	-	-34
Toegerekende financieringskosten	-	-
Resultaat vastgoed in ontwikkeling	-	-34
Verkoopopbrengsten vastgoedportefeuille	5.136	4.709
Toegerekende organisatiekosten	-114	-266
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.655	-4.600
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.367	-157
Overige waardeverandering	-4.577	47.981
Toegerekende financieringskosten	-	13
Waardeveranderingen	-4.577	47.994
Opbrengsten overige activiteiten	287	606
Kosten overige activiteiten	-336	-386
Overige activiteiten	-49	220
Leefbaarheid	-238	-259
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	15	59
Rentelasten en soortgelijke kosten	-6.196	-6.750
Financieel baten en lasten	-6.181	-6.691
Bedrijfsresultaat voor belastingen	229	50.784
Belastingen	483	-693
Resultaat deelnemingen	50	50
Bedrijfsresultaat na belastingen	763	50.141



XIV Kasstroomoverzicht (enkelvoudig) over 2016

Volgens de directe methode	2016 x € 1,000,=	2015 x € 1,000,=
Ontvangen van huurders	17.916	17.316
Overige ontvangsten	<u>676</u>	<u>679</u>
	18.592	17.995
Betalingen aan werknemers	2.114	2.230
Betalingen aan leveranciers onderhoud	1.706	1.861
Betalingen uit hoofde van zakelijke lasten	2.398	1.669
Overige betalingen bedrijfsoperaties	<u>2.251</u>	<u>2.774</u>
	<u>8.469</u>	<u>8.534</u>
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	10.123	9.461
Ontvangen interest	21	117
Betaalde interest	<u>-6.347</u>	<u>-6.532</u>
Kasstroom uit financiële operaties	<u>-6.326</u>	<u>-6.415</u>
	3.797	3.046
Investerings in materiële vaste activa	-995	-3.694
Desinvesteringen materiële vaste activa	<u>4.333</u>	<u>6.549</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	3.338	2.855
Ontvangsten uit langlopende schulden (nieuwe leningen)	2.000	3.000
Aflossingen van langlopende schulden	<u>-9.030</u>	<u>-11.218</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>-7.030</u>	<u>-8.218</u>
Mutatie geldmiddelen	<u>105</u>	<u>-2.317</u>
Saldo liquide middelen 1 januari	6.689	9.006
Saldo liquide middelen 31 december	<u>6.794</u>	<u>6.689</u>
Mutatie Liquide middelen	<u>105</u>	<u>-2.317</u>



XV Verklaring bestuur en Raad van Commissarissen

Wij zijn van mening dat het aan u voorgelegde bestuursverslag en de jaarrekening over 2016, een juist en getrouw beeld geven van het functioneren en de financiële positie van de toegelaten instelling Stichting Rondom Wonen. Er worden geen gebeurtenissen na de balansdatum voorzien, anders dan eventueel vermeld bij de paragraaf “belangrijke gebeurtenissen na balansdatum” met belangrijke financiële en/of organisatorische gevolgen. Ons inziens geeft deze jaarrekening reden om met vertrouwen naar de toekomst te kijken.

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

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 26 van de statuten van de stichting Rondom Wonen, verklaart de Raad van Commissarissen goedkeuring te verlenen aan de op 9 juni 2017 door het bestuur opgemaakte en door haar vastgestelde jaarrekening over het jaar 2016 met de overige gegevens. Deze goedkeuring resulteert bovendien in een afzonderlijk besluit tot het verlenen van decharge aan de bestuurder en de Raad over het gevoerde beleid in 2016.

Pijnacker, 9 juni 2017

ing. L.W. Greven, bestuurder *Was getekend,*
.....

J. de Jong, voorzitter RvC *Was getekend,*
.....

drs. W.B. van Hekken, lid RvC *Was getekend,*
.....

Mevr. ir. K.J. den Drijver, lid RvC *Was getekend,*
.....

Mevr. mr. M.F.H. Broekman, lid RvC *Was getekend,*
.....

drs. J. la Croix, lid RvC *Was getekend,*
.....



XVI Algemene toelichting

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

Wet- en regelgeving

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

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzicht van het voorgaande jaar, met uitzondering van de toegepaste schattingswijziging met betrekking tot de waardering van de vastgoedportefeuille. Deze schattingswijziging wordt hierna toegelicht.

Schattingswijziging

In de jaarrekening 2015 werd het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de marktwaarde. De marktwaarde werd bepaald op grond van hoofdstuk 213 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (RJ213). Vanaf het boekjaar 2016 wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de marktwaarde overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Hierdoor is een aantal uitgangspunten dat ten grondslag ligt aan het bepalen van de marktwaarde gewijzigd. De wijziging in de marktwaarde die voortvloeit uit de overgang van de marktwaarde op grond van hoofdstuk 213 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving naar de marktwaarde overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde kwalificeert als een schattingswijziging en is verwerkt in het resultaat over 2016.

Het effect op het jaarresultaat over 2016 bedraagt € 4,6 miljoen negatief. Het effect van de schattingswijziging op het vermogen per 1 januari 2016 bedraagt € 37,2 miljoen negatief.

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.



XVII De Waarderingsgrondslagen bij de jaarrekening

Algemeen

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

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

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

Groepsverhoudingen en grondslagen voor consolidatie

Stichting Rndom Wonen (toegelaten instelling) te Pijnacker staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen. De groepsmaatschappijen zijn afzonderlijk en gezamenlijk niet van materiële betekenis en daarom niet in de consolidatie betrokken, conform BW2, artikel 407 lid 1 sub a. Een overzicht van de gegevens vereist op grond van de artikelen 2:379 en 2:414 BW is onderstaand opgenomen:

Naam	Statutaire zetel	Aandeel in het geplaatste kapitaal
Rndom Wonen Holding B.V.	Pijnacker	100%
Rndom Wonen Diensten B.V.	Pijnacker	100% (via Rndom Wonen Holding B.V.)

Materiële vaste activa

DAEB VASTGOED EN NIET-DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE

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

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

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

Rndom Wonen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor het volledige bezit.



WAARDERING BIJ EERSTE VERWERKING

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

WAARDERING NA EERSTE VERWERKING

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

COMPLEXINDELING

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

DOOR EXPLOITEER- EN UITPONDSCENARIO

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

ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN

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

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

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

VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR EIGEN EXPLOITATIE

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



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

ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE

De onroerende zaken en overige zaken ten dienste van de exploitatie met de daarbij behorende installaties zijn gewaardeerd tegen verkrijgingprijs- of vervaardigingsprijs verminderd met de daarop toegepaste afschrijvingen. Afschrijving van het onroerend goed vindt lineair plaats, op gronden wordt niet afgeschreven.

Financiële vaste activa

DEELNEMINGEN

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

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

BELASTINGLATENTIES

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

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

VORDERING UIT HOOFDE VAN VERKOCHTE WONINGEN ONDER “KOOPSTART”

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

VOORRADEN

Vastgoed, bestemd voor de verkoop

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

Overige voorraden

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

VORDERINGEN

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



LIQUIDE MIDDELEN

De bank saldi zijn direct opeisbaar en gewaardeerd op nominale waarde.

Eigen Vermogen

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

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

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

Langlopende schulden

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

TERUGKOOPVERPLICHTING VERKOOP ONDER VOORWAARDEN

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

OVERIGE PASSIVA

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

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

ALGEMEEN

Als baten worden bedragen verantwoord die op de balansdatum geïnd of invorderbaar zijn; als lasten worden verantwoord bedragen die op de balansdatum betaald of verschuldigd zijn. De waarderingsmethoden ter bepaling van het resultaat zijn gelijk aan die welke voor de samenstelling van de balans worden toegepast.

NETTO GEREALISEERD VERKOOPRESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

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



OVERIGE OPBRENGSTEN

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

BEDRIJFSLASTEN

AFSCHRIJVINGEN

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

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

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

LONEN, SOCIALE LASTEN EN PENSIOENEN

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

PENSIOENLASTEN

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

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

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

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

UITGESTELDE BELONINGEN

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



WET NORMERING TOPINKOMENS

Bezoldiging van de topfunctionaris(sen) vindt bij Rondom Wonen onder de reikwijdte van de Wet Normering Topinkomens, waarbij ook in 2016 sprake is van de toepassing van overgangsrecht. Voor een nadere toelichting op de honorering van de bestuurder wordt verwezen naar punt 16 van de toelichting op de winst- en verliesrekening in de jaarrekening.

KOSTEN ONDERHOUD

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

OVERIGE BEDRIJFSLASTEN

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

RENTEBATEN

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

RENTELASTEN

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

BELASTINGEN

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen), vrijgestelde winstbestanddelen en bijtelling van niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief. Tot en met 2014 zijn de (definitieve) aanslagen vennootschapsbelasting opgelegd.

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Een financieel instrument is een overeenkomst die leidt tot een financieel actief bij de ene partij en een financiële verplichting of eigen-vermogensinstrument bij een andere partij. Financiële instrumenten worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Rondom Wonen maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past Rondom Wonen met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs hedge-accounting toe. Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als financiële derivaten verstaan. Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

Kasstroomoverzicht

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

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



XVIII Toelichting op de balans

1. MATERIËLE VASTE ACTIVA

	2016	2015
1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	306.043	312.794
1.2 Niet DAEB vastgoed in exploitatie	122	100
1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.940	3.275
1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	1.238	1.238
1.5 Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	4.069	3.842
Saldo per 31 december	314.412	321.249

1.1 DAEB vastgoed in exploitatie

Saldo per 1 januari	312.794	264.560
Mutaties in het boekjaar / herrubricering	-	1.670
(Ongerealiseerde) Waardeverandering en afschrijvingen	-6.751	46.564
Saldo per 31 december	306.043	312.794

Met ingang van 2016 vindt waardering van de vastgoedportefeuille plaats op basis van het voorgeschreven Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Niet alleen de methodiek wordt hierin beschreven, maar ook de te hanteren uitgangspunten zijn in dit handboek vastgelegd. Gegeven de samenstelling van de portefeuille, kan Rndom Wonen volstaan met het toepassen van de basisvariant van het handboek bij de waardering van het vastgoed. Waardering van het commercieel vastgoed in exploitatie vindt eveneens plaats aan de hand van het handboek. Hiervoor dient de full-variant te worden toegepast. Eenmaal in de 3 jaar wordt een externe taxateur ingeschakeld om een "volledige externe" taxatie uit te voeren. In 2015 heeft dit plaats gevonden. Het commercieel vastgoed in exploitatie betreft onder andere een commerciële ruimte in een van de complexen van Rndom Wonen. Op grond van de definitie in de nieuwe wet heeft Rndom Wonen geen niet-DAEB woningen op 31 december 2016.

1.2 Niet DAEB vastgoed in exploitatie

Saldo per 1 januari	100	289
(Ongerealiseerde) Waardeverandering en afschrijvingen	22	-189
Saldo per 31 december	122	100

1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2016	2015
Saldo per 1 januari	3.275	3.854
Waardeverandering boekjaar	-335	-579
Saldo per 31 december	2.940	3.275

Cumulatieve herwaardering	(168)	(16)
---------------------------	-------	------

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 terugkoop bepalingen inclusief kortingspercentages (RJ645.220). In 2016 zijn geen woningen verkocht met een terugkoop verplichting. Wel zijn in 2016 twee woningen teruggekocht. De woningen zijn beide verkocht en geleverd onder de Koopstart regeling.

Ontwikkeling marktwaarde (in verhuurde staat):

	2016	2015
Marktwaarde per 1 januari	312.894	264.849
Mutatie in het boekjaar	-6.729	48.045
Marktwaarde per 31 december	306.165	312.894

Marktwaarde per 1 januari	312.894	264.849
Desinvesteringen	-2.288	-
Waardeverandering in het boekjaar	-4.577	48.050
Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	136	-5
Totaal mutaties in het boekjaar	-6.729	48.045

Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	200.473	201.717
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	105.692	111.177
Marktwaarde per 31 december	306.165	312.894

Het niet-DAEB bezit maakt hiervan onderdeel uit:

Marktwaarde niet-DAEB bezit	100	289
Waardeverandering in het boekjaar	22	-189
Marktwaarde niet-DAEB bezit per 31 december	122	100

Op 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet (en het BTIV) van kracht geworden. Een van de aspecten in deze wet ten aanzien van het bezit van de corporatie betreft de scheiding tussen DAEB en niet-DAEB bezit. DAEB bezit betreft woningen met een (aanvangs-)huur tot aan de liberalisatiegrens. Niet-DAEB woningen kennen een (aanvangs-)huur boven deze grens. Op grond van deze kwalificatie heeft Rndom Wonen geen niet-DAEB woningen in haar portefeuille. Onder de Woningwet is het wel mogelijk om woningen met minimaal 142 WWS punten aan te merken als "te liberaliseren" woningen. Bij mutatie wordt de huur van deze woning opgetrokken tot minimaal deze grens. Een ander aspect uit de Woningwet is dat met ingang van de jaarrekening 2016 het volledige bezit op marktwaarde moet worden gewaardeerd. Rndom Wonen heeft er voor gekozen om al in 2015 over te gaan naar waardering op marktwaarde.

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

De waardeverandering ten laste van het resultaat over 2016 bedraagt € 4.577.000 (2015: € 48.050.000).

Voor de bepaling van de marktwaarde is een handboek opgesteld.

Voor 2015 is de marktwaarde bepaald door een externe taxateur. Rndom Wonen heeft er voor gekozen om de waardering 2015 te laten plaatsvinden door DTZ Zadelhoff.

De waardering 2016 wordt uitgevoerd conform het voorgeschreven waarderingshandboek.

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

Wel kwalificeert dit verschil als een schattingswijziging. De impact van deze schattingswijziging voor de totale portefeuille naar de stand van 1 januari 2016 bedraagt € 37.208.000 (negatief).



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

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

	Woningen	Parkeren	MOG	BOG	Totaal
Marktwaarde per 31 december 2015	310.770	3.835	-	100	314.705
Effect schattingswijziging	(38.729)	1.492	-	29	(37.208)
Herrekenende marktwaarde per 1 januari	272.041	5.327	-	129	277.497
Autonome mutaties en wijziging exploitatiebeleid	27.557	226	1.458	(7)	29.234
Marktwaarde per 31 december	299.598	5.553	1.458	122	306.731

De marktwaarde van het vastgoed is bepaald volgens de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Bij de bepaling van de marktwaarde per 31 december 2016 is gebruik gemaakt van de volgende parameters:

Parameters woonegelegenheden	2017	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Prijsinflatie	0,60%	1,07%	1,53%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	1,70%	1,57%	2,03%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	1,70%	1,57%	2,03%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	3,30%	2,60%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe	888	888	888	888	888	888
Gem. mutatieonderhoud per vhe	727	727	727	727	727	727
Gem. beheerkosten per vhe	415	415	415	415	415	415
Gem. belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten per vhe	408	408	408	408	408	408
Verhuurderheffing	0,536%	0,569%	0,569%	0,569%	0,569%	0,569%
Huurstijging boven prijsinflatie	1,20%	0,80%	0,40%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving, als % van de huursom	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Gem. mutatiekans bij doorexploiteren per vhe	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Gem. mutatiekans bij uitponen	6,50%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Verkoopkosten bij uitponen	3108	3108	3108	3108	3108	3108
Gem. disconteringsvoet	5%	5%	5%	5%	5%	5%

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

Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor de totale verkoopkosten bij uitponing wordt het hierboven weergegeven normbedrag gehanteerd.

**Parkeergelegenheden**

Prijsinflatie	0,60%	1,07%	1,53%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe	116	116	116	116	116	116
Mutatieonderhoud per vhe	116	116	116	116	116	116
Marketing						
Beheerkosten per vhe	32	32	32	32	32	32
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ per vhe	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%
Disconteringsvoet	5%	5%	5%	5%	5%	5%

Inschakeling taxateur

Jaarlijks wordt een derde deel van het vastgoed in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke, terzake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT – www.nrvt.nl). Het andere tweederde deel van het vastgoed wordt dan voorzien van een aannemelijkheidsverklaring. Dit betekent dat elk derde deel van het vastgoed in exploitatie eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. Omdat Rondom Wonen in 2015 is overgegaan naar waardering op marktwaarde en daartoe het volledige bezit heeft laten taxeren door een deskundige externe taxateur, heeft in 2016 geen externe taxatie plaatsgevonden, maar is de basisvariant van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor 2016, toegepast.



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

	2016			2015
	DAEB	niet-DAEB	totaal	totaal
Bedrijfswaarde per 1 januari	207.232	401	207.633	206.347
Mutatie in het boekjaar	-11.893	-62	-11.955	1.286
Bedrijfswaarde per 31 december	195.339	339	195.678	207.633
Specificatie mutatie bedrijfswaarde				
Vrijval kasstromen	-12.495	-13	-12.508	-12.724
Effect een jaar opschuiven	13.699	19	13.718	10.641
Nieuwe (des)investeringen binnen horizon	1.630	-	1.630	1.063
Autonome ontwikkeling	2.834	6	2.840	-1.020
Verkoop	-431	-	-431	466
Nieuwbouw	-	-	-	2.794
Overige mutaties	-	-	-	-1.698
Voorraadmutaties	-431	-	-431	1.562
Indexaties	-13.189	-68	-13.257	-1.410
Disconteringsvoet	-	-	-	7.091
Levensduur (maximaal 50 jaar)	838	-	838	788
Verkooprijzen	161	-	161	0
Mutatiekansen	-72	-	-72	-1.062
Parameter- en niveauwijzigingen	-12.262	-68	-12.330	5.407
Huren (toekomstige huurverhoging)	725	-	725	-5.486
Bezitsheffing	-2.205	-	-2.205	2.383
Saneringsheffing	-629	-	-629	0
Huurderving	-16	-	-16	49
Planmatig onderhoud	-441	-	-441	-1.461
Klachtenonderhoud	113	-	113	1.718
Mutatieonderhoud	117	-	117	0
Belastingen en verzekeringen	-476	-	-476	0
Personeelskosten	2.584	-	2.584	0
Bedrijfskosten	-1.207	-	-1.207	0
Restwaarde	-962	-	-962	0
Overige (alle exploitatieposten uit het WSW-overzicht)	-	-	-	-433
Wijzigingen exploitatiebeleid	-2.397	-	-2.397	-3.230
Verkoop	363	-	363	-1.433
Mutaties in het bezit	363	-	363	-1.433
Totaal mutatie bedrijfswaarde	-11.893	-62	-11.955	1.286



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

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

Bij de berekening van de bedrijfswaarde komt het corporatiebeleid goed tot uitdrukking. Dit vertaalt zich in een aantal parameters. Deze parameters worden hierna toegelicht.

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

Huurverhoging is volledig meegenomen in de berekeningen.

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

De exploitatielaten zijn ingerekend conform de meerjaren prognoses.

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

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

Ingerekende verkopen	2017	2018	2019	2020	2021
aantallen te verkopen woningen	24	23	22	21	28
opbrengst (x € 1.000,=)	3.084	3.152	3.192	3.000	4.068

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

Planmatig onderhoud is ingerekend conform de opgestelde Meerjaren Onderhouds Begroting.

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

	2016	2015
Mutatie graad	Verschillend per complex	5,00%
Jaarlijkse huurderving	0,80%	0,75%
Minimale levensduur	15 jaar	15 jaar
Maximale levensduur	50 jaar	50 jaar
Restwaarde grond	30.000	30.000
Disconteringsvoet	5,00%	5,00%
Moment van discontering	medio-numerando	medio-numerando

Indexatie tabel	% huurstijging	% prijs inflati	loonkosten	% onderhoud	overige lasten
2017	1,20%	0,60%	1,60%	1,60%	2,30%
2018	1,90%	1,07%	1,90%	2,50%	2,00%
2019	2,20%	1,53%	2,20%	2,50%	2,00%
2020	2,50%	2,00%	2,50%	2,50%	2,00%
2021	2,80%	2,00%	2,50%	2,50%	2,00%
2022 ev	2,00%	2,00%	2,50%	2,50%	2,00%

De parameters voor de dPi en de jaarrekening komen voor de eerste 5 jaren overeen. Voor de jaren daarna worden door CorpoData strikte uitgangspunten voorgeschreven. Deze uitgangspunten zijn voor geheel Nederland gelijk. Het woningmarktgebied van Rndom Wonen kenmerkt zich door een toenemende schaarste van woningen. Rndom Wonen heeft een relatief lage streefhuur binnen dit woningmarktgebied. Tot slot zijn de WOZ-waarden van Rndom Wonen hoger dan bij de gemiddelde corporatie.

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



Zekerheden

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

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 € 403.534.000. Deze is gebaseerd op de aanslag WOZ van 2016 voor de onroerende zaak belasting (peildatum 01-01-2016).

1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie

	2016	2015
Saldo per 1 januari	1.238	3.833
Overboekingen naar exploitatie	-	-2.764
Investerings nieuwbouw	-	169
Saldo per 31 december	<u>1.238</u>	<u>1.238</u>

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

De grondpositie van complex 220 wordt op basis van het driepartijencontract bestempeld als sociaal vastgoed. Contractueel is overeengekomen (en vastgelegd middels een bestuursbesluit) dat een ontwikkelaar een deel van de grond voor eigen ontwikkeling conform een vastgestelde prijs en de overige contractuele bepalingen overneemt. Afname van de grond heeft in 2015 plaatsgevonden. Het resterende deel is "sociale grond" en dit zal Rondom Wonen gaan ontwikkelen in de komende jaren na het voldoen aan de ratio's van het WSW.

Derhalve is dit project geherclassificeerd van commercieel naar sociaal vastgoed.



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

Aanschafwaarde	5.285	5.375
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief waardeverandering)	-1.443	-1.330
Saldo per 1 januari	3.842	4.045
Investerings	468	-
Desinvesteringen	0	-90
Mutatie aanschafwaarde	468	-90
Waardeveranderingen		
Afschrijvingen	-241	-260
Correctie afschrijvingen	0	147
Mutaties in de afschrijvingen	-241	-113
Aanschafwaarde	5.753	5.285
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief waardeverandering)	-1.684	-1.443
Saldo per 31 december	4.069	3.842

Verzekerde waarde

De laatste wijziging van de verzekerde waarde heeft plaatsgevonden op 1 januari 2017 (deze waarde is in onderstaand overzicht weergegeven). De specificatie van de verzekeringsportefeuille van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie is als volgt:

	<u>Verzekerd</u>		<u>Boekwaarde</u>	
Kantoorpand en werkplaats	3.189	Brandbedrijvenver	3.329	3.476
Inventarissen en computerapparatuur	633	Uitgebreide inboe	636	242
Vervoermiddelen	256	Casco-verzekering	104	124
	<u>4.078</u>		<u>4.069</u>	<u>3.842</u>

Waarde WOZ

De totale waarde van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie bedraagt op basis van de waarde welke gehanteerd wordt voor de onroerende zaak belasting (peildatum 01-01-2016) totaal € 1.074.000.

2. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

	2016	2015
2.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	70	86
2.2 Latente belastingvordering (compensabele verliezen)	240	1.010
2.3 Vordering uit hoofde van verkochte woningen onder Koopstart	2.541	1.596
Saldo per 31 december	2.851	2.692



2.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Saldo per 1 januari	68	46
Resultaat deelneming	52	50
Ontvangen dividend, nagekomen resultaat	-50	-28
	<u>70</u>	<u>68</u>
Rekening-courant vordering deelneming	0	18
Saldo per 31 december	<u><u>70</u></u>	<u><u>86</u></u>

Het eigen vermogen in de laatst vastgestelde jaarrekening bedraagt € 68.134 (vorig boekjaar € 46.114).

2.2 Latente belastingvordering (compensabele verliezen)

Saldo per 1 januari	1.010	1.703
Actieve latentie uit hoofde verliesverrekening	1.253	0
Compensabel in boekjaar	-770	-693
Saldo per 31 december	<u><u>1.493</u></u>	<u><u>1.010</u></u>

De post latente belastingvorderingen betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie en de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen. Van deze vorderingen is een bedrag van € 240.000 (2015: € 770.000) naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar.

2.3 Vordering uit hoofde van verkochte woningen onder Koopstart

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

3. VOORRADEN

	2016	2015
3.1 Vastgoed, bestemd voor de verkoop	566	1.811
3.2 Overige voorraden	123	123
Saldo per 31 december	<u><u>689</u></u>	<u><u>1.934</u></u>

3.1 Vastgoed, bestemd voor de verkoop

Totaal getaxeerde waarde (leeg voor verkoop)	835	1.868
Waardering na huuropzegging	68%	97%
Saldo per 31 december	<u><u>566</u></u>	<u><u>1.811</u></u>

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

	-566	-1.811
	<u>0</u>	<u>0</u>

Aantal woningen	5	11
-----------------	---	----

3.2 Overige voorraden

Onderhoudsmaterialen	106	106
Overig	17	17
Saldo per 31 december	<u><u>123</u></u>	<u><u>123</u></u>



4. VORDERINGEN

4.1 Huurdebiteuren	144	98
4.2 Overige vorderingen	86	174
4.3 Overlopende activa	403	860
Saldo per 31 december	633	1.132

4.1 Huurdebiteuren

Specificatie naar oninbaarheid:

	2016	2015
Saldo huurdebiteuren per 31 december	169	144
Afwaardering wegens oninbaarheid	-25	-46
Totaal	144	98

Specificatie naar tijdsduur en huurders

	aantal huurders		huurachterstand	
	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15
< 1 maand	203	105	166	40
1 tot 2 maanden	2	26	2	25
2 tot 3 maanden	1	12	1	19
> 3 maanden	0	13	0	38
Saldo per 31 december	206	156	169	122

Huurachterstand vertrokken bewoners	17	17
Totaal	186	139

De huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 0,8 % (2015 : 0,8%) van de brutojaarhuur.

De huurachterstanden van de actieve contracten bedragen ultimo boekjaar 0,7 % (2015 : 0,9%) van de bruto jaarhuur.

4.2 Overige vorderingen

Overige debiteuren	72	152
Mooiland/Habion/WKO	-	12
Te vorderen belastingen	-	5
Overige vorderingen	14	5
Saldo per 31 december	86	174



4.3 Overlopende activa

Te ontvangen inzake verkochte woning	159	-
Voruitbetaald LED verlichting	67	67
Voruitbetaald onderhoud	65	26
Electra / gas / water	51	20
Te ontvangen subsidie aardwarmteproject	-	272
Voruitbetaalde rente *)	-	236
Te vorderen nieuwbouw	-	185
Voruitbetaalde opleidingskosten	-	16
Te ontvangen rente liquide middelen, deposito's en beleggingen	-	13
Belastingen	-	1
Overige overlopende activa	61	24
Saldo per 31 december	403	860

*) betreft vooruit betaalde rente op leningen, met coupondatum 2 januari 2016, bij de Nederlandse Waterschapsbank NV (lening 10022798; 4,81%).

5. LIQUIDE MIDDELEN

- Rabobank R.C.	6.794	6.688
- Kas	0	1
Saldo per 31 december	6.794	6.689

**6. EIGEN VERMOGEN**

	2016	2015
Reserves (na verwerking resultaat boekjaar)	180.842	180.077
6.1 Herwaarderingsreserve	113.028	140.802
6.2 Overige reserves	67.814	39.275
Saldo per 31 december	180.842	180.077
 <u>6.1 Herwaarderingsreserve</u>		
Stand per 1 januari	140.802	90.645
Mutatie boekjaar agv stelsel- en/of schattingswijziging	-	2.107
Herrubricering als gevolg van wijzigingen richtlijnen	-23.197	-
	117.605	92.752
(Ongerealiseerde) Waardeverandering vastgoedportefeuille boekjaar	-4.577	48.050
Saldo per 31 december	113.028	140.802
 <u>6.2 Overige reserves</u>		
Algemene bedrijfsreserve		
Saldo per 1 januari	38.084	35.533
(Herrubricering) Resultaat verkoop onder voorwaarden	117	464
Overige mutaties	2	-3
Herrubricering als gevolg van wijzigingen richtlijnen	23.197	-
	61.400	35.994
Uit resultaatverdeling boekjaar	5.340	2.090
Saldo per 31 december	66.740	38.084
 Reserve Verkoop onder voorwaarden		
Saldo per 1 januari	1.191	1.744
Waardeverandering in boekjaar	-117	-180
(Herrubricering) Resultaat verkoop onder voorwaarden	-	-373
Saldo per 31 december	1.074	1.191

Bij de initiële verkoop van VoV-woningen wordt de actuele waarde minus de verleende korting volgens RJ 213 Vastgoed Beleggingen (RJ 645.220) opgenomen onder activa Verkoop onder Voorwaarden. Bij de waardering van de terugkoopverplichting is rekening gehouden met de contractuele terugkoopbepalingen inclusief kortingspercentages (RJ 645.200). In 2016 zijn geen woningen met contractuele terugkoopverplichtingen verkocht. Wel zijn in 2016 twee woningen teruggekocht. Deze woningen zijn in 2016 verkocht en geleverd onder de Koopstart regeling.

De jaarlijkse opbouw van de pensioenaanspraken bedraagt 1,875% van het pensioengevend salaris dat is gebaseerd op het brutoloon minus een franchise (ad. € 13.878). Het pensioengevend salaris is tot en met 2014 niet gelimiteerd. Voor 2016 is dit gelimiteerd op € 101.519. De jaarlijkse premie die voor rekening van de werkgever komt bedraagt 17,19% van het pensioengevend salaris.



De hoogte van de premie wordt vastgesteld door het bestuur van het bedrijfstak pensioenfonds op basis van de dekkingsgraad en de verwachte rendementen. De huidige werkgeverspremie is vast tot en met 2019. De beleidsdekkingsgraad van het betrokken bedrijfstak pensioenfonds bedraagt ultimo 2016 volgens opgave van het fonds 104%. De dekkingsgraad op basis van marktrente inclusief UFR bedraagt 100%. Op basis van het uitvoeringsreglement hebben de deelnemers bij een tekort in het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan door hogere toekomstige premies.

7. LANGLOPENDE SCHULDEN

	2016	2015
7.1 Leningen overheid	-	43
7.2 Leningen kredietinstellingen	133.057	135.660
7.3 Verplichting uit hoofde van onroerende zaken VoV	2.973	3.288
Saldo per 31 december	136.030	138.991

7.1 Leningen overheid

Saldo per 1 januari	43	45
Aflossingen	-43	-2
Saldo per 31 december	-	43

Waarvan met een looptijd > 5 jaar 43

7.2 Leningen kredietinstellingen

Saldo per 1 januari	144.646	152.862
Aangetrokken leningen	2.000	3.000
Afgeloste leningen	-7.500	-7.500
Aflossingen (conform schema)	-1.487	-3.716
Saldo per 31 december	137.659	144.646

Kortlopende deel, gepresenteerd onder de kortlopende schulden	-4.602	-8.986
Langlopende leningen kredietinstellingen	133.057	135.660

Naar rente percentages:		Naar rentevast periodes:		Naar aflopende leningen:	
Variabel	25.000				
vast 0% < 1%	6.500	tot 3 maanden		tot 3 maanden	
vast 1% < 2%	2.476	3 / 12 maanden	25.000	3 / 1:	3.000
vast 2% < 3%	2.741	1 tot 5 jaar	4.327	1 tot	12.324
vast 3% < 4%	2.915	5 tot 10 jaar	2.476	5 tot	4.241
vast 4% < 5%	93.592	10 tot 15 jaar		10 to	1.913
vast 5% < 6%	1.913	15 tot 20 jaar		15 to	26.871
vast > 6%	2.522	einde looptijd	105.856	> 20	89.310
Totaal	137.659		137.659		137.659

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zoals hierboven toegelicht, zijn opgenomen onder de schulden op korte termijn. De marktwaarde van de leningportefeuille bedraagt ultimo 2016 € 225,3 miljoen (2015: € 221,2 miljoen). De marktwaarde is gebaseerd op de contante waarde van de rente- en aflossingsverplichtingen, waarbij de volgende uitgangspunten bij de berekeningen zijn gehanteerd:

Algemeen

- De marktrente is berekend tegen de swapcurve op basis van de 6-maand-euribor van 30 december 2016.

Basisrentelening

- De marktrente is bepaald door enkel de basisrente (= rente exclusief opslag) te nemen.
- De marktwaarde betreft de waarde vanaf rekendatum tot einde looptijd.



Renteconversie

- De marktwaarde betreft de waarde vanaf rekendatum tot renteconversie.

Roll-over lening

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

7.3 Verplichting uit hoofde van onroerende zaken VoV

Saldo 1 januari	3.288	3.883
Vermeerderingen / verminderingen / mutatie boekjaar agv terugkopen	-315	-595
Saldo per 31 december	2.973	3.288

Waarvan met een looptijd > 5 jaar

- -

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

Zekerheden

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

Disagio

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

8. KORTLOPENDE SCHULDEN

	2016	2015
8.1 Schulden aan leveranciers	317	448
8.2 Schulden t.z.v. belastingen en premies sociale verzekeringen	226	361
8.3 Kortlopend deel van de langlopende schulden	4.602	8.986
8.4 Overlopende passiva	4.615	4.833
Saldo per 31 december	9.760	14.628

Het kortlopende deel van de langlopende schulden bestaat uit de aflossingsverplichting van leningen die vervallen binnen een jaar na balansdatum (€3,0 mln) en reguliere aflossingen op langlopende leningen (€1,6 mln).

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

Omzetbelasting	121	262
Loonbelasting	75	69
Pensioenfondsen	30	30
Saldo per 31 december	226	361



8.4 Overlopende passiva

Nog niet vervallen rente geldleningen	2.897	3.305
Nog te betalen rente SWAPS	835	813
ViewPoint	173	0
Nog te betalen kosten nieuwbouw	157	257
Vooruitontvangen huren	110	104
Servicekosten	85	67
Compensatie Warmtewet	47	32
Nog te betalen Pro Rata	46	38
Accountantskosten	45	-
Verlofuren	71	65
Transitorisch onderhoud	23	40
Nog te betalen taxatiekosten	-	25
Overige	127	87
Saldo per 31 december	4.615	4.833

Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Obligo aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) uit hoofde van door het WSW geborgde leningen, die opeisbaar wordt indien blijkt dat het garantievermogen van het WSW niet voldoende is om de aanspraken op het WSW te dekken. De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85% over het schuldrestant van de gewone geborgde leningen (€ 112,6 miljoen). Voor leningen met een variabele hoofdsom (€ 25 miljoen) geldt een obligo van 75% van de maximale hoofdsom. Ultimo boekjaar bedroeg het obligo per saldo €5,1 miljoen. Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen is al het vastgoed in de dVi 2015 als onderpand ingezet (€ 403,5 miljoen aan WOZ-waarde, peildatum WOZ-waarde 1-1-2016). In 2014 is op verzoek van het WSW een volmacht afgegeven aan het WSW om eventueel hypotheekrecht te vestigen op het onderpand, in lijn met artikel 30 van het WSW reglement. Hierdoor kan het WSW bij eventuele niet-nakoming van de betalingsverplichtingen door de corporatie direct hypotheekrecht vestigen zonder dat hiertoe vooraf de formele bevestiging benodigd is van bestuur en Raad van Commissarissen.

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

Stichting Rondom Wonen en de overige groepsmaatschappijen vormen een fiscale eenheid voor de Vennootschapsbelasting. In dat kader is sprake van een hoofdelijke aansprakelijkheid voor de onderlinge fiscale verplichtingen.

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

Gebeurtenissen na balansdatum

Op 13 april 2017 heeft de Autoriteit Woningcorporaties goedkeuring verleend aan de voorgenomen fusie tussen Rondom Wonen en De Goede Woning Rotterdam-Terbregge. Het fusietraject zal verder vorm worden gegeven, waarbij realisatie van de fusie, met terugwerkende kracht is voorzien per 1 januari 2017.



XIX Financiële instrumenten en risicobeheersing

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

Derivatenportefeuille

Ter afdekking van de renteschommelingen bij de leningen met een variabele hoofdsom is een vijftal SWAP-deals gesloten met de Deutsche Bank. In totaliteit gaat het om € 25,0 miljoen aan SWAP-transacties. De marktwaarde ultimo 2016 bedroeg € 30,9 mln, negatief (2015: € 18,8 mln, negatief) en is sterk afhankelijk van de marktrente (gebaseerd op de 10-jaars SWAP rente).

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

Stresstest derivaten Centraal Fonds Volkshuisvesting (Aw, voorheen CFV)

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

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

Doelstellingen risicobeheer

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

Hedge-strategie en type hedge

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



Hedge-instrumenten en verwerking in de jaarrekening

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

Algemeen

De belangrijkste financiële risico's waaraan de stichting onderhevig is, zijn het marktrisico, het renterisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico. Het financiële beleid van Stichting Rondom Wonen is erop gericht om op de korte termijn de effecten van koers- en renteschommelingen op het resultaat te beperken en om op lange termijn de marktwisselkoersen en markttrentes te volgen. Stichting Rondom Wonen maakt gebruik van financiële derivaten om de financiële risico's die verbonden zijn aan bedrijfsactiviteiten te beheersen. Stichting Rondom Wonen neemt met financiële derivaten geen speculatieve posities in.

Marktrisico

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

Valutarisico

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

Renterisico

Stichting Rondom Wonen loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt de woningcorporatie risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Stichting Rondom Wonen risico's over de marktwaarde. Rondom Wonen heeft de verplichtingen met betrekking tot financiële derivaten en renterisico's gecontracteerd. Er zijn geen embedded derivaten in de leningcontracten opgenomen.

Kredietrisico

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

Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van Stichting Rondom Wonen en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. Stichting Rondom Wonen heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen.



XX Toelichting op de Winst- en verliesrekening 2016

Om op goede wijze inzicht te verschaffen in de opbrengsten en kosten over 2016 is hieronder de winst- en verliesrekening weergegeven volgens de categoriale indeling. Evenals in voorgaande jaren zal de toelichting op de diverse items uit de winst- en verliesrekening worden gerelateerd aan deze indeling.

Categoriale winst- en verliesrekening	Ref.	2016	2015
		x € 1.000	x € 1.000
BEDRIJFSOPBRENGSTEN			
Huuropbrengsten	9	16.870	16.570
Vergoedingen en opbrengsten servicecontracten	10	846	756
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	11	1.431	-127
Geactiveerde productie eigen bedrijf	12	-	43
Overige bedrijfsopbrengsten	13	287	495
		19.434	17.736
BEDRIJFSLASTEN			
Afschrijving op (im)materiële vaste activa	14	241	260
Overige waardeverandering van (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	15	0	69
Lonen, sociale lasten en pensioenen	16	2.097	2.210
Onderhoudslasten	17	1.678	1.647
Servicekosten	18	878	732
Overheidsheffingen	19	1.809	1.677
Overige bedrijfslasten	20	1.743	1.784
		8.446	8.380
BEDRIJFSRESULTAAT		10.988	9.356
(Niet-gerealiseerde) Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	21	-4.577	48.050
Financiële baten en lasten	22	-6.181	-6.623
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN		230	50.783
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	23	483	-693
Resultaat deelnemingen	24	50	50
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING NA BELASTINGEN		763	50.140



9. Huuropbrengsten

	2016	2015
Woningen en woongebouwen in exploitatie	16.651	16.383
Onroerende zaken niet zijnde woningen	237	229
Te ontvangen nettohuur:	16.888	16.612
Huurderving wegens leegstand	-18	-24
Huurderving wegens overige redenen	0	-18
Totaal	16.870	16.570

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

Jaarlijkse huurverhoging per 1 juli van het boekjaar	341	496
Mutatie huuropbrengst nieuwe woningen t.o.v vorig boekjaar	43	77
Huurharmonisatie	-6	26
Verkoop van huurwoningen in boekjaar	-102	-73
Totaal	276	526

10. Vergoedingen en opbrengsten servicecontracten

Leveringen en diensten *	744	664
Vergoedingsderving	-5	-3
Overige opbrengsten en vergoedingen	107	95
Totaal	846	756

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

11. Netto Verkoopresultaat Vastgoedportefeuille

Opbrengst verkopen bestaand bezit	5.136	4.070
Verkoopresultaat woningen Emmastraat	-	459
Onttrekking uit voorziening verkopen onder voorwaarde	0	180
Af: boekwaarde onroerende zaken bij verkoop (bestaand bezit, marktwaarde)	-3.636	-4.600
Af: direct toerekenbare kosten	-50	-249
Verkoopresultaat bestaand bezit	1.450	-140
Mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	-19	13
Totaal	1.431	-127

Specificatie naar soort vastgoed:

DAEB vastgoed in exploitatie	1.431	-127
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	-	-
	1.431	-127



12. Geactiveerde productie eigen bedrijf

Geactiveerde uren onderhoudsdienst Rondom Wonen

Geactiveerde uren projectleider Rondom Wonen

Totaal

2016	2015
-	-
-	43
-	43

13. Overige bedrijfsopbrengsten

Ontvangen overige vergoedingen

Vergoeding Rondom Wonen Diensten BV

Beheer Habion

Overige opbrengsten en nagekomen baten

Totaal

-	220
151	143
55	80
81	52
287	495

14. Afschrijving op (im)materiële vaste activa

Activa ten dienste van de exploitatie

Overige afschrijvingen

241	260
-	-
241	260

Afschrijving vindt plaats volgens de historische kostprijsmethode

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

Vrijval/onttrekkingen

Overige waardeveranderingen MVA

Totaal

-	-283
-	352
0-	69

**16. Lonen, sociale lasten en pensioenen**

	2016	2015
Bruto lonen inclusief ziekengeld	1.595	1.666
Sociale lasten	272	271
Pensioenlasten	230	273
Totaal	2.097	2.210

Honorering bestuurder ex WNT

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

Als bestuurder is de heer Greven sedert 1999 actief.

Het bestuur (de directeur-bestuurder) bestaat over heel 2016 (365 dagen) bij Rondom Wonen uit een persoon, de heer L.W. Greven. Hij is de enige functionaris die op grond van art. 4.1 WNT, onder de Wet Normering Topinkomens valt. Er zijn geen betalingen gedaan op grond van art. 4.2 WNT, niet zijnde topfunctionarissen of gewezen topfunctionarissen, waarvan de bezoldiging het maximum te boven gaat.

De directeur-bestuurder valt in de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting, bezoldigingsklasse D, waarvoor een maximum geldt van € 113.000. In 2016 wordt gebruik gemaakt van het overgangsrecht zoals opgenomen in art. 7.3 van de WNT-1. Conform de WNT valt de directeur-bestuurder onder de maximale WNT norm van € 230.434 en past hij de onderlinge compensatie van de drie WNT-componenten toe.

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

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

In geheel	Aard contract	Fiscaal loon ex WNT	Beloning op termijn	Totaal loon ex WNT
2016	fulltime	€ 155.228	€ 20.350	€ 175.578
2015	fulltime	€ 155.736	€ 23.618	€ 179.354

Het fiscaal loon ex WNT is als volgt opgebouwd:

Component	2016	2015
Loon c.a.	€ 141.393	€ 141.321
Overige emolumenten	€ 6.170	€ 6.387
Werknemersdeel pensioenpremie	€ 6.845	€ 6.753
Leaseauto / kilometervergoedingen	€ 820	€ 1.275
Totaal bezoldiging	€ 155.228	€ 155.736

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



Toezihthouders

Functie	De Jong voorzitter RvC 1/1-31/12	Boudesteijn lid RvC 1/1-31/7	Nederlof lid RvC 1/1-31/7	Vegter lid RvC 1/1-31/12	La Croix lid RvC 1/1-31/12
Duur dienstverband					

Bezoldiging 2016

Beloning (exclusief BTW)	12.600	5.049	5.049	n.v.t.	8.655
Belaste kostenvergoeding	-	-	-	-	-

Totaal bezoldiging	12.600	5.049	5.049	n.v.t.	8.655
---------------------------	---------------	--------------	--------------	---------------	--------------

Max. 2016 VTW WNT-2	12.982	5.049	5.049	n.v.t.	8.655
Toepasselijk WNT-2 maximum	16.950	6.592	6.592	n.v.t.	11.300

Bezoldiging 2015	12.600	8.655	8.655	8.655	8.655
Max. 2015 VTW WNT-2	12.982	8.655	8.655	8.655	8.655
Toepasselijk WNT-2 maximum	16.860	11.240	11.240	11.240	11.240

Functie	Van Hekken lid RvC 15/1-31/12	Broekman lid RvC 1/8-31/12	Den Drijver lid RvC 1/8-31/12
Duur dienstverband			

Bezoldiging

Beloning (exclusief BTW)	8.294	3.606	3.606
Belaste kostenvergoeding	-	-	-

Totaal bezoldiging	8.294	3.606	3.606
---------------------------	--------------	--------------	--------------

Max. 2015 VTW WNT-2	8.294	3.606	3.606
Toepasselijk WNT-2 maximum	10.829	4.708	4.708

Bezoldiging 2015	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
------------------	--------	--------	--------

Formatie Rondom Wonen

Ultimo boekjaar zijn 33 (2015: 34) personeelsleden in dienst. Het aantal formatieplaatsen bedraagt 28,5 (2015: 28,4)

<u>De formatieplaatsen kunnen als volgt worden verdeeld :</u>	<u>gemiddeld 2016</u>	<u>ultimo 2016</u>	<u>ultimo 2015</u>
Statutaire Directie	1,0	1,0	1,0
Beleid en bestuursondersteuning	0,1	0,1	0,1
Secretariaat, communicatie en P&O	1,4	1,4	1,4
Vastgoed (ontwikkeling en onderhoud)	3,9	11,8	3,9
ICT	0,1	0,1	0,1
Financien	4,5	4,4	4,5
Wonen (klant en buurt)	5,0	5,0	5,0
Klantencontact- en receptie	2,3	2,3	2,3
Bedrijfsbureau	2,9	0,0	2,9
Onderhoudsdienst	4,8	0,0	4,9
Gedetacheerd / dienstverlening derden	2,4	2,4	2,3
Totaal	28,4	28,5	28,4

Op 1 december zijn er aanpassingen in de organisatiestructuur doorgevoerd, effectief per 1 januari 2017.

Deze aanpassingen hebben geleid tot enkele verschuivingen binnen de formatie.

Daarnaast zijn 2 medewerkers (1,2 fte) per 1 januari in dienst getreden bij Stichting Kabeltelevisie Pijnacker.

Tot en met 2016 waren deze medewerkers in dienst van Rondom Wonen en werden permanent gedetacheerd.



17. Onderhoudslasten

Klachtenonderhoud	
Mutatieonderhoud	
Planmatig onderhoud	
Overig onderhoud (service onderhoud, investeringsonderhoud, etc.)	

2016	2015
809	723
304	423
1.560	1.510
52	121
2.725	2.777
-1.047	-1.130
1.678	1.647

Onderhoudskosten

Af: kosten eigen dienst (elders verantwoord)

Werkzaamheden door derden en materiaal verbruik

18. Servicekosten

Onderhoud etc.
Glasverzekering
Gas, water etc.
Electra, telefoon, etc.

332	271
22	22
393	294
131	145
878	732

Totaal

19. Overheidsheffingen

Verhuurdersheffing
Overige kosten

1.795	1.669
14	8
1.809	1.677

Totaal

20. Overige bedrijfslasten

Overige beheerkosten *)
Zakelijke bedrijfskosten
Overige exploitatiekosten

1.042	1.003
642	635
59	146
1.743	1.784

Totaal overige bedrijfslasten

Automatisering
Overige personeelskosten
Huisvestingskosten
Accountants- en advieskosten
Algemene beheerkosten

297	268
211	165
114	115
85	104
335	351
1.042	1.003

Overige beheerkosten *)

Belastingen
Verzekeringen
Contributie Aedes en SVH

575	570
35	35
32	30
642	635

Zakelijke bedrijfskosten

Bijdrage wijken / kosten leefbaarheid
Taxaties
Belastingen
Overige lasten

47	58
-	33
-	26
12	29
59	146

Overige exploitatiekosten



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

Accountants- en (fiscale) advieskosten	2016	2015
Onderzoek van de jaarrekening	41	47
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	30
Andere niet-controlediensten	9	27
Totaal	50	104

21. (Niet-gerealiseerde) Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Tot en met 2015 maakte de afschrijving op de vastgoedportefeuille onderdeel uit van de waardeverandering van de vastgoedportefeuille. Als gevolg van de overgang naar waardering op marktwaarde, wordt commercieel niet meer afgeschreven op de vastgoedportefeuille. De waardeverandering wordt bepaald aan de hand van een taxatie door een externe taxateur of wordt bepaald aan de hand van een modelmatige taxatie conform het handboek. Rondom Wonen heeft voor 2015 gekozen voor een taxatie door een externe taxateur. Vanaf 2016 vindt waardering plaats op basis van het voorgeschreven handboek.

De totale waardeverandering is als volgt onder te verdelen:

- afschrijving op woningen en woongebouwen	-	-4.135
- afschrijving op onroerende zaken niet zijnde woningen	-	-9
- afschrijving op overige zaken, gerelateerd aan de vastgoedportefeuille	-	-9
	-	-4.153
- waardeverandering op basis van mutatie in marktwaarde	-4.577	52.203
Totaal waardeverandering	-4.577	48.050

22. Financiële baten en lasten

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	15	127
Rentelasten en soortgelijke kosten	-6.196	-6.750
Totaal	-6.181	-6.623

Rente op uitgezette middelen (> 1 jaar)	12	29
Rente SWAP	-	28
Geactiveerde rente onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	-	68
Overige	3	2
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	15	127

In het boekjaar 2015 is rente tijdens de bouw/renovatie geactiveerd onder de onroerende en roerende zaken. De gehanteerde rentevoet is gelijk aan gemiddelde rentevoet van het betreffende voorgaande boekjaar.

Rente leningen kredietinstellingen	5.005	5.587
Rente Swaps	1.190	1.161
Rente leningen overheid	1	2
Rentelasten en soortgelijke kosten	6.196	6.750

**23. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening**

Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen

Totaal Correctie Bedrijfslasten

Totaal Correctie bedrijfsopbrengsten

Fiscaal resultaat

20% over € 200.000

25% over restant

Vennootschapsbelasting

2016	2015
280	50.834
4.322	-48.098
-1.480	77
3.123	2.813
40	40
730	653
770	693

Correctie Bedrijfslasten

Niet belastbare waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Geactiveerde onderhoudskosten - regulier

Correctie overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa

Agio

Disagio

Totaal Correctie Bedrijfslasten

4.577	-48.050
-184	-
0-	69
37	37
-108	-154
4.322	-48.098

Correctie bedrijfsopbrengsten

Niet belaste verkoopresultaat woningen

Belast verkoopresultaat koopgarant

Resultaat dochtervennootschappen

Totaal Correctie bedrijfsopbrengsten

-1.449	140
19	-13
-50	-50
-1.481	77

Belastingen boekjaar

Over het jaar 2016 bedraagt het fiscale resultaat € 3.122.000. De compensabele verliezen uit eerdere jaren bedragen per saldo € 9.214.832. Over 2016 is derhalve geen acute belasting verschuldigd.

Aangezien looptijden dit toelaten is de verschuldigde belasting in mindering gebracht op de actieve belasting latentie, die gevormd is in 2014. De per saldo te vorderen vennootschapsbelasting bedraagt ultimo 2016 € 771.000. Op balansdatum bedraagt de latente belastingvordering € 1.493.000.

De post belastingen is als volgt opgebouwd:

Mutatie compensabele verliezen a.g.v. fiscaal resultaat

Mutatie actieve belastinglatentie verrekenbare verschillen

Totale belastingbata resp. -last

770	693
-1.253	-
-483	693

De belastingbata bedraagt € 483.000 bij een resultaat voor belastingen van € 280.000

Het effectieve belastingtarief bedraagt circa 172,5 %. De belangrijkste verschillen die voor een afwijking met het toepasselijke tarief van gemiddeld 25% zijn hierboven toegelicht.



24. Resultaat deelnemingen

Resultaat deelneming

Totaal

2016	2015
50	50
50	50

Resultaatbestemming

Resultaat ten gunste van de algemene reserve

Resultaat ten gunste van de herwaarderingsreserve

Resultaat verkoop onder voorwaarden

Totaal

5.340	2.090
-4.577	48.050
0	0
763	50.140

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.



XXI Overige gegevens

Statuten

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

Artikel 23: Boekjaar

Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar.

Artikel 24: Jaarstukken

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

Artikel 25: Begroting

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



XXII Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

ACCOUNTANTS



Aan de Raad van Commissarissen van
Stichting Rondom Wonen
Industrieweg 2
2641 RM PIJNACKER

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

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2016

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2016 van de stichting Rondom Wonen te Pijnacker gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van de stichting Rondom Wonen op 31 december 2016 en van het resultaat over 2016 in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2016;
2. de winst- en verliesrekening over 2016
3. het kasstroomoverzicht over 2016; en
4. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

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



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

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

Paragraaf ter benadrukking van bepaalde aangelegenheden

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering op pagina's 72 en 73 en de toelichting op de balans en waardering van de onroerende zaken in exploitatie op pagina's 78 tot en met 81 van de jaarrekening, waarin staat beschreven dat Stichting Rondom Wonen (een deel van) haar onroerende zaken in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet conform bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting na de eerste verwerking waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

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

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

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

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

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

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



C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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



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

Onze controle bestond onder andere uit:

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



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 , 9 juni 2017

Baker Tilly Berk N.V.

Was getekend,

M.J. de Graaf RA



XXIII Bijlagen

1. Vastgoedportefeuille.
2. Verklarende woordenlijst.



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



18	Sav.Lohmanlaan 19/19a, 40/40a	Noord	4			2 kmr HAT-galerij	1980
	Schaepman 8/8a, 19/19a		4				
	Troelstraln 6/6a, 11/11a, 27/27a		6			flat met lift 5 hoog	
	Thorbeckelaan 89/89a, 139/139a		4				
	C.v.d. Lindenln 18/18a, 31/31a		4				
	Gerbrandylaan 3/3a, 5/5a,6/6a, 34/34a,		8				
	Gerbrandylaan 7, 7a, 8, 8a		4			2kmr HAT IPSE	2001
	Kuyperlaan 1 t/m 40	Noord	40			3 kmr galerij	1968
	Sav. Lohmanlaan 1 t/m 39*		38				
	Schaepmanlaan 1 t/m 40*		38			4 kmr galerij	
	Troelstralaan 1 t/m 40*		37				
	C.v.d. Lindenlaan 1 t/m 40*		38				
	Gerbrandylaan 1, 9 t/m 40*		34				
	Thorbeckelaan 71 t/m 149*		38			flat met lift 5 hoog	
	VERKOCHT:						
	Schaepmanln. 4, 7, 9, 12, 16, 17, 18, 21, 23, 24, 25, 28, 33, 37, 38, 40		-16				
	Troelstralaan 5, 7, 10, 13, 16, 18, 19, 22, 23, 29, 31, 33, 36		-13				
	C. vd Lindenlaan 3, 4, 5, 23, 25, 32, 37, 38, 40		-9				
	Thorbeckelaan 77, 81, 91, 95, 99, 101, 103, 105, 115, 121, 127, 147, 149		-13				
					246		
19	Wilgenhof 1 t/m 44	Noord	43			4 kmr e.g.w.	1971
			1			5 kmr e.g.w.	
					44		
20	Administratief vervallen (gesloopt in dec 2010)						
21	Hildelaan 1 t/m 13	Delfgauw	7			3 kmr 65+ e.g.w.	1973
					7		
22	Prinsenhof 46 en 60	Centrum	2			5 kmr e.g.w.	1974
	VERKOCHT:						
	Prinsenhof 46		-1				
					1		
23	Keizershof 2 t/m 16	Koningshof	8			2 t/m 5 kmr e.g.w.	1976
	Klingendaal 1 t/m 31; 2 t/m 22		27			div. miva woningen	
	Kraaiburg 1 t/m 23		12				
	Kleinhof 20 t/m 36		9				
	Lozerlaan 1 t/m 31		16				
	Leyenburg 2 t/m 28		14				
	Kleinhof 4 t/m 18	Koningshof	8			2 t/m 5 kmr. e.g.w	1979
	Leyenburg 1 t/m 27		14			div. miva woningen	
	Leeuwenberg 2 t/m 18		9				
	Ledenhoef 2 t/m 22		11				
	Schuilburg 2 t/m 30		15				
	Sion 1 t/m 23		12				
	VERKOCHT:						
	Keizershof: 6, 8, 10; 14		-4				
	Kleinhof: 14, 24, 26, 30, 32		-5				
	Klingendaal: 1, 3, 6, 7, 10, 14, 16, 18, 19, 20, 22, 25		-12				
	Kraaiburg: 5, 7, 11, 13, 15, 17, 19, 23		-8				
	Ledenhoef: 4, 6, 10, 20, 22		-5				
	Leyenburg: 3, 6, 13, 14, 18, 22, 24, 27		-8				
	Leeuwenberg: 14		-1				
	Lozerlaan: 1, 3, 5, 7, 11, 21, 23		-7				
	Schuilburg: 4, 8, 10, 12, 14, 16		-6				
	Sion: 1, 7, 11		-3				
					96		
24	Administratief vervallen (naar 23)						



RNDM Wonen

25	Colijnlaan 8/8a	Noord	2			2 kmr HAT-galerij	1980
	Albardalaan 6/6a, 17/17a		4				
	Thorbeckelaan 16/16a, 24/24a		4				
	Wegedoornlaan 15/15a		2				
	Vogelkerslaan 11/11a		2			flat met lift 3 hoog	
	Van Houtenlaan 4/4a, 5/5a		4				
	Nolenslaan 8/8a		2				
	De Visserlaan 3/3a		2				
	Colijnlaan 1 t/m 18*		17				
	Albardalaan 1 t/m 18		16				
	Thorbeckelaan 2 t/m 36		16				
	Wegedoornlaan 1 t/m 18*	Noord	17			3 kmr galerij	1968
	Vogelkerslaan 1 t/m 18		17			4 kmr galerij	
	Acacialaan 31 t/m 65,		18			flat met lift 3 hoog	
	Van Houtenlaan 1 t/m 18*		16				
	Nolenslaan 1 t/m 18		17				
	De Visserlaan 1 t/m 18		17				
	VERKOCHT:						
	Wegedoornlaan 1, 3, 5, 6, 7, 10		-6				
	v. Houtenlaan 2, 6, 13, 15, 17		-5				
	Colijnlaan 1, 2, 4, 14, 15, 17;		-6				
					156		
26	Rivierenlaan 63 t/m 69, 101 t/m 121, 122 t/m 128	Koningshof	19			3 kmr e.g.w.	1982
	Peizerdiep: 1 t/m 26; 33 t/m 43 alle nrs.		37			4 kmr e.g.w.	
	Regge 1 t/m 15; 2 t/m 12		14			5 kmr e.g.w.	
	Volkerak: 28 t/m 50		12				
	VERKOCHT:						
	Rivierenlaan: 101, 105, 115, 117, 119, 122, 124, 126, 128		-9				
	Peizerdiep: 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9, 17, 23, 24, 25, 34, 37, 39, 41		-15				
	Regge: 1, 3, 9, 13, 15		-5				
	Volkerak: 28, 30, 36, 46		-4				
					49		
27	Administratief vervallen						
28	Rivierenlaan 35 t/m 61, 58 t/m 96	Koningshof	34			2 kmr HAT-galerijflat zonder	1984
					34		
29	C. de Bourbonstr. 1, 3, 29, 57, 59, 87, 115, 117	Centrum	8			3 kmr portiekflat 55+	1986
	Charlotte de Bourbonstraat 1 t/m 135 b.g.g.		1			2 kmr portiekflat	
			59			3 kmr portiekflat	
					68		
30	Willem de Zwijgerlaan 52 t/m 64	Centrum	7			4 kmr e.g.w.	1986
					7		
31	Acaciahof 1 t/m 47 (excl. 6 en 21)	Noord	37			2 kmr 65+ galerijflat + L	1987
	Acaciahof 2, 9, 11, 13, 17, 28, 35, 39		8			3 kmr 65+ galerijflat + L	
	Acaciahof 6 en 21					logeerkamers	
					45		
32	Keurmeesterstraat 21 t/m 95	Centrum	25			2 kmr 55+ galerijflat + L	1988
			13			3 kmr 55+ galerijflat + L	
					38		
33	Vrijenban 1 t/m 13, 24 t/m 40	Delfgauw	16			2 kmr 55+ e.g.w.	1989
					16		
34	Suze Groenwegenstr 1 t/m 9, M.Klompelaan 18 t/m 32	Klapwijk	18			5 kmr e.g.w.	1990
	Aletta Jacobsstraat 2 t/m 12,		1			3 kmr e.g.w.	
	Aletta Jacobsstr. 1 t/m 11, M.Klompelaan 46 t/m 60	Klapwijk	18			5 kmr e.g.w.	1991
	J. Smitsstr. 2 t/m 10		1			4 kmr e.g.w.	
					38		
35	M.Klompelaan 34 t/m 38	Klapwijk	3			2 kmr portiekapp.	1990
	M. Klompelaan 40 t/m 44	Klapwijk	3			2 kmr portiekapp.	1991
					6		
36	Oranjehof 1 t/m 13 (m.u.v. 11)	Centrum	12			zorgwoningen Philadelphia	1993
	Oranjehof 11		1				
	Oranjehof 14 t/m 25		12			3 kmr.woningen	
					25		
37	G. van der Molenstraat 1 t/m 39	Klapwijk	49			4 kmr e.g.w.	1993
	C. Besselingplantsoen 13 t/m 44		2			5 kmr e.g.w.	
			1			6 kmr e.g.w.	
	VERKOCHT:						
	Corry Besselingplantsoen 19, 23, 36		-3				
	Gez. Van der Molenstraat 7, 13, 23, 37		-4				
					45		



38	Willem Alexanderlaan 1 t/m 32	Centrum	1			2 kmr 55+ galerijflat + L	1998
			26			3 kmr 55+ galerijflat + L	
			5			4 kmr 55+ galerijflat + L	
					32		
39	Böckelhoven 1 t/m 18 en Tuineerd 1 t/m 54	Emerald	69			4 kmr e.g.w.	1998
					69		
40	C. Besselingplantsoen 1 t/m 12, 45 t/m 56	Klapwijk	3			2 kmr HAT portiekflats	1993
			21			3 kmr HAT portiekflats	
					24		
41	Leerlooierstraat 1 t/m 33	Emerald	33			4 kmr e.g.w.	2000
	Warmoezierstraat 1 t/m 49 (oneven)		25			4 kmr e.g.w.	2001
	Warmoezierstraat 2 t/m 56 (oneven)		28			4 kmr e.g.w.	2001
					86		
42	Slagturverstraat 1 t/m 8	Emerald	8			3 kmr. Galerij + L	2000
	Slagturverstraat 9 t/m 52		44			3 kmr. Galerij + L	2000
					52		
43	Florijnstraat 19 t/m 40 & 42 (groepswonen)	Emerald	23			3 kmr 55+ app. + L	2002
	Florijnstraat 41					gemeenschapp. ontmoetingsruimte	
	Florijnstraat 9			1		St. Klavertje drie	
	Florijnstraat 11			1		tijd. Lokalen verhuurd gem.P/N	
	stallingsplaatsen kelder			28		deels bew./deels derden	
					53		
44	Koornbranderstraat 2-34, Glazenmakerstraat 1-33	Emerald	37			4 kmr e.g.w.	2003
	Pottenbakkerstraat 2-16 en Chirurgijnstraat 3 t/m 6, 9		10			5 kmr e.g.w.	2003
	Chirurgijnstraat 7 en 8 "Het Carré"		2			6 kmr e.g.w.	2003
					49		
45	Liora 1 t/m 46 en Wollebrand 25 t/m 67	Tolhek	68			4 kmr e.g.w.	2002
					68		
46	Boomapad 2 t/m 38	Tolhek	19			4 kmr e.g.w.	2003
					19		
47	Boomapad 40 t/m 44, Hargpad 30 t/m 34	Tolhek	6			3 kmr appartementen	2003
					6		
48	Boomapad 1 t/m 21, Hargpad 1 t/m 21	Tolhek	36			3 kmr 55+ woningen	2003
	Vlaardingpad 1 t/m 15 en Parklaan 85 t/m 95				36		
49	Korenakker 2 t/m 18 (even nrs.)	Tolhek	46			4 kamer e.g.w.	2006
	Enk 15 t/m 22 (alle nrs.)						
	Meent 22 t/m 35 (alle nrs.)						
	Roggeakker 2 t/m 30						
					46		
50	Administratief vervallen						
51	Tarweakker 1 t/m 57	Tolhek	57			2 en 3 kamer app	2008
					57		
54	Melkdragerhof 1-65	Emerald	33			3 kmr appartementen	2004
	Kerkmeesterstraat 1 -211		106				
					139		
56	Villa Casper - Emmastraat 57-59	Centrum	12			2 kamer jongeren Ind.	2006
	Emmastraat 57			1		slaapwacht kantoor Philadelp	2006
					13		
52, 53, 55, 57, 58, 59, 62, 63 en 69	administratief vervallen						
60	Delftsestraatweg 223 en 225	Emerald	2			maisonnettes	2008
	Laan der Zeven linden 1, 2, 7, 8		4			55+ ouderenwoningen	2008
	Laan der Zeven linden 1 t/m 8 (alle nrs.), Leekeerd 1 en 7a		6			maisonnettes	2008
					12		
61	Oude Leedeweg 60 (Voorm. Dienstwon. Margrietschool)	Oude Leede	1			4 kamer woning	1931
	Wilgenweg 15, 15a en 15 b; 17, 17a en 17b; 19 en 19a	Oude Leede	8			2 kmr jongerenwoningen	2007
					9		
64	Ridderzuringerf 2 t/m 14 (alle nrs.)	Keijzershof	13			4k egw	2009
	Floralaan 23 t/m 37 (oneven nrs.)		8			Fokuswoningen	2009
	Veldkerserf 3 t/m 25 (oneven nrs.)		12			appartementen	2009
	Madelief 12 t/m 20 (alle nrs.)		9				
	Vogelmuurerf 3 t/m 19 (oneven nrs.)		9				
	Vroegelingierf 17 t/m 29 en 33 t/m 53 (oneven nrs.)		18				
	Floralaan 113 t/m 129 (oneven nrs.)		9				
	Ridderzuringerf 1 en 15		2			Focuswoning	
	Veldkerserf 1		1			Focuswoning	
	Vogelmuurerf 1 en 21		2			Focuswoning	
	Vroegelingierf 15, 31 en 55		3			Focuswoning	
					86		



70	Appartementengebouw Stationsplein (Ipse) VGOP (veld 2)	Keijzershof				3/4 kmr app	2011
	Raaigras 5, 6 en 27 t/m 60		36			3 en 4 kamer app.	
	Raaigras 4		1			ontmoetingsruimte GDO	
	Raaigras 7		1			slaapw.kantoor leiding Ipse de Brugge	
	Raaigras 8 en 9		2			Groepswonen St. Ipse de Brugge	
	Raaigras 10 t/m 16		7			Begeleid wonen St. Ipse de Brugge	
	Raaigras 17 t/m 26		10			Zelfstandig wonen St. Ipse de Brugge	
	Raaigras 2			1		Commerciële ruimte	
	Kluut 1 t/m 40			40		stallingsplaatsen	
					98		
72	Bosglimmerzoom 1 t/m 15 alle nrs.	Keijzershof	15			4 kamer egw	2013
	Buizerdweide 1 t/m 13 alle nrs.		13			4 kamer egw	2013
	Steenuilweide 2 t/m 26 even nrs.		13			4 kamer egw	2013
					41		
73	Fluitekruid 2 t/m 12 (even nrs.)	Keijzershof	6			4 kamer egw	2013
					6		
74	Speenkruid 3 t/m 31	Keijzershof	29			3/4 kamer appartementen	2013
	Keijzersveste parkeerplaatsen			29		parkeerplaatsen op dek gen	2013
					58		
75	Bosmuizoom 1 t/m 13 alle nrs.	Keijzershof	14			4k egw	2012
	Faunalaan 1 t/m 35 (oneven nrs.)		17			4k egw	2012
					31		
76	Bosmuishof 1 t/m 20 (alle nrs.)	Keijzershof	20			3 kamer appartementen	2013
	Bosmuishof parkeerplaatsen overdekt 1 t/m 7, 15 t/m 20			13		parkeerplaatsen overdekt	2013
	Bosmuishof parkeerplaatsen buiten 8 t/m 14			7		parkeerplaatsen buiten	2013
					40		
77	Emmastraat 3 t/m 21 (oneven nrs)		10			4k egw	2015
	Stationsstraat 54, 56, 58, 60, 62 en 62a		6			4k egw	2015
					16		
112	Garages Victorylaan	Delfgauw		3		Garages	1961
115	Garages Ribeslaan	Noord		11		Garages	1964
117	Garages Elzenlaan / Kastanjelaan	Noord		12		Garages	1966
118	Garages onder hoge flats	Noord		88		Garages	1968
	Garages onder lage flats			99		Garages	1968
	C.vd.Linden 7, Gerbrandy 7, Thorbeckeln 7					hydrofoor in garages (opslag RW)	
	3H flats Vogelkerslaan 13GAR A; Colijnlaan 12GAR; Acacialaan 12A GAR; Thorbeckelaan 13 GAR 3H (allen hu			4			
	opslag RW Visserlaan/Van Houtenlaan/Wegedoorlaan/Nolenslaan (allen voorheen huismeest.)					opslag RW	
					217		
TOTAAL Vastgoed IN EIGENDOM			2367	338	2705	31-dec-16	



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



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



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