

Rondom

Wonen



Jaarverslag & jaarrekening 2018

Rndm Wonen
is een betrokken
woningcorporatie.
Wij zijn werkzaam
in Pijnacker,
Nootdorp,
Delfgauw en
Terbregge.

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







INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	3
COLOFON	4
I VOORWOORD	5
II MANAGEMENTSAMENVATTING	6
III KLANTEN	7
WONINGMARKT.....	7
PRESTATIEAFSPRAKEN VERHUUR.....	8
OVERIGE VERHUUR	9
VASTGOED.....	9
HUREN.....	12
KOPEN	13
WONINGONDERHOUD.....	14
KLANTTEVREDENHEID.....	15
IV MAATSCHAPPIJ	17
ONZE BELANGHOUDERS	17
LEEFBAARHEID	17
SOCIAAL BEHEER	18
V ONZE AFSPRAKEN MET DE SAMENLEVING	20
BELANGRIJKSTE AMBITIES VERSUS PRESTATIES IN 2018:.....	20
VII INTERNE ORGANISATIE EN COMMUNICATIE	21
PERSONEEL EN ORGANISATIE.....	21
INFORMATIE, PR & COMMUNICATIE	21
VIII FINANCIEEL BELEID, RENDEMENT EN RISICO	24
FINANCIEEL BELEID.....	24
DE BALANS.....	24
HET RESULTAAT.....	26
TREASURY	26
IX INNOVATIE	27
DUURZAAMHEID	27
PROJECTONTWIKKELING NIEUWBOUW COMPLEX 220 PIJNACKER-NOORD	27
VI GOVERNANCEVERSLAG BESTUUR	29
VERSLAG VAN DE DIRECTEUR-BESTUURDER	29
VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN (RVC)	32
VERSLAG OVER HET IN 2018 GEHOUDEN TOEZICHT	34
VERSLAG OVER DE INVULLING VAN DE WERKGEVERSROL	37
SAMENSTELLING, BELONING, SCHOLING EN FUNCTIONEREN VAN DE RAAD	40
TEN SLOTTE	43
XI BALANCE SCORE CARD	45
JAARREKENING 2018	47
XII BALANS PER ULTIMO 2018 VÓÓR RESULTAATBESTEMMING	48
XIII WINST EN VERLIESREKENING OVER HET BOEKJAAR 2018	50
XIV KASSTROOMOVERZICHT (ENKELVOUDIG) OVER 2018	51
XVII GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING	52



XVIII ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE	53
JAARREKENING	53
ALGEMENE GRONDSLAGEN	53
BELEID EN DOELSTELLINGEN RISICOMANAGEMENT	53
XIX GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA	55
VASTGOEDBELEGGINGEN	55
BINNEN HET VASTGOED IN EXPLOITATIE WORDEN DE VOLGENDE TYPEN VASTGOED ONDERSCHIEDEN:	55
FINANCIËLE VASTE ACTIVA	57
VOORRADEN	58
VOORZIENINGEN	59
GRONDSLAGEN VOOR RESULTAATBEPALING IN DE JAARREKENING	60
GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLINGEN VAN HET KASSTROOMOVERZICHT	61
TOELICHTING OP DE BALANS	63
TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING 2018	80
OVERIGE GEGEVENS	87
CONTROLEVERKLARING ACCOUNTANT	88
BIJLAGEN	92

COLOFON

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

Stichting Rndom Wonen

Industrieweg 2, 2641RM Pijnacker

Telefoon (015) 362 05 20

E-mail info@rondomwonen.nl

Internet www.rondomwonen.nl

KvK Haaglanden nr. 27212730



I VOORWOORD

2018 was in verschillende opzichten een overgangsjaar voor Rndm Wonen. Er werden fases afgesloten en nieuwe fases ingegaan. In chronologische volgorde:

In februari werd de derivatenportefeuille versneld afgewikkeld, waardoor de financiering van Rndm Wonen wijzigde. Dat markeerde een nieuwe start, op basis waarvan meerjarig goed in te schatten is wat de investeringsmogelijkheden voor de nabije toekomst zijn.

Begin maart werd de bestuurswisseling een feit. Met mijn komst vielen oude zekerheden en gewoontes weg en wijzigde de koers op onderdelen. Een wisseling van de wacht na zoveel jaar betekent een grote verandering en is dus wennen voor veel collega's. En begin maart overleed ook plots het toenmalig hoofd financiën, waardoor er versneld rollen werden gewisseld binnen de afdeling financiën.

De nieuwe werkelijkheid werd tijdens de strategiesessies in de zomer duidelijk: de investeringscapaciteit van Rndm Wonen was en is groter dan voorgaande jaren, maar niet groot genoeg voor alle opgaven op het vlak van betaalbaarheid, beschikbaarheid en verduurzaming. Dat betekent keuzes maken en compromissen sluiten. Om de dynamiek compleet te maken werd er door de sectorinstituten gesleuteld aan de ratio's, met de introductie van de *beleidswaarde*, op basis waarvan o.a. de LTV nu wordt berekend. Daarnaast werd duidelijk dat de ATAD doorgaat, die tot gevolg heeft dat corporaties hun rentekosten nog maar zeer gedeeltelijk mogen aftrekken van de winst t.b.v. de vennootschapsbelasting. Na de verhuurdersheffing een nieuwe aanslag op onze kasstromen.

We hebben 2018 uiteindelijk goed afgesloten en veel van de maatschappelijke en volkshuisvestelijke ambities die Rndm Wonen in 2018 had, zijn gerealiseerd: de 66 nieuwbouw appartementen in Noord zijn vrijwel klaar, Villa Zonnedauw in Nootdorp is in aanbouw en de bouw van 30 appartementen in Keijzershof start in januari 2019.

In onze eigen organisatie markeerde 2018 ook een overgang: we kijken nu weer nadrukkelijker vooruit naar de ontwikkelingen binnen en buiten Rndm Wonen en de corporatiesector. In 2018 zijn we gestart met expliciet praten (en afspraken maken) over voortdurende ontwikkeling van organisatie en individu. Wordt vervolgd!

Pijnacker, 18 april 2019

Lucas de Boer,
directeur-bestuurder



II Managementsamenvatting

Vraag en aanbod lopen steeds verder uiteen

In 2018 zijn de wachttijden voor een sociale huurwoning in Haaglanden verder opgelopen. In Pijnacker-Nootdorp zijn de wachttijden nog fors hoger dan het regionale gemiddelde. Woningzoekenden die bij Rndm Wonen een huurwoning accepteren, hebben nu gemiddeld 89 maanden inschrijfduur (2017: 86). Er komen in 2018 gemiddeld 245 reacties op elke sociale huurwoning die wij via Woonnet Haaglanden aanbieden (2017: 202). Zowel de algemene druk op dit marktsegment als de aantrekkelijkheid van het groene woonmilieu dat Pijnacker-Nootdorp biedt zijn hier debet aan.

Nieuwbouw in voorbereiding én uitvoering

Voor het eerst sinds jaren is door Rndm Wonen in 2018 weer daadwerkelijk gebouwd. 66 appartementen in Pijnacker-Noord zijn aan het eind van het verslagjaar bijna gereed voor de verhuur en in Nootdorp is het fundament van Villa Zonnedauw letterlijk gelegd. Ook is de nieuwbouw van 30 appartementen in Keijzershof eind 2018 aanbesteed en gefinancierd, zodat die begin 2019 van start kan gaan.

Naar een lerende organisatie

Tot en met 2017 stond de organisatieontwikkeling in het teken van bezuinigen en efficiency vergroten. Die focus volgde logischerwijs uit het financieel herstelplan. Met de afronding van dit plan is de financiële situatie van Rndm Wonen niet ineens drastisch gewijzigd, maar het markeert wel een overgang. De blik is intussen weer vooruit gericht: op welke manier zorgen we er voor dat de organisatie zich snel en goed aanpast aan maatschappelijke ontwikkelingen en wat is daarvoor nodig bij individuele medewerkers. De start is in 2018 gemaakt.

Koers en ambities aangescherpt

Rndm Wonen kan niet alles tegelijk, omdat – mede door de afwikkeling van de derivaten – er slechts een beperkte investeringscapaciteit is. Duurzaamheid en beschikbaarheid (nieuwbouwproductie) concurreren met elkaar, evenals betaalbaarheid. Die laatste staat de komende jaren bovenaan en om die reden is in 2018 voorgesorteerd op een inflatievolgend huurbeleid per 2019. Of de betaalbaarheid daarmee voldoende wordt ondersteund, gaat blijken uit het in 2019 uit te voeren woonlastenonderzoek. Het vergroten van de beschikbaarheid door het toevoegen van kleinere nieuwe woningen aan onze vastgoedportefeuille, staat als tweede ambitie voor de komende jaren centraal, op de voet gevolgd door investeringen in duurzaamheid. Die laatste voeren we over circa 5 jaar pas echt op, in de verwachting dan te kunnen profiteren van innovaties die komende jaren binnen de sector worden gerealiseerd.

Derivaten afgewikkeld, ratio's onder druk

Om de versnelde afwikkeling van de derivaten te financieren, heeft Rndm Wonen begin 2018 € 25 miljoen extra geleend. Daardoor is de ratio LTV voor onze DAEB-tak gestegen tot dichtbij de maximaal toegestane 75%. De LTV van Rndm Wonen knelt vanwege de forse sociale nieuwbouwopgave die er de komende jaren in Pijnacker-Nootdorp is. De enige andere corporatie met substantieel woningbezit in de gemeente is Vestia, dat door haar eigen financiële situatie geen bijdrage aan die investeringsopgave kan leveren. Rndm Wonen draagt graag maximaal bij, met een (financieel) solide toekomst als randvoorwaarde daarbij.



III KLANTEN

Woningmarkt

Onderzoek

Rondom Wonen heeft in 2018 meegedaan aan de Grote Omgevingstest. De Grote Omgevingstest is een groot en breed onderzoek waarin de voorkeur van tienduizenden Zuid-Hollanders ten aanzien van diverse aspecten van wonen, woonomgeving en 'woongeluk' centraal staat.

Voordat er van alles gebouwd wordt, is het van belang om te weten in wat voor type woning en type woonomgeving inwoners van de provincie Zuid-Holland het liefst wonen. Daarbij is het ook van belang om te weten wat de behoefte is als het gaat om voorzieningen, mobiliteit, zorg etc. Een hoop relevante vragen, waarop het antwoord bijdraagt aan een slimmere manier om met schaarse ruimte om te gaan.

De resultaten van het onderzoek worden door provincie, gemeenten, woningcorporaties en (vastgoedontwikkelaars/bouwbedrijven) gebruikt om de bouw van nieuwe woningen en de inrichting van woonwijken zoveel mogelijk af te stemmen op de wensen van bewoners.

84% van de inwoners van Pijnacker-Nootdorp is tevreden tot zeer tevreden over hun woonomgeving. De inwoners geven hun gemeente een 7,7 om te wonen. De bewoners zijn vooral erg tevreden over de bereikbaarheid per auto, het veiligheidsgevoel en de hoeveelheid openbaar groen. De inwoners van Keijzershof zijn iets minder tevreden dan de overige inwoners van de gemeente. Groen is de overheersende leefstijl in Pijnacker: vriendelijk, gezellig, stabiel, sociaal, respectvol en weloverwogen. De ideale woonomgeving voor Pijnackenaars is een omgeving waarin mensen voor elkaar zorgen. Bewoners hechten aan traditionele bouwstijlen.

Woningzoekenden

Woonruimteverdeling

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

De zuivere inschrijfduur van woningzoekenden die op basis van woninginschrijfduur een woning van Rondom Wonen hebben gekregen is ten opzichte van 2017 licht gestegen. Voor een woning moest in 2018 een woningzoekende gemiddeld 81 maanden wachten. Regionaal is dit aanzienlijk minder (53 maanden). Voor woningzoekenden die afhankelijk zijn van huurtoeslag is de wachtduur langer. Voor onze betaalbare woningen geldt een gemiddelde wachtduur van 89 maanden, terwijl dit in de gehele regio 50 maanden is.

Gemiddeld reageerden 245 woningzoekenden op een vrij gekomen woning. Per woningtype varieert het aantal reacties sterk. Het gemiddeld aantal reacties op een eengezinswoning ligt op bijna 350, terwijl dit bij seniorenwoningen op 37 ligt. Het aantal weigeringen varieert ook per woningtype. Voor eengezinswoningen ligt het aantal weigeringen gemiddeld op 5,3. Voor seniorenwoningen ligt dit op 1,8. Gemiddeld voor alle woningen geldt een score van 3,9 weigeringen. Regionaal lag het gemiddelde op 7,7 weigeringen.

Bij het opstellen van de begroting 2018 is rekening gehouden met een mutatiegraad inclusief verkoop van 5%. In 2018 is voor 104 woningen een nieuw huurcontract opgesteld. Voor 2018 is de mutatiegraad inclusief verkochte woningen 4,9%. De mutatiegraad exclusief verkochte woningen bedraagt 4,3%.



Rndm Wonen heeft in 2018 minder woningen aan jongeren tot 27 jaar verhuurd. Van de 104 verhuringen zijn er 17 aan jongeren verhuurd. In 2017 was dit aandeel bijna het dubbele. Deze sterke daling is toe te schrijven aan de wijziging van het 'lokaal maatwerk': voorheen kregen jongeren tot 27 jaar uit de gemeente Pijnacker-Nootdorp voorrang bij de woningen, dat is in 2018 niet meer het geval. In totaal zijn 16 senioren (65+) voorzien van een nieuwe woning. Niet alle senioren hebben een seniorenwoning betrokken. In totaal zijn 9 senioren verhuisd naar een seniorenwoning.

Doorstroombeleid

In coproductie met Huurdersvereniging Argos is er een 'gereedchapskist' ontwikkeld met mogelijke maatregelen om de doorstroming te bevorderen. De bedoeling is om "empty-nesters" te helpen met het vinden van een woning die beter past bij hun huishoudgrootte. Met het doorstroombeleid krijgen de woonconsulenten een gereedchapskist vol met maatwerkoplossingen in handen. Deze oplossingen kunnen bestaan uit: persoonlijke begeleiding, coultance bij mutatieonderhoud, beperkte toename huur, etc. Vanwege beperkingen in de capaciteit (ziekte en nieuwbouw) hebben we de start van het doorstroombeleid uitgesteld tot begin 2019.

De doorstroming in de regionale woningmarkt is ernstig gestagneerd. In juli 2018 hebben we aan het College van de gemeente Pijnacker-Nootdorp toestemming gevraagd en gekregen voor een doorstroomexperiment. Hierdoor konden we bij de verdeling van de 66 nieuwbouwwoningen in Pijnacker-Noord 25% van de woningen met voorrang toewijzen aan doorstromers uit de regio die een woning achterlaten met minimaal 4 kamers. In het voorjaar van 2019 wordt het experiment geëvalueerd. Deze voorrang willen we structureel regelen in de regionale prestatieafspraken 2019-2023.

Prestatieafspraken verhuur

Europaregeling

Wij moeten 80% van onze vrijkomende woningen toewijzen onder de Europagrens (€ 36.798). De overige 20% is verdeeld in twee categorieën van 10%. De eerste 10% mag gebruikt worden om mensen met een inkomen tot € 41.056 te huisvesten. Voor de laatste 10% geldt een inkomensgrens van € 45.600. Voor deze periode gelden de volgende resultaten.

	Norm	Rndm Wonen
€ 41.056 - € 45.600	≤10%	2,0%
€ 36.798 - € 41.056	≤10%	4,1%
< € 36.798	≥80%	93,9%

In 2019 willen wij meer gebruik maken van de 20% boven de Europagrens. Het maandelijkse dashboard geeft ons gelegenheid om hier actiever op te sturen.

Passendheidstoets

Vanaf 1 januari 2016 dienen corporaties minimaal 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag te huisvesten in woningen die recht geven op huurtoeslag (onder de aftoppingsgrenzen). In 2018 is 97,2% van de verhuurde woningen passend toegewezen waarmee we ruimschoots aan de norm voldoen.

70% betaalbare huurvoorraad

Minimaal 70% van de vrijkomende zelfstandige sociale huurwoningen moet een subsidiabele huur onder de 2^e aftoppingsgrens hebben op basis van prestatieafspraken. Van de 98 sociale verhuringen hadden 78 woningen een huurprijs onder de 2^e aftoppingsgrens. Dit is ruim 79% en daarmee voldoen we ruimschoots aan de afspraak.



Urgentie

Het streven is om maximaal 10% van de aangeboden woningen in bestaand bezit te verhuren aan woningzoekenden met een urgentie. Van de 104 verhuringen zijn 8 woningen verhuurd aan personen met een urgentie. Hiermee komt het percentage op 7,7%.

Overige toewijzingen / Zorgwoningen

Rondom Wonen heeft afspraken met zorgpartijen. Er vindt dan directe bemiddeling plaats. In 2018 is geen woning op deze manier verhuurd.

Taakstelling vergunninghouders

De taakstelling 2018 voor Rondom Wonen betrof de huisvesting van 36 vergunninghouders. In totaal zijn er 29 vergunninghouders gehuisvest. Wij hebben de taakstelling dus niet gehaald. We hebben voldoende woningen aangeboden, maar in een aantal gevallen ontbrak helaas de match met geschikte kandidaten (huishoudgrootte). We beginnen 2019 dus met een achterstand van 7.

In maart 2018 zijn wij er op gewezen meer woningen voor vergunninghouders aan te bieden. Vanaf die datum hebben wij er alles aan gedaan om woonruimte te creëren voor deze doelgroep. Zo is o.a. een te verkopen woning toch in de verhuur gegaan. Daarnaast hebben we 8 huishoudens uit ons woningbezit aangeschreven die in een hele grote woning wonen om gebruik te maken van directe bemiddeling en een verhuiskostenvergoeding. Helaas heeft hier geen huishouden gebruik van gemaakt.

Lokaal Maatwerk

In maart 2018 is de voorrangsregel in het kader van lokaal maatwerk gewijzigd. Vanaf dat moment geldt maar één voorrangsregel: 25% voorrang voor alle woningzoekenden uit Pijnacker-Nootdorp op alle woningen behalve voor seniorenwoningen. Uit de documentatie vanuit SVH kunnen we constateren dat wij 31% met lokaal maatwerk hebben toegewezen. Gemeentebreed ligt dit percentage op 33%. De bewaking van dit percentage ligt bij de gemeente en Woonnet Haaglanden (SVH). Begin november 2018 is het lokaal maatwerk "uitgezet". Dit is waarschijnlijk te laat gebeurd om een overschrijding van de 25% te voorkomen.

Overige verhuur

Vrije sector verhuur

In 2018 zijn in totaal 6 vrije sector (niet DAEB) woningen opnieuw verhuurd. De aanvangshuur van deze woningen ligt boven de liberalisatiegrens.

Garages

In 2018 is voor 18 garages de huur beëindigd. Niet alle garages gingen weer de verhuur in. De garages aan de Elzenlaan en Kastanjelaan hebben namelijk de bestemming verkoop. In totaal zijn 4 garages voor verkoop aangeboden. De mutatiegraad (excl. verkoop) lag in 2018 op bijna 7%.

Vastgoed

Bezit in eigendom en beheer

Op 31 december 2018 heeft Rondom Wonen 2.213 DAEB woningen in bezit, 216 niet-DAEB woningen, 212 garages, 119 stallings-/garageplaatsen, drie eenheden maatschappelijk vastgoed en vier bedrijfsruimten. Rondom Wonen had daarmee in totaal 2.767 verhuureenheden in portefeuille. Van het bezit zijn 99 DAEB woningen, 2 overige verhuureenheden en 2 bedrijfsruimten gelegen in de Gemeente Rotterdam.



Tabel 3: Samenstelling woningbezit ultimo 2018 naar prijscategorie en woningtype

Huurprijs:	< 417,34	417,34 - 597,30	597,30- 640,14	640,14- 710,68	> 710,68	Totaal
Type woningen						
Appartement met lift		326	84	107	33	550
Appartement zonder lift	16	121	2	1		140
Eengezinswoning	87	419	139	257	430	1.332
Jongerenwoning	83	33	1	2	2	121
Seniorenwoning	11	156	32	67	20	286
Totaal VHE	197	1.055	258	434	485	2.429

Bezit in beheer voor derden

In 2018 beheerde Rndom Wonen 64 appartementen in 't Hofland voor de gemeente Pijnacker-Nootdorp. Voor 't Hofland wordt alleen beheer op het gebied van verhuur en incasso uitgevoerd.

VvE Beheer

Rndom Wonen voert voor een aantal VvE's (Verenigingen van Eigenaren) werkzaamheden uit. Enerzijds betreft dit VvE's waarin Rndom 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.

Waardering van het vastgoed

Het jaar 2018 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2017. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Rndom Wonen heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille is met € 68,1 miljoen gegroeid naar een waarde van € 374,2 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 22%.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei van de vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in.

Het verschil tussen de marktwaarde van het vastgoed en de aanschafprijs is opgenomen in de herwaarderingsreserve. De waardering van het vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen 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.

Beleidswaarde

In de richtlijnen voor de jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen. In 2018 alsmede recent in 2019 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en doet de beleidswaarde haar intrede.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW.



Het jaar 2019 is een overgangsjaar naar een definitief normenkader. De uitkomsten van de beleidswaarde in het Jaarverslag 2018 van alle corporaties zal voor de Aw en WSW als input dienen om een definitieve sectornorm voor LTV en solvabiliteit vast te stellen. WSW en de Aw hebben aangegeven dat gedurende 2019 de voorlopige norm voor de LTV 75% blijft en voor de solvabiliteit 20%. Bovendien is er een overgangsregime van Aw en WSW van toepassing voor het proces van borging dat de borgingsruimte gedurende dit overgangsjaar bepaald. De borgingsruimte wordt in deze overgangsfase dan ook op basis van een bredere analyse van de financiële positie van de individuele corporatie bepaald.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat, waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

Overeenkomstig de regelgeving is geen vergelijkend cijfer ultimo 2017 bepaald, reden waarom in het overgangsjaar 2018 geen ontwikkeling in de beleidswaarde kan worden toegelicht. Op basis van ervaringen uit dit boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door Rndm Wnen van de nieuwe huur bij mutatie, mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2018 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2018 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin Rndm Wnen actief is. In theorie kan een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.



Het bestuur van Rndm Wonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB bezit - en het niet DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 144,7 miljoen.

Huren

Huurbeleid

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

In 2018 hebben wij wederom gewerkt met de huursombenadering. De huursombenadering geeft de mogelijkheid om huurders die relatief weinig huur betalen voor de kwaliteit van de woning meer huurverhoging te geven dan bijvoorbeeld de bure die meer huur betalen voor exact dezelfde woning. De huursomstijging 2018 mocht niet hoger uitkomen dan inflatie + 1% = 2,4%. De maximale huurverhoging mocht niet hoger zijn dan inflatie + 2,5% = 3,9%.

Aantal huishoudens	Percentage maximaal redelijk	Huurverhogingspercentage
256	86 – 100%	0%
753	76 – 85%	1,4%
825	66 – 75%	2,9%
601	< 66%	3,9%

De huursomstijging 2018 is uiteindelijk uitgekomen op: 2,36%.

Naast de huursombenadering kon ook de inkomensafhankelijke huurverhoging worden toegepast. In totaal hadden 318 huurders (=13,2%) een inkomen boven € 41.056. Deze huurders kregen een huurverhogingspercentage van 5,4%.

Streefhuur

In het huidige streefhuurbeleid wordt gewerkt met 3 percentages: 74%, 76% en 80% van de maximaal redelijke huurprijs.

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.

Het gemiddelde netto huurniveau van onze woningen bedroeg eind 2018 € 592,75. De huurprijzen bedroegen eind 2018 gemiddeld 73,5% van de huurprijs die op grond van regelgeving als maximaal redelijk kan worden beschouwd (gebaseerd op het WWS).

Huurbetaling en huurachterstanden

Rndm Wonen voert een actief incassobeleid. Betrokkenen worden voor het nemen van incassomaatregelen telefonisch, schriftelijk en persoonlijk benaderd. Zo ontstaat de mogelijkheid om afspraken te maken en betalingsregelingen te treffen, waardoor grotere problemen worden voorkomen. De huurachterstand in percentage van de actieve huurcontracten over 2018 bedroeg 0,86% van de jaarhuur. De norm was 0,85%.



Er zijn momenteel 14 wettelijke en minnelijke regelingen voor een totaalbedrag van € 29.428,82.

Eind 2018 zijn er 55 lopende betalingsregelingen voor een totaalbedrag van € 30.049,27. Rondom Wonen ontvangt van de gemeente geen informatie over lopende trajecten schuldhulpverlening, zodat niet bekend is hoeveel huurders in een traject zitten.

In 2018 zijn 18 nieuwe incassodossiers bij de deurwaarder gestart. Eind 2018 waren er in totaal 51 lopende trajecten bij de deurwaarders Pruyn & V.d. Bergh en Wouters (inclusief vertrokken huurders).

Huurderving

In 2018 hebben we 0,23% 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 0,19% van de jaarhuur. In de begroting was rekening gehouden met een percentage van 0,3%.

Ontruimingen en laatste kansbeleid

In 2018 zijn 7 vonnissen tot ontbinding en ontruiming uitgesproken. In 6 gevallen is er een laatste kans overeenkomst afgesloten. Er is in 2018 één woning ontruimd.

Kopen

Verkoopbeleid

In 2018 is Rondom Wonen begonnen met het kritisch doornemen van het huidige verkoopbeleid. Ondanks dat het gewijzigde verkoopbeleid nog niet vast staat, is al wel besloten om de bestemming bij rijtjes (bouwkundige eenheden) waar nog geen enkele woning verkocht is te wijzigen in verhuur. In totaal is voor 83 potentieel te verkopen woningen de bestemming gewijzigd in te verhuren woning.

Eind 2018 hadden 342 woningen de bestemming verkoop. Dit is een aandeel van ruim 14%. Een kanttekening hierbij is dat in Pijnacker-Noord 117 appartementen de bestemming verkoop hebben, terwijl er vanwege het meerderheidsbelang in de VvE nog maar 14 verkocht kunnen worden. Wordt hier rekening mee gehouden dan hebben 239 woningen de bestemming verkoop. Dit is een aandeel van bijna 10%.

Verkoopvormen

Koopstart

Koopstart geeft kopers de mogelijkheid tot een “korting” (uitgestelde betaling) op de koopprijs die kan oplopen tot maximaal 25%. Om hiervoor in aanmerking te komen moeten kopers kunnen aantonen dat zij zonder deze korting de woning niet kunnen financieren. Om dit uit te rekenen wordt gebruik gemaakt van de MIKK meter die het huishoudeninkomen toetst. In 2018 hebben we besloten om dit product voorlopig niet meer aan te bieden. We willen namelijk met zo min mogelijk verkopen een maximale opbrengst behalen.

Koop Kosten Koper

In 2018 zijn alle woningen regulier verkocht. Dit mede door de keuze van Rondom Wonen om geen woningen met Koopstart meer aan te bieden.

Verkopen

In 2018 zagen we de verkoopprijzen sterk toenemen. In de begroting van 2018 werd rekening gehouden met een verkoopopbrengst van 3,15 miljoen. In 2018 zijn 14 woningen en 4 garageboxen verkocht. Daarnaast zijn 5 voormalige Koopgarantwoningen teruggekocht en direct doorverkocht. Tenslotte hebben wij bij 4 reeds verkochte MGE-woningen een vergoeding ontvangen voor doorverkoop. In totaal lag de verkoopopbrengst in 2018 ver boven het gewenste bedrag. In totaal lag de opbrengst op ruim 4,3 miljoen.



Dit grote verschil wordt sterk veroorzaakt door de huidige marktprijzen. Daarnaast zijn twee “dure” woningen verkocht. Zo is de het monumentale pand in Oude Leede verkocht. In Terbregge is ook de eerste woning verkocht. De opbrengst van deze woningen was aanzienlijk.

Eind 2018 waren 5 woningen verkocht onder voorbehoud en twee woningen staan nog te koop bij de makelaar.

Woningonderhoud

Reparatieonderhoud

De kosten van het reparatieonderhoud, inclusief toerekening overhead, waren voor 2018 begroot op € 678k. In werkelijkheid bedragen de totale kosten € 658k. Hiermee wordt geconstateerd dat er zo'n 3% minder uitgaven waren dan gebudgetteerd.

Mutatieonderhoud

In 2018 was rekening gehouden met 104 mutaties en een totaal bedrag begroot van € 465k incl. toerekening overhead. De totale uitgaven aan mutatieonderhoud bedragen € 339k. Het aantal mutaties is exact hetzelfde als begroot. Dit valt mee, ondanks een enkele heel dure mutatie.

Serviceabonnement

De kosten die geboekt worden via serviceonderhoud bedragen € 70k. De opbrengsten via abonnementsgelden bedroegen € 81k. Hiermee is de dekking van de kosten voor het 2e jaar op rij voldoende ten opzichte van de kosten. Een positieve ontwikkeling. De abonnementsbijdrage is € 4,96 (excl. btw) per maand en hiermee wordt het huurdersonderhoud afgekocht.

Planmatig onderhoud

Naast het contractonderhoud zijn er ook veel op zichzelf staande projecten uitgevoerd. Deze werkzaamheden zijn voornamelijk aan de schil van de woningen of woongebouwen. Maar ook op installatietechnisch gebied is er het nodige gebeurd. Er was rekening gehouden met € 2704k aan uitgaven inclusief overhead. Totaal geregistreerde kosten zijn inclusief overhead € 2.144k. Er is voor € 160k overlopend werk, waardoor het resultaat circa 400k lager is dan verwacht. Sommige werkzaamheden vielen mee, anderen konden worden uitgesteld vanwege de huidige staat. Enkele werkzaamheden zijn wel opgedragen, maar konden niet meer starten vanwege een volle orderportefeuille of weersomstandigheden en andere werken wachtten op besluiten in verband met strategische heroverwegingen (bv. Terbregge). Deze kosten van de opgedragen werken worden verwerkt in de forecast van 2019.



Klanttevredenheid

Huurcommissie

In 2018 zijn drie huurcommissiezaken afgerond. Eén zaak had betrekking op de servicekosten. Rondom Wonen is hierbij in haar gelijk gesteld. Bij de overige twee zaken was hier geen sprake van. Beide zaken hadden betrekking op de stookkosten in Pijnacker- Noord. De bewoners waren van mening dat de eindafrekeningen stookkosten niet correct waren. De huurcommissie heeft beide bewoners in hun gelijk gesteld. Rondom Wonen was het hier echter niet mee eens. Beide zaken heeft Rondom Wonen daarom laten voorkomen bij de kantonrechter. De kantonrechter heeft kritisch naar de onderbouwing van de eindafrekeningen gekeken. Met de twee vonnissen van de zaken is het voor Rondom Wonen duidelijk hoe de eindafrekeningen van voorgaande jaren opgesteld moeten worden. Met de bewoners is gecommuniceerd dat we de uitspraak van de rechter hanteren. Dit betekent dat alle huurders met collectieve verwarming nieuwe eindafrekeningen ontvangen.

In september 2018 heeft een huurder een zaak bij de huurcommissie geopend over achterstallig onderhoud. Na de melding hiervan hebben we van de huurcommissie nog niks vernomen.

Klachten

Rondom Wonen heeft een externe klachtencommissie, waar huurders, woningzoekenden, bewoners of stakeholders van Rondom Wonen hun klachten kunnen deponeren over het handelen of nalaten van Rondom Wonen. Vertegenwoordigers namens Argos en namens Rondom Wonen onder leiding van een onafhankelijke voorzitter zitten in deze klachtencommissie. Bij de klachtencommissie zijn dit jaar geen klachten binnengekomen. Vanwege ontwikkelingen in het Rijksbeleid heeft Rondom Wonen in 2018 voorbereidingen getroffen voor de aansluiting bij een regionale geschillencommissie. Deze aansluiting wordt in 2019 geëffectueerd.

Onderzoek naar klanttevredenheid

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

- Reparatieverzoeken;
- Vertrokken huurder en
- Nieuwe huurder.

De scores Aedes benchmark 2018 voor het prestatieveld huurdersoordeel zagen er als volgt uit:

	Score Rondom Wonen	Gemiddelde score sector	Letter
Nieuwe huurders	8,1	7,6	A
Huurders met reparatieverzoek	8,2	7,6	A
Vertrokken huurders	8,2	7,5	A

Prestatieafspraken 2018

Op 5 juli 2018 zijn de prestatieafspraken 2018 pas ondertekend door Huurdersvereniging Argos, de gemeente Pijnacker-Nootdorp en Rondom Wonen. De reden waarom de afspraken pas in juli zijn ondertekend, is vanwege het feit dat de gemeente zich niet kan vinden in onze verkoopambitie van 15 woningen per jaar. In de tweede helft van 2018 zijn de gesprekken gestart over het prestatiebod 2019. Op 31 december 2018 waren er nog geen afspraken over 2019. Ook hier blijft de verkoopvijver een heikel punt.

Vóór 1 juli 2018 heeft ook de gemeente Rotterdam een prestatiebod 2019 van ons ontvangen in verband met de 100 woningen in Terbregge. Dit bod fungeerde direct ook als de prestatieafspraken. De gemeente Rotterdam heeft hier positief op gereageerd.



Collega corporaties

Naast Rndm 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). De SVH zorgt voor de regionale woonruimteverdeling, de (collectieve) bestuurlijke vertegenwoordiging en beoogt op alle niveaus te komen tot samenwerking en kennisuitwisseling. De bestuurder van Rndm Wonen is q.q. bestuurslid van de Vereniging SVH. Verschillende medewerkers van Rndm Wonen maken deel uit van relevante bestuursadviescommissies (BAC) die binnen de SVH actief zijn en zijn betrokken bij de werking van het woonruimteverdeelsysteem.

De negen gemeenten hebben zich volkshuisvestelijk bestuurlijk verbonden aan de “Bestuurlijke Tafel Volkshuisvesting” en zijn de regionale bestuurlijke gesprekspartner 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 2018 zijn de gesprekken gestart over de nieuwe Regionale Prestatieafspraken. In 2018 is er op dit onderwerp (afgezien van de gezamenlijke start) nog weinig voortgang geboekt.

De lokale huurdersverenigingen in de regio hebben zich in 2018 verenigd in de Sociale Huurdersverenigingen Haaglanden (SHH). Zij maken daarmee nu ook volwaardig deel uit van de gesprekken over nieuwe Regionale Prestatieafspraken.



IV MAATSCHAPPIJ

Onze belanghouders

Huurdersvereniging Argos

In 2018 is er op vijf momenten overleg geweest tussen Argos en Rondom Wonen. Tijdens deze overleggen is o.a. stilgestaan bij het doorstroomexperiment, doorstroombeleid, de warmteproblematiek in Pijnacker-Noord en het Jaarverslag 2017. Daarnaast zijn beleidsstukken met elkaar besproken en indien van toepassing voor instemming of advies bij Argos neergelegd. Het ging dan om de stukken met betrekking tot de huurverhoging 2018 en de Begroting en Beleidsvoornemens 2019. Net als in vorige jaren heeft de huurdersvereniging een volwaardige rol vervuld bij de totstandkoming van de prestatieafspraken. Een aantal bestuursleden van Argos is naast de reguliere overlegmomenten betrokken bij de inrichting van het nieuwe online klantportaal en bijeenkomsten over duurzaamheid. Daarmee wordt invulling gegeven aan de huurdersparticipatie.

Bewonerscommissies

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

Ouderenorganisaties

In 2018 hebben we één keer overleg gevoerd met de samenwerkende ouderenbonden uit Pijnacker-Nootdorp (SBO). We hebben onder andere gesproken over: nieuwbouwprojecten, de seniorenmakelaar, de prestatieafspraken en de warmteproblematiek in Pijnacker Noord.

Gemeente Pijnacker-Nootdorp

Er is op meerdere niveaus regelmatig overleg met de gemeente.

- Informeel periodiek bestuurlijk overleg directeur-bestuurder en wethouder Wonen
- Bestuurlijk Overleg Wonen – directeur-bestuurder en manager Wonen
- Stuurgroep Leefbaarheid & Veiligheid – manager Wonen
- Beleidsgroep Wijken die Werken – manager Wonen

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

Leefbaarheid

Beleid

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

Wijken die werken

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



woningcorporaties, Jeugd- en Jongerenwerk, politie, SWOP, Participe en de Bibliotheek Oostland. In 2018 is het netwerk meerdere keren bij elkaar geweest. Tijdens deze overleggen praten de netwerkpartners elkaar o.a. bij over leefbaarheidsprojecten waarmee zij bezig zijn.

In december 2018 is het nieuwe beleidskader 'wijken die werken' door de gemeenteraad vastgesteld. Onderdeel van dit nieuwe beleidskader is een subsidieregeling voor bewonersinitiatieven (buurtknip).

Projecten

In 2018 had Rondom Wonen € 7.500 beschikbaar voor bewonersinitiatieven. Het doel hiervan is gezamenlijk met huurders projecten op te zetten en uit te voeren ten gunste van de leefbaarheid en vergrote sociale cohesie. In totaal is er € 3.147 uitgegeven aan bewonersinitiatieven.

Ook in 2018 is een aantal bewonersinitiatieven ondersteund. De Woonacker vierde het 20-jarig jubileum, waaraan we een financiële bijdrage hebben geleverd. De nieuwjaarsreceptie in Terbregge werd aangegrepen om afscheid te nemen van het oude bestuur. Het kerstdiner in de Florijnhoek was weer zeer geslaagd, mede door onze financiële bijdrage, evenals de nieuwjaarsreceptie in de Colijnlaan. De wijkfeesten in Klapwijk, Pijnacker-Zuid en het feest naar aanleiding van de afronding van de herstructurering in de heesterbuurt in Pijnacker Noord, konden ook op een bijdrage rekenen.

Sociaal beheer

Sociale klachten

In 2018 zijn in totaal 148 overlastmeldingen gedaan. Ten opzichte van 2017 is dat een toename van 40%. Met name de zomerperiode met 60 klachten was een drukke periode. De meeste klachten betreffen overlast door de burens of onenigheid met de burens en zijn afkomstig uit Delfgauw en Pijnacker Noord. In het najaar is een rechtszaak gevoerd tegen een huurder die geruime tijd overlast veroorzaakte. De rechter heeft een vonnis tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning uitgesproken. De betreffende huurder gaat in hoger beroep.

In november is een eerste overleg met partners geweest in het kader van onze intentie om de bomenbuurt (complex 17) in Noord naar een hoger plan te tillen. Er was in deze buurt behoorlijk wat overlast en onenigheid tussen burens en de buurt had een wat armoedige uitstraling. Daar is al verbetering in gekomen doordat een aantal huurders naar elders verhuisd is en doordat de gevelbeplating gereinigd is. Ook de herstructurering van de buitenruimte door de gemeente heeft hier een bijdrage aan geleverd. Samen met partners willen we in 2019, samen met bewoners, proberen de sociale cohesie te vergroten en de uitstraling van de wijk nog verder te verbeteren.

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.



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.

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

In 2018 hebben de partners ingezet op een “verbinder” in de wijk. Deze verbinder ondersteunt de bewoners met het organiseren van allerlei activiteiten in de wijk om zodoende de sociale cohesie te vergroten.

Kluut

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

Villa Casper

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

Oranjehof

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



V ONZE AFSPRAKEN MET DE SAMENLEVING

Belangrijkste ambities versus prestaties in 2018:

- Rondom Wonen moet minimaal 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder de Europagrens (€ 36.798). In 2018 is 93,9% van de vrijkomende woningen verhuurd onder die inkomensgrens.
- Rondom Wonen moet minimaal 95% van de verhuurde woningen passend toewijzen, ofwel verhuren aan huishoudens die recht hebben op huurtoeslag (onder de aftoppingsgrenzen). In 2018 is 97,2% van de woningen passend toegewezen.
- In het kader van lokaal maatwerk geldt voor 25% van de aangeboden woningen voorrang voor woningzoekenden uit Pijnacker-Nootdorp. In 2018 is 31% van onze woningen met lokaal maatwerk toegewezen.
- Minimaal 70% van de vrijkomende zelfstandige sociale huurwoningen moet een subsidiabele huur onder de 2^e aftoppingsgrens hebben. In 2018 is ruim 79 van de vrijkomende woningen onder deze grens verhuurd.
- In 2018 moest Rondom Wonen 36 vergunninghouders huisvesten. In totaal zijn 29 vergunninghouders gehuisvest. De achterstand van 7 vergunninghouders dient in 2019 ingehaald te worden.
- De huurachterstanden dienen maximaal 0,85% van de totale huursom te bedragen. In 2018 was dit 0,86%, dus is het streefpercentage met 0,01% overschreden.
- Het streven in de begroting was om 25 woningen te verkopen. Na afwikkeling van de derivaten en op verzoek van de gemeente is de verkoop tussentijds gemaximeerd op 15 woningen voor 2018 in Pijnacker-Nootdorp. In 2018 zijn 13 woningen in Pijnacker-Nootdorp en is 1 woning in Terbregge verkocht. De netto verkoopopbrengst overtrof de begrootte opbrengst.
- De ambitie om maximaal 2 woningen te ontruimen is gehaald. In 2018 heeft één ontruiming plaatsgevonden.
- De ambitie om het aantal sociale klachten te beperken tot 120 is niet gehaald. In 2018 zijn in totaal 142 sociale klachten geregistreerd.
- Het streven om een hoge klanttevredenheid (Aedes-benchmark >8,0) te behalen is behaald. In 2018 was de gemiddelde klanttevredenheid een 8,1.
- In het verslagjaar is opdracht verstrekt aan Ecorys om de verplichte vierjaarlijkse maatschappelijke visitatie 2014-2017 voor Rondom Wonen uit te voeren. De commissie is op schema om tijdig (maart 2019) een definitief visitatierapport op te leveren.



VII INTERNE ORGANISATIE EN COMMUNICATIE

Personeel en organisatie

Verminderen kwetsbaarheid door samenwerking

In het verslagjaar is gestart met het moderniseren van het HR-beleid binnen Rndm Wonen. Doel daarvan is het vergroten van het ontwikkelvermogen van individuele medewerkers en de organisatie als geheel en het verminderen van de kwetsbaarheid van Rndm Wonen op personeelsvlak. Daartoe heeft Rndm Wonen in 2019 de samenwerking gezocht met 17 corporaties in de regio, via het netwerk 'Corporaties in Beweging' (CIB) gericht op duurzame inzetbaarheid.

Ook heeft een professionalisering plaatsgevonden van het 'functiehuis'. De verschillende functies en de bijbehorende functiewaarderingen zijn extern bekeken en er is gestart met het moderniseren ervan. Dit betekent dat functiebeschrijvingen losgekoppeld worden van de specifieke medewerker(s) en dat ze algemener worden gemaakt, om een brede inzetbaarheid te bevorderen. Ook worden functies vanaf 2018 door een externe partij met de door de CAO voorgeschreven CATS-systematiek gewaardeerd.

Opleiding

Het opleidingsbudget is in 2018 fors onderschreden. Toch is er bewust voor gekozen de hoogte van het begrote budget niet ter discussie te stellen. De deelname aan CIB per september 2018 en de verhoogde aandacht op het maken van opleidings- en ontwikkelafspraken in de herziene HR-gesprekscyclus, zijn beheersmaatregelen op dit vlak, die zich in 2018 nog niet door vertalen in de budgetbenutting, aangezien deze maatregelen pas vanaf eind 2018 zijn geëffectueerd.

Ziekteverzuim en arbobeleid

Het ziekteverzuim is in 2018 uitgekomen op 3,4% op jaarbasis met een ziekmeldingsfrequentie van 0,7 (begroot waren maximaal 4,5% resp. 1,0), inclusief één langdurig zieke. Daarmee is het ziekteverzuim fors lager uitgekomen dan het begrote verzuim en ligt dit ook onder het landelijk gemiddelde en sectorgemiddelde.

Ondernemingsraad (OR)

Er heeft in 2018 diverse malen formeel overleg plaatsgevonden tussen de bestuurder en de OR. Ook zijn er verkiezingen geweest voor de OR, wat tot een nieuw verkozen OR heeft geleid. De OR is betrokken geweest bij diverse organisatieontwikkelingen, waaronder de werving van de nieuwe manager F&C.

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 Rndm Wonen, inclusief de algemene huurvoorwaarden.

De digitale nieuwsbrief is in 2018 vijf keer verschenen. De nieuwsbrief is naast het bestuursverslag, de website, de Facebookpagina en het Twitter account een belangrijk instrument voor de communicatie met onze huurders en relaties.

Samen met Heijmans Vastgoed en de gemeente Pijnacker-Nootdorp pakt Rndm Wonen de gebiedscommunicatie op voor de nieuwbouwwijk Keijzershof. Er is aandacht besteedt aan de bewegwijzering in de wijk, is samen met de citymarketing 'Natuurlijk Pijnacker-Nootdorp' aangehaakt op de



woonbeurzen in Den Haag en Rotterdam en er is een fotoactie georganiseerd nadat er silhouetten in de wijk zijn geplaatst in het kader van 'De vriendelijke bureu'. Het gehele jaar door is er aandacht besteedt aan Keijzershof via een Facebookcampagne.

Rndm Wonen verschijnt regelmatig positief in het nieuws en plaatst daarnaast regelmatig nieuwsberichten op haar website. Een greep uit de meest opmerkelijke berichten:

- Begin januari is er brand uitgebroken in het trappenhuis van de appartementen van de Acaciahof. Gelukkig zijn er geen gewonden of erger, gevallen. Ook de woningen zelf waren gelukkig niet getroffen.
- Op 1 maart 2018 is Lucas de Boer de nieuwe directeur-bestuurder van Rndm Wonen geworden. Een uitgebreid kennismakingsinterview verscheen in de Telstar.
- Direct omwonenden van de nieuwbouwappartementen aan de Thorbeckelaan in Pijnacker Noord werden het hele jaar op de hoogte gehouden van de bouw via speciale nieuwsbrieven. Net voor de Sinterklaas hebben medewerkers van Rndm Wonen bij de direct omwonenden een kleine attentie bezorgd. Sommige omwonenden hebben wat last ondervonden van de nieuwbouw, met name in het begin en daarom hebben Rndm Wonen en Van Wijnen dit georganiseerd. Dit werd zeer gewaardeerd door de bewoners.
- Begin juli is het jaarverslag 2017 verschenen. Via de website was een verkorte digitale versie te zien.
- Begin juli werden de handtekeningen gezet onder samenwerkingsovereenkomsten die het startsein geven voor de bouw van 14 appartementen voor jong volwassenen met een verstandelijke beperking in Nootdorp. Eind 2018 is gestart met de bouw van deze appartementen. De zorg gaat geleverd worden door Ipse de Bruggen.
- Half juli zijn de prestatieafspraken volkshuisvesting 2018 getekend met de nieuwe wethouder Frank van Kuppeveld, de voorzitter van de huurdersvereniging Argos en de directeur-bestuurder.
- Half augustus is gestart met een experiment om doorstroming op de woningmarkt te krijgen. Van de 66 nieuwbouwappartementen die in Pijnacker Noord worden gebouwd, wordt 25% met voorrang toegewezen aan doorstromers uit de regio die een huurwoning met 4 kamers of meer achterlaten. Naast deze regionale voorrang, wijzen we ook nog 25% van de woningen toe via lokaal maatwerk. Hierbij krijgen woningzoekenden uit de gemeente Pijnacker-Nootdorp voorrang.
- Begin oktober werd geadverteerd met de 66 nieuwbouwappartementen in Pijnacker Noord. Hier was ontzettend veel animo voor, wij kregen zo'n 1.400 reacties binnen.
- Uit de Aedes Benchmark bleek eind 2018 dat huurders Rndm Wonen een dikke 8 geven. Rndm Wonen scoort als enige woningcorporatie in de regio Haaglanden een A bij de Aedes Benchmark op het onderdeel huurdersoordeel.

Rndm 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 Rndm Wonen mee gedaan aan enkele maatschappelijke activiteiten:

- Zaterdag 7 april werd in het kader van NLDoet een high tea georganiseerd voor bewoners van de woongroep De Florijnhoek in Delfgauw.
- Dinsdag 9 oktober deelname aan "Beroepen in beeld"; jongeren enthousiasmeren voor techniek door hen een beeld te geven wat er aan techniek is en wat je er mee kan.
- Dinsdag 13 november; sollicitatietrainingen voor vmbo-leerlingen van Melanchthon Berkroden.

Website

De website van Rndm Wonen kende in 2018 in totaliteit 91.750 bezoekers (2017: 69.546). Het meest bezocht zijn de pagina's "Pijnacker Noord", "Toewijzingseisen nieuwbouwappartementen Pijnacker Noord" en "Inschrijven als woningzoekende". In plaats van artikelen te schrijven zijn we bij Rndm Wonen meer en meer bezig met het maken van vlogs en filmpjes, om de website levendiger te maken.



Interne communicatie

De interne communicatie vindt plaats binnen afdelingsoverleggen en bijeenkomsten georganiseerd door de personeelsclub, maar vooral ook via het interne informatiebulletin “Rondje van de Zaak” en personeelsinformatiebijeenkomsten. In 2018 is gesleuteld aan het format en tijdstip van de personeelsbijeenkomsten en zijn voorbereidingen getroffen voor de lancering van intranet, waarmee het interne informatiebulletin zal komen te vervallen.

In 2018 werd aandacht besteed aan de AVG, voorstellen nieuwe RvC-leden, presentatie klantportaal, vernieuwde klantvisie, toelichting perikelen blokverwarming Noord, stand van zaken Financiën (na overlijden hoofd Financiën), afwikkeling derivatenportefeuille, toelichting nieuwbouwprojecten, principe akkoord CAO woondiensten, en nieuwe collega's bij de afdelingen Vastgoed en Financiën.



VIII Financieel beleid, rendement en risico

Financieel beleid

Algemeen

In 2018 is ten opzichte van 2017 het financieel resultaat fors verbeterd. Dit komt voornamelijk door de mutatie in de marktwaarde van de vastgoedportefeuille als gevolg van wijzigingen in handboek. Zo is de disconteringsvoet verlaagd en zijn de leegwaardes fors gestegen. Beiden hebben een positief effect op de marktwaarde.

Financiële continuïteit

Rndm Wn heeft tot doel een gezonde corporatie te zijn, waarbij we de maatschappelijke prestaties maximaal kunnen verwezenlijken. Dagelijks worden kasstromen, rente ontwikkelingen en verwachte uitgaven gevolgd. Via de viermaands rapportages worden management en RvC geïnformeerd. In 2019 starten we met een maandelijks dashboard om het management nog sneller te informeren.

Risicoclassificatie

Op basis van de risicobeoordeling 2018, heeft het WSW geconstateerd dat alle gewogen ratio's van Rndm Wn aan de WSW normen voldoen. Op basis van de business risk beoordeling van het WSW is ook vastgesteld dat Rndm Wn een beheerst risicoprofiel heeft. Hierdoor valt Rndm Wn niet langer onder Bijzonder Beheer.

Faciliteringsbeleid

Het WSW bepaalt voor elke corporatie het borgingsplafond. Dit plafond betreft een limiet tot waar de corporatie door het WSW geborgde financiering kan aantrekken. In 2018 is hier sinds een aantal jaren weer wat ruimte in.

Financiële sturing

Rndm Wn voldoet aan de gestelde ratio's. Dat neemt niet weg dat ook bewust en voorzichtig dient te worden omgegaan met investeringen. Van belang is het structureel voldoen aan de ratio's. Het sturen op kasstromen blijft daarom van groot belang.

De balans

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

Materiële vaste activa

De marktwaarde (in verhuurde staat) wordt bepaald met behulp van het voorgeschreven Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Rndm Wn heeft 216 woningen en een aantal garages administratief gescheiden ondergebracht in de niet-DAEB tak. Het overige vastgoed is ondergebracht in de DAEB tak.

Per 31 december 2018 bedraagt de marktwaarde (in verhuurde staat) van het DAEB- en niet DAEB bezit in totaal € 374,2 miljoen (2017: € 306,1 miljoen). Het verschil tussen de marktwaarde van het vastgoed en de aanschafprijs is opgenomen in de herwaarderingsreserve. De waardering van het vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaald. De realisatie van de marktwaarde van het vastgoed is sterk afhankelijk van het te voeren beleid. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB vastgoed in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke



ontwikkelingen zoals demografie en de ontwikkeling van de behoefte aan DAEB huurwoningen. De beleidswaarde bedraagt per 31 december 2018 € 229,5 miljoen voor het totale bezit en € 186 miljoen voor het DAEB bezit. De maatschappelijke bestemming bedraagt € 144,7 miljoen (zie verder pagina 67).

Financiële Vaste Activa

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

Vorraden

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

Vorderingen

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

Liquide middelen

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

Eigen Vermogen

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

Langlopende schulden

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

Kortlopende schulden

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



Het resultaat

Het resultaat valt in 2018 positief uit. In de eerste plaats komt dit voort uit de enorme stijging van de marktwaarde. Zoals al eerder geschreven bestaat deze stijging uit verschillende factoren die allen een gunstige uitwerking hebben op de marktwaarde. Een ander positief effect is het netto verkoopresultaat dat in 2018 is gerealiseerd. De afkoop van de derivaten heeft tot een afboeking van 23,7 miljoen geleid.

Het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening bedraagt over 2018 4,5 miljoen (2017: 4,5 miljoen), als we de waardeverandering van de vastgoedportefeuille (69,8 miljoen) en de afkoop derivaten buiten beschouwing laten.

Treasury

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

In het Treasury Statuut zijn uitgangspunten en verantwoordelijkheden vastgelegd. Voor 2018 is dit uitgewerkt in een Treasury Jaarplan. De Treasurycommissie adviseert het bestuur bij het formuleren van het Treasury Jaarplan en de realisatie ervan. In 2018 is de commissie 2 keer bij elkaar geweest. Daarnaast wordt structureel gebruik gemaakt van de diensten van Thésor Treasury Outsourcing. Thésor adviseert en bereidt eventuele Transactievoorstellen voor om bijvoorbeeld financiering aan te trekken. Binnen de gestelde kaders wordt het renterisico afgedekt.

Ultimo 2018 was sprake van een positief saldo van de liquide middelen (€1,8 mln.). Na de afwikkeling van de derivatenportefeuille in februari 2018, is geen nieuwe financiering meer nodig geweest. Eind 2018 is wel een nieuwe lening aangetrokken die per 2 januari 2019 is geëffectueerd. Deze lening is bestemd voor gedeeltelijke herfinanciering en gedeeltelijk ter dekking van nieuwbouwinvesteringen. In het Treasury Jaarplan was nog sprake van het aantrekken van deze lening per december 2018. In overleg met het WSW is mede vanwege de meevallende liquiditeitspositie gekozen voor aantrekken na afsluiting van het boekjaar 2018.

In 2018 is het achtervangplafond bij het WSW waarvoor de gemeente Pijnacker-Nootdorp mede garant staat in relatie tot Rndom Wnen, op ons verzoek opgehoogd tot € 160 miljoen. Deze ophoging was noodzakelijk om de nieuwbouwinvesteringsplannen van Rndom Wnen te kunnen financieren.



IX INNOVATIE

Duurzaamheid

The Natural Step (TNS)

Na een eerste verkenning eind 2017 is wegens omstandigheden de verdere implementatie van TNS geparkeerd. Eind 2018 is besloten om verder te gaan met TNS. Weliswaar met wat aangepaste uitgangspunten en een scherpere blik op de toekomst. Twee medewerkers zijn trekker van TNS en zullen de komende jaren de organisatie 'meenemen' bij de bewustwording, plannen en realisatie van alles wat te maken heeft met duurzaamheid en de principes van TNS.

Routekaart CO2 neutraal 2050

In het voorjaar heeft Aedes aan alle corporaties gevraagd een zgn. Routekaart CO2 neutraal in 2050, in te vullen voor het gehele woningbezit. Deze wat meer grove verkenning per complex heeft aangetoond dat met een investering van circa 78 miljoen euro er in 2050 nog geen 100% CO2 neutraal woningbezit is van Rondom Wonen. De komende jaren zal hier dus nog voldoende over worden gesproken en nieuwe ontwikkelingen zullen hier naar verwachting positief aan bijdragen.

Projecten

Qua onderhoud en nieuwbouwprojecten is er ook aandacht voor het toepassen van duurzame materialen en installaties. Zo is de vervanging van de warmtepompen in het Carré te Delfgauw afgerond en hebben we hierop een bedrag van € 134.000 aan subsidie mogen ontvangen.

Het dak van het kantoor van Rondom Wonen zelf is in december vol gelegd met zonnepanelen. 124 stuks in totaal, die vanaf begin januari 2019 een fors deel van het eigen stroomverbruik zal opwekken.

Er is een voorlopig besluit genomen over het toepassen van zonnepanelen op de woningen via Wocozon. Begin 2019 wordt dit voorgelegd aan de huurdersvereniging, teneinde ook draagvlak te hebben onder de huurders.

Bij de nieuwbouw appartementen in Pijnacker-Noord is gekozen voor de aansluiting op het aardwarmtenetwerk dat al in deze wijk ligt. Het gasloos ontwikkelen is ook vertaald naar de andere in voorbereiding zijnde nieuwe projecten.

Productontwikkeling nieuwbouw

Projectontwikkeling nieuwbouw

Complex 220 Pijnacker-Noord

In februari 2018 is gestart met de bouw van 3 appartementenblokken met elk 22 woningen. Eind december was het eerste blok vrijwel klaar. De oplevering is begin 2019 waarna de andere twee blokken volgen. De bouw is vrijwel vlekkeloos verlopen. Tot op heden zijn de kosten binnen het beschikbare budget gebleven. De definitieve kostenopstelling volgt na de laatste oplevering.

Nieuwbouwlocatie Keijzershof / Groene Vizier

Na een stevige onderhandelingsronde in september 2018 is medio november 2018 het contract gesloten. In verband met de lange levertijden op o.a. heipalen start de bouw in januari 2019. Voorlopige planning is dat de bouw medio 4e kwartaal 2019 gereed is.

Wooninitiatief Nootdorp (SWIN)

In oktober 2018 is het contract getekend voor de realisatie van 14 appartementen voor jong volwassenen met een verstandelijke beperking. In tegenstelling tot het project in Pijnacker, was hier een meevaller in de



productie van de heipalen, zodat snel gestart kon worden met de bouw. Voorlopige planning is dat de bouw eind 2019 gereed is.

Nieuwbouwprojecten in voorbereiding

Ontwikkeling AckersWoude

Er zijn gesprekken gevoerd met de lokale ontwikkelaar die op de locatie AckersWoude graag 36 appartementen en 5 grondgebonden woningen wil realiseren. Het project is in de prestatieafspraken 2018 terecht gekomen. Al in de loop van 2018 was er sprake van mogelijke planwijziging, waarbij het sociale deel mogelijk wordt ingeruild voor vrije sector. De gemeenteraad zal hier in 2019 over besluiten.

Tuindershof

De gemeente Pijnacker-Nootdorp heeft besloten om, in het verlengde van de wijk Keijzershof, de volgende uitbreidingslocatie voor te bereiden op realisatie in de jaren 2018-2021. Omdat er in deze wijk meer dan 30% sociaal staat gepland is Rondom Wonen aangeschoven bij de gesprekken die de gemeente voert met alle betrokken partijen. Veel grond is in handen van projectontwikkelaars en de ambities zijn kwalitatief hoog. Gedurende het afgelopen jaar heeft Rondom Wonen meegesproken over de randvoorwaarden ten aanzien van deze locatie. Dit alles heeft geleid tot een gebiedsvisie die voorgelegd is aan de nieuwe gemeenteraad. Zij hebben hier positief op gereageerd. Hiermee is de weg vrij voor de voorbelasting en de aanleg van een warmtenet, hetgeen voornamelijk in 2019 zal plaatsvinden.

Vrijenban

Rondom Wonen is door Van Erk Ontwikkeling uit Bergambacht benaderd met de vraag of wij geïnteresseerd zijn in het realiseren of afnemen van circa 12 woningen in de sociale sector in de wijk Vrijenban in Delfgauw. Van Erk heeft hier grondpositie. Er is een positieve grondhouding en er is meegedacht in welke verschijningsvorm dit zou kunnen. Het heeft in 2018 nog niet geleid tot concretisering van de plannen en de rol die Rondom Wonen zou kunnen vervullen.

Stanislaslocatie

Rondom Wonen is medio 2018 benaderd door een ontwikkelaar die in samenwerking met Rondom Wonen woningen in de middeldure huur wil realiseren. Huren dus tussen de 710 en 900 euro. Deze ontwikkelaar heeft zich verdiept in de potentiële bouwlocatie Stanislas 1, tegenover het Helmhuis aan de Meidoornlaan te Pijnacker. Een prachtige locatie dicht bij het centrum. Na een aantal gesprekken met Rondom Wonen is aan de gemeente het voorstel voorgelegd hier sociale huur en middeldure (vrije sector) huur te gaan ontwikkelen. In totaal zo'n 100 appartementen.



VI GOVERNANCEVERSLAG BESTUUR

In dit Governanceverslag leggen de directeur-bestuurder (uitvoerend bestuur) en de Raad van Commissarissen (niet-uitvoerend bestuur) elk verantwoording af. Hier lichten we toe hoe de governance van Rndm Wonen er uit ziet. De bestuurder licht toe hoe de besturing van de organisatie is ingericht en wat dit praktisch betekent voor de werkwijze in het verslagjaar. De Raad van Commissarissen doet vervolgens verslag van het in 2018 gehouden toezicht, waarbij wordt ingegaan op de verschillende rollen van de Raad van Commissarissen. Bestuurder en Raad van Commissarissen doen elk vanuit hun eigen perspectief verslag van de samenstelling, beloning en het functioneren. De Raad van Commissarissen blijkt afsluitend kort vooruit.

Verslag van de directeur-bestuurder

Governance

Rndm Wonen voert het beleid om haar corporate governance te verbeteren en in lijn te met sector brede best practices. We onderschrijven de Governancecode Woningcorporaties als uitgangspunt bij onze werkzaamheden. Het is de ambitie om niet vooral op papier compliant te zijn op het vlak van governance, maar juist in het dagelijks handelen.

Management en besturing

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

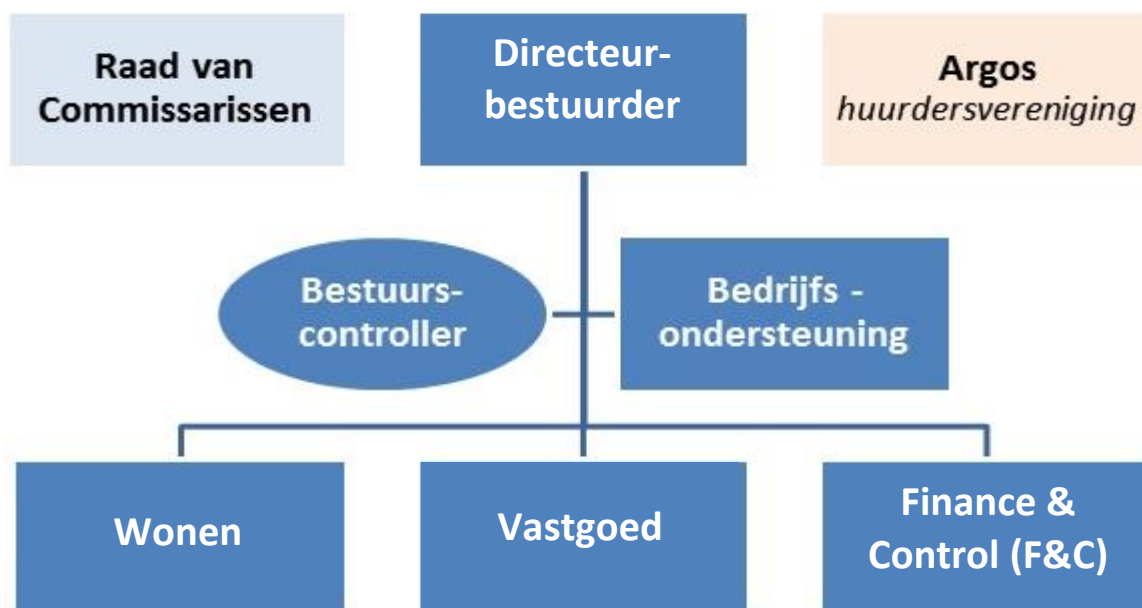
Het managementteam (MT) van Rndm Wonen komt tweewekelijks bij elkaar onder voorzitterschap van de bestuurder. Het MT fungeert als voorportaal voor besluitvorming door de bestuurder. De bestuurder streeft bij bespreking met het MT consensus na, maar besluit zelfstandig.

De samenstelling van het MT was per 31 december 2018:

Naam	Functie
Lucas de Boer	Directeur-bestuurder
Tanja Roest	Manager wonen
Arne Swank	Manager vastgoed
Angelique Krijger	Manager finance & control (F&C)
Angelique van der Marel	Bestuurssecretaris



De organisatiestructuur van Rndm Wonen is als volgt:



De afdelingen Wonen, Vastgoed en F&C hebben elk een lijnmanager. De afdeling bedrijfsondersteuning wordt rechtstreeks door de directeur-bestuurder aangestuurd. De bestuurscontroller is extern ingehuurd en heeft een directe lijn met de bestuurder, met de rest van de werkorganisatie en met de RvC.

Samenstelling van het bestuur

Tot en met 28 februari 2018 werd het bestuur gevormd door Lambert Greven. Met ingang van 1 maart 2018 wordt het bestuur gevormd door Lucas de Boer. Deze bestuurder is geworven vanwege de vroeg pensionering van Lambert Greven. De werving heeft eind 2017 via een openbare procedure plaatsgevonden en bij de selectie zijn door de RvC adviescommissies vanuit de ondernemingsraad, de huurdersvereniging Argos en het MT betrokken. Na selectie van de bestuurder en een positieve zienswijze van de Autoriteit Woningcorporaties, is de bestuurder benoemd.

Nevenfuncties en tegenstrijdige belangen

In 2018 bekleedden de bestuurders de volgende nevenfuncties.

Lambert Greven (1-1-2018 tot en met 28-2-2018)

- Dagelijks bestuurslid verantwoordingsorgaan pensioenfonds SPW
- Lid NVBW-bestuursadviescommissie rechtspositie bestuurders woningcorporaties
- Algemeen bestuurslid vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden
- Lid Maaskoepel (federatie sociale verhuurders Rijnmond)

Lucas de Boer (1-3-2018 tot en met 31-12-2018)

- Algemeen bestuurslid vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden
- Lid Maaskoepel (federatie sociale verhuurders Rijnmond)
- Voorzitter stichting "Maasgroep 18" Rotterdam

In onze statuten staat welke functies strijdig zijn met die van bestuurder bij Rndm Wonen. Om ieder risico op belangenverstrengeling te voorkomen is expliciet afgesproken dat de bestuurder alle eventuele (nieuwe) nevenfuncties meldt bij en bespreekt met de remuneratiecommissie van de RvC.



De nevenfuncties die de bestuurders in 2018 bekleedden, vielen niet in deze categorie. De nevenfuncties bij SVH en Maaskoepel volgen overigens automatisch uit het lidmaatschap van Rndom Wonen van deze samenwerkingsverbanden.

Het bestuur moet (iedere schijn van) belangenverstrengeling vermijden. De bestuurders hebben in 2018 geen transacties uitgevoerd waarbij sprake zou kunnen zijn van belangenverstrengeling. Ook zijn door de bestuurders geen activiteiten die concurreren met de belangen van Rndom Wonen ontplooid tijdens hun dienstverband. Zij namen geen schenkingen aan van Rndom Wonen of van relaties en verschaften derden ook geen voordelen op kosten van Rndom Wonen.

Beloning van de bestuurders

De Wet Normering Topinkomens (WNT) is van toepassing op Rndom Wonen. Het voor Rndom Wonen in 2018 geldende WNT-maximum bedraagt € 118.000 op grond van de ministeriële regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen woningcorporaties van 24 november 2017. Rndom Wonen valt voor 2018 in grootte klasse D (vanaf begin 2019 in grootteklasse E). Vanwege de bestuurswissel per 1 maart 2018 wordt hieronder over 2018 voor beide bestuurders naar rato verantwoord.

Lambert Greven (1-1-2018 tot en met 28-2-2018)

De bestuurder heeft een voltijds dienstverband voor onbepaalde tijd, dat is ingegaan voor inwerkingtreding van de WNT. In 2018 start de afbouw op grond van de overgangsregeling, waarbij in 3 jaar tijd het WNT-maximum voor bestuurders die zijn aangesteld vóór de inwerkingtreding van de WNT wordt teruggebracht tot het nu toegestane maximum. Omdat de vorige bestuurder echter al in 2014 met een vrijwillige verlaging van zijn WNT-loon heeft ingestemd, geldt voor de bestuurder voor 2018 nog hetzelfde plafond als voor 2017.

Het WNT-loon voor Lambert Greven bedraagt voor de periode van 1 januari tot en met 28 februari € 28.437 (inclusief € 4.634 werkgeversdeel pensioenpremies), dat komt overeen met een WNT-loon van € 175.926 op jaarbasis voor 2018. Daarmee wordt voldaan uit de overgangsregeling WNT. Door een rekenfout bij het omrekenen van het toegestane WNT-jaarsalaris in een periodesalaris voor de eerste 2 maanden van 2018, is in 2018 een bedrag van € 852 te veel aan WNT-loon uitgekeerd aan de bestuurder. Dit is in goed overleg met de betrokkene na constatering en vóór vaststelling van deze jaarrekening verrekend. Aangezien constatering en verrekening in 2019 plaatsvond, is het in 2018 teveel betaalde bedrag in de jaarrekening zichtbaar als een vordering per ultimo 2018. Het hierboven genoemde WNT-loon van € 28.437 betreft het bedrag na verrekening.

Lucas de Boer (1-3-2018 tot en met 31-12-2018)

De bestuurder heeft een voltijds dienstverband voor onbepaalde tijd en is als bestuurder benoemd voor 4 jaar met ingang van 1 maart 2018. Het WNT-loon betaald aan Lucas de Boer bedraagt voor de periode van 1 maart tot en met 31 december € 94.777 (inclusief € 14.929 werkgeversdeel pensioenpremies). Dat komt overeen met een WNT-loon van € 114.052 op jaarbasis en hiermee valt de bestuurder binnen het WNT bezoldigingsmaximum van € 118.000 voor 2018.

Scholing bestuur

Continu blijven ontwikkelen geldt voor elke medewerker van Rndom Wonen dus ook voor de bestuurder. We conformeren ons qua scholing aan de permanente educatie (PE) systematiek die voor elke corporatie die lid is van Aedes geldt: een corporatiebestuurder moet per 3 kalenderjaren 108 PE punten vergaren. Indien een bestuurder gedurende het kalenderjaar stopt of start als bestuurder, dan geldt een naar rato verplichting. In 2018 waren er achtereenvolgens 2 verschillende bestuurders.

Lambert Greven (1-1-2018 tot en met 28-2-2018)

In de jaren 2016 tot en met 2018 diende de bestuurder (Lambert Greven) 78 PE-punten (i.p.v. 108) te behalen. Omdat de bestuurder per 1 maart 2018 uit dienst getreden is, heeft hij voor de maanden maart



tot en met december 2018 geen PE-verplichting meer. De bestuurder heeft in de periode van 2016 tot 1 maart 2018 in totaal 84 PE-punten behaald.

Lucas de Boer (1-3-2018 tot en met 31-12-2018)

In de jaren 2018 tot en met 2020 dient de bestuurder (Lucas de Boer) 102 PE-punten (i.p.v. 108) te behalen. Omdat de bestuurder per 1 maart 2018 benoemd is, heeft hij namelijk voor de eerste 2 maanden van 2018 géén PE-verplichting. In de periode van 1 maart tot 31 december 2018 heeft de bestuurder 13 PE-punten behaald en is de bestuurder gestart met de TIAS-leergang 'corporatiebestuurder nieuwe stijl' die in 2019 afgerond wordt.

Verslag van de Raad van Commissarissen (RvC)

Woord vooraf

2018 was een jaar van verandering voor Rndom Wonen. Niet in de laatste plaats door de komst van Lucas de Boer als nieuwe directeur-bestuurder, en het plotselinge overlijden van Johan van der Ent, hoofd Financiën. Ook de wereld om ons heen stond niet stil. Doorontwikkeling van de strategie van Rndom Wonen was vereist, van de organisatie en van de Raad van Commissarissen.

Een jaar van verandering binnen de organisatie....

2018 was een jaar van zowel geplande als onverwachte veranderingen binnen Rndom Wonen. Een belangrijke mijlpaal vond al in februari plaats: door de versnelde afwikkeling van de derivatenportefeuille ontstond weer enige investeringsruimte. De afwikkeling van de derivaten was een van de laatste handelingen van Lambert Greven als directeur-bestuurder. Hij werd na vele jaren trouwe dienst per 1 maart opgevolgd door Lucas de Boer. De opvolging kende een hectische start, toen op 5 maart volstrekt onverwacht Johan van der Ent overleed, het toenmalige hoofd Financiën. De Raad van Commissarissen kende in 2018 eveneens de nodige wijzigingen. Vanwege aflopende termijnen namen we afscheid van Jacques La Croix en de voorzitter, Hans de Jong.

...en daar buiten...

Ook de wereld om ons heen stond niet stil. Zo kreeg de gemeente Pijnacker-Nootdorp in 2018 een nieuw College en een nieuwe gemeenteraad. Nieuwe wet- en regelgeving werden van kracht, waaronder de nieuwe Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG). De wachttijden voor sociale huurwoningen in de regio Haaglanden stegen, door een toenemende vraag en teruglopende doorstroming. De roep om het betaalbaar houden van huren klonk steeds luider, terwijl ook duurzaamheid een steeds belangrijker thema werd. In het kader van de Woonagenda diende iedere corporatie in 2018 bijvoorbeeld een eigen plan van aanpak te maken om in 2050 een CO2-neutraal woningbezit te hebben.

...vroeg om doorontwikkeling van strategie, organisatie en de RvC

De diverse veranderingen vroegen in 2018 om doorontwikkeling van strategie en organisatie. Het Managementteam werd weer op sterkte gebracht via een eerst tijdelijk en vervolgens definitieve opvolging van het weggefallen hoofd Financiën. Daarnaast werd onder meer een start gemaakt met actualisatie van het HRM-beleid en werd aansluiting gezocht bij Corporaties in Beweging. Met het aantreden van 2 nieuwe leden, per 1 september en 1 januari 2019, werd de RvC fors vernieuwd. Het is van belang dat de RvC een goed overzicht en inzicht heeft in voor Rndom Wonen relevante onderwerpen en ontwikkelingen. Dit vereiste ook in 2018 doorontwikkeling van de RVC.

De governance bij Rndom Wonen

De governancestructuur is in 2018 niet gewijzigd en er werden geen wezenlijke aanpassingen in het toezichts- en toetsingskader doorgevoerd. De rolverschuiving van de Raad van Commissarissen van de



afgelopen jaren is doorgezet in 2018. Waar voorheen het accent vooral lag op de werkgeversrol en het houden van toezicht, begint de adviesrol steeds belangrijker te worden.

Governancestructuur en rollen Raad van Commissarissen

De formulering en uitvoering van dagelijks beleid van Rndom Wonen vallen onder verantwoordelijkheid van de directeur-bestuurder. Besluitvorming vindt plaats met betrokkenheid van het Managementteam. De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het beleid, het functioneren van de directeur-bestuurder en de algemene gang van zaken binnen Rndom Wonen. Daarnaast geeft de Raad van Commissarissen advies, en beschikt over een aantal specifieke verantwoordelijkheden, waaronder het benoemen van de accountant. Samengevat heeft de Raad van Commissarissen dus drie rollen: een toezichtsrol, een adviesrol en een werkgeversrol. Voorheen lag het accent vooral op de werkgeversrol en het houden van toezicht. De afgelopen jaren begint de adviesrol echter steeds belangrijker te worden.

In 2018 maakte de Raad van Commissarissen (RvC) wederom gebruik van twee commissies:

Auditcommissie

De auditcommissie heeft als doel het ondersteunen en adviseren van de RvC in diens rol als toezichthouder op het gebied van financiën en het traceren en benoemen van risico's ten aanzien van de door de RvC te nemen besluiten. Samenstelling, taken en werkwijze liggen vast in het reglement voor de auditcommissie en het reglement financieel beleid & beheer.

Selectie- en remuneratiecommissie.

De remuneratiecommissie vervult namens de RvC de werkgeversrol richting de bestuurder, en heeft ook een rol bij het zorgen voor een evenwichtige en deskundige samenstelling van de Raad, met voldoende diversiteit. Hierbij horen de werving en selectie van nieuwe commissarissen en het voorbereiden daarvan. De remuneratiecommissie voert vanuit haar werkgeversrol gesprekken over diens functioneren met de bestuurder en adviseert de RvC over te nemen besluiten dienaangaande.

Samenstelling, taken en werkwijze liggen vast in het reglement voor de remuneratiecommissie.

De twee commissies ondersteunen en adviseren, maar de RvC blijft verantwoordelijk voor besluiten. De externe bestuurscontroller heeft zitting in de auditcommissie en adviseert de bestuurder en de RvC gevraagd en ongevraagd.

Selectie en benoeming van de Raad van Commissarissen

De samenstelling en werkwijze van de RvC zijn vastgelegd in het reglement voor de RvC. Voor de selectie van nieuwe leden, wordt een openbare procedure gevolgd. Commissarissen worden hierbij geselecteerd met behulp van de profielschets voor de RvC, die te vinden is op de website van Rndom wonen. Naast de benodigde kennis en ervaring, zijn hierin onder meer vereisten vastgelegd omtrent competenties zoals visie, bestuurlijk inzicht, integriteit en moreel besef, onafhankelijke oordeelsvorming en maatschappelijke (omgevings)sensitiviteit. Daarnaast wordt onder meer geselecteerd op toegevoegde waarde qua diversiteit en persoonlijkheid. Benoeming van nieuwe commissarissen vindt plaats door de Raad, na tenminste het succesvol doorstaan van de fit & proper test van de Autoriteit Wonen.

Toezihts- en toetsingskader

De besluitvorming van de RvC vindt plaats op basis van het toezihts- en toetsingskader van Rndom Wonen. Er vonden in 2018 geen wezenlijke wijzingen van het toezihts- en toetsingskader plaats. Wel werden de statuten van Rndom Wonen aangepast vanwege de 'Veegwet'. Het toetsingskader is uitgewerkt in het *Reglement Raad van Commissarissen*. In dat reglement wordt omschreven uit welke externe en interne documenten het toezihts- en toetsingskader bestaat dat de RvC hanteert bij het toetsen van voorgestelde besluiten. In dit reglement worden ook de werkzaamheden, taken en bevoegdheden van de RvC nader uitgewerkt. Het reglement met daarin het toetsingskader is gepubliceerd op www.rndomwonen.nl/publicaties. Hier zijn ook alle andere openbaar toegankelijke governance documenten te vinden. Governance documenten met een vertrouwelijk karakter zijn voor de RvC-leden, de bestuurder, de bestuurscontroller en de accountant te raadplegen, o.a. via een vergaderapp.



Governancecode Woningcorporaties

Rndom Wonen hanteert de Governancecode Woningcorporaties als uitgangspunt. De Governancecode is het kader voor woningcorporaties voor goed bestuur en toezicht. Hierin hebben de woningcorporaties normen en waarden vastgelegd waar zij zich aan houden en waaraan getoetst kan worden. In 2018 was de versie van de Governancecode woningcorporaties 2015 (gewijzigde versie van 1 juli 2017) van toepassing.

Daar waar van de Governancecode wordt afgeweken wordt dat uitgelegd. In 2018 was dat, net als de afgelopen jaren, het geval voor wat betreft de benoemingstermijn van de vorige bestuurder. De Governancecode gaat bij de *benoeming van de bestuurder uit van een benoemingsperiode van maximaal vier jaar*. De per 1 maart 2018 gepensioneerde bestuurder, Lambert Greven, had echter een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd. Aangezien hij reeds benoemd was vóór invoering van de Governancecode, was Rndom Wonen gebonden aan deze arbeidsovereenkomst. Met de benoeming van de nieuwe bestuurder, wordt op dit punt niet meer van de code afgeweken.

Verslag over het in 2018 gehouden toezicht

Een van de belangrijkste aandachtspunten voor de RvC was in 2018 de bestuurderswisseling. Deze is goed verlopen, mede dankzij inspanningen van beide bestuurders en de voorzitter van de RvC. Ook de werving van nieuwe commissarissen verliep naar tevredenheid. In dit jaar van veranderingen hield de RvC nadrukkelijk niet alleen toezicht, maar stelde ook zijn expertise en vaardigheden beschikbaar. Om zo bij te dragen aan de opgaven van de organisatie. Tot slot werkte de RvC aan zijn eigen ontwikkeling, om ook in de toekomst gesteld te staan voor zijn taken en verantwoordelijkheden.

Activiteiten van de Raad van Commissarissen

De RvC heeft in 2018 zes keer regulier vergaderd. Bij een van deze vergaderingen was een commissaris met kennisgeving afwezig; bij de overige vergaderingen was de RvC voltallig aanwezig. Naast deze vergaderingen waren er besprekingen in de beide commissies en diverse bijeenkomsten. Ook hebben enkele 'digitale' vergaderingen plaatsgevonden over onderwerpen die niet op de volgende reguliere RvC-vergadering konden wachten. Besluitvorming tijdens digitale vergaderingen is achteraf geformaliseerd in de RvC-verslagen.

De bestuurder, het hoofd Financiën en de bestuurssecretaris waren aanwezig bij alle reguliere vergaderingen. Bij een vergadering van de auditcommissie is tevens de accountant aangeschoven om de jaarrekeningcontrole bespreken. Tevens is tijdens verschillende vergaderingen en besprekingen specifieke kennis ingeroepen doordat – naast de bestuurder – een medewerker is aangeschoven. In de reguliere vergaderingen werden jaarverslag, managementrapportages, projectkaders en bijbehorende bestuursbesluiten besproken. De voltallige RvC heeft zowel zonder als met aanwezigheid van de bestuurder gesproken met de externe bestuurscontroller over onder meer zijn beeld van de organisatie, risico's en aandachtspunten en zijn eigen functioneren.

De RvC heeft steeds voorafgaand aan de reguliere vergaderingen in beslotenheid met elkaar gesproken, zonder aanwezigheid van de bestuurder. Het doel van deze besloten vooroverleggen is een moment van reflectie als RvC op de te bespreken agendapunten en gelegenheid bieden voor het onderling delen van aandachtspunten.

De overige activiteiten van de RvC worden hier onder toelicht, bij het verslag over invulling van de verschillende rollen van de Raad van Commissarissen.

Belangrijkste gespreksonderwerpen en besluiten

Hieronder worden de onderwerpen waarover de RvC in 2018 besluiten heeft genomen samengevat (*besluitvormend*). Daarna volgt een overzicht van de belangrijkste gespreksonderwerpen van de RvC waarover geen expliciete besluiten zijn genomen (*informatief*).



Besluitvormend

- Huurbeleid 2018
- Governanceverslag 2017
- Indeling grootteklasse
- Afwikkeling derivatenportefeuille en het aantrekken van financiering daarvoor
- Het inschakelen van een extern bureau voor de werving en selectie van 2 nieuwe commissarissen
- Uitvoering van de maatschappelijke visitatie door Ecorys (samen met bestuurder)
- Jaarverslag/volkshuisvestingsverslag inclusief klachtenrapportage; jaarrekening 2017 en decharge bestuur
- Realisatie van 14 DAEB appartementen project 'Zonnedaauw' t.b.v. jong-gehandicapten in Nootdorp
- Bod prestatieafspraken 2019 aan de gemeenten Pijnacker-Nootdorp en Rotterdam
- Evaluatie en voortzetting relatie met de huisbank
- Benoeming van Willeke Ong tot commissaris en lid van de auditcommissie per 1-9-2018
- Benoeming van Ruud Geelhoed tot commissaris per 1-1-2019
- Benoeming Krista den Drijver tot vicevoorzitter van de Raad
- Jaarrekeningcontrole 2018 door Baker Tilly
- Controleplan jaarrekening 2018
- Realisatie van 30 DAEB appartementen project 'Groene Vizier' in Keijzershof, Pijnacker
- Het wijzingen van de statuten van Rndm Wonen vanwege de 'Veegwet'
- Begroting en Beleidsvoornemens 2019 en Meerjarenbegroting 2020-2023
- Bezoldiging van de bestuurder en de voorzitter en leden van de Raad voor 2019
- Treasury Jaarplan 2019

Informatief

- Nevenfunctie van de bestuurder
- Scenario's en kaders voor de begroting 2019
- Privacyregelgeving (AVG)
- Overdrachtsdocument nieuwe bestuurder
- Organisatieontwikkeling
- Overgang naar de beleidswaarde en consequenties voor Rndm Wonen
- Risicomanagement
- Aedes-Routekaart CO2-neutraal en The Natural Step (duurzaamheid)
- Aedes Benchmark
- Permanente educatie RvC-leden

Visitatie

Een belangrijk onderdeel van de Governancecode Woningcorporaties is de maatschappelijke visitatie. De Raad van Commissarissen beschouwd de visitatie niet alleen als een extern verantwoordingsinstrument, maar ook als een goed leerinstrument. Rndm Wonen laat zich een keer per vier jaar visiteren waarbij een onafhankelijk gestructureerd oordeel wordt gegeven over het maatschappelijk presteren. Ook de kwaliteit van het interne toezicht als onderdeel van governance wordt hierbij beoordeeld. De visitatie is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de bestuurder en de RvC. Ecorys is in april 2018 door de bestuurder en de RvC gezamenlijk geselecteerd om de visitatie over de periode 2014-2017 uit te voeren. Uiterlijk in maart 2019 wordt een definitief nieuw visitatierapport opgeleverd.

Accountant

De accountant wordt benoemd door de RvC. Het functioneren van de accountant wordt tenminste eens in de vier jaar geëvalueerd door de auditcommissie. De uitkomsten hiervan worden in de voltallige RvC besproken. In 2015 werd Baker Tilly geselecteerd als accountant voor een periode van 4 jaar voor de uitvoering van de accountancywerkzaamheden. Na de evaluatie over controlejaar 2017 is besloten, de



samenwerking met Baker Tilly in 2018 te continueren. Vervolgens heeft de RvC opdracht verstrekt aan Baker Tilly voor de jaarrekeningcontrole 2018, en is het controleplan besproken en vastgesteld.

Risicomanagement

In 2018 is gestart met het opnieuw vormgeven van het risicomanagement, nadat duidelijk werd dat de tot dan toe gebruikte CCM-tool niet eenvoudig inpasbaar was in het nieuwe primaire systeem Viewpoint. De totstandkoming van het nieuwe risicomanagement is nauwlettend gevolgd door de auditcommissie en meermaals besproken tussen de auditcommissie, de bestuurscontroller, de manager F&C en de bestuurder.

Stakeholders

Het is van belang dat Rondom Wonen de belangen van alle stakeholders kent en deze zorgvuldig afweegt. Dit vereist een open dialoog met stakeholders. Om hier als RvC op toe te kunnen zien is een goed beeld vereist van hoe het samenspel met de organisatie verloopt. En begrip van de impact die Rondom Wonen heeft op stakeholders, op hun belangen, wat zij denken en op welke manier dit kan veranderen. Mede naar aanleiding van de zelfevaluatie heeft de RvC daarom initiatieven ontplooid om op een andere manier het contact met belangrijke stakeholders vorm te geven. Zonder daarbij de rol van de bestuurder over te nemen. Naast het reguliere gesprek tussen de RvC en de huurdersvertegenwoordiging Argos, schoof een vertegenwoordiging van de RvC aan bij strategiesessies van de organisatie met Argos en de gemeente.

Daarnaast werd vroegtijdig in gesprek gegaan met Argos over de bemensing van de RvC en de commissarissen op voordracht van huurders. Ook werden zij betrokken bij de selectie van de 2 nieuwe (niet-huurders) commissarissen.

Auditcommissie

De auditcommissie bestond in 2018 uit Wibo van Hekken (voorzitter), Jacques la Croix (lid tot 1-5-2019), Willeke Ong (lid vanaf 1-9-2018), de manager F&C, de stafmedewerker F&C (tot 1 maart) en de bestuurder. De commissie vergaderde zes keer in 2018. De belangrijkste onderwerpen die de auditcommissie in 2018 (niet-besluitvormend) heeft besproken:

- Afwikkeling derivatenportefeuille en financiering
- Consequenties onverwacht wegvallen manager Financiën en beheersingsmaatregelen
- Jaarverslag, jaarrekening en managementletter accountant
- Evaluatie huisbank
- Opdracht en evaluatie accountant
- Managementrapportages
- Herziening risicomanagement
- Begroting 2019
- Treasurybeleid
- Ratio's sectorinstituten WSW/Aw en gevolgen introductie beleidswaarde
- Financiële aspecten nieuwbouwprojecten 'Zonnedaauw' en 'Groene Vizier'

Naast de vergaderingen van de auditcommissie is er intensief contact geweest tussen de voorzitter van de auditcommissie en onder meer de directeur-bestuurder, in aanloop naar de afhandeling van de derivatenportefeuille. Hierbij is actief invulling gegeven aan zowel de toezichts- als adviesrol van de RvC, om de zorgvuldigheid en kwaliteit van de besluitvorming te borgen. Ook richting de RvC heeft de voorzitter van de auditcommissie een actieve adviesrol vervuld. De voorgestelde afwikkeling van de derivatenportefeuille alsmede de consequenties hiervan, zijn meerdere keren in de RvC toegelicht.



Verslag over de invulling van de werkgeversrol

Remuneratiecommissie

De commissie bestond in 2018 uit Krista den Drijver (voorzitter), Mariëlle Broekman (lid) en Hans de Jong (lid). Vanwege de bestuurswissel per 1 maart en het werven van 2 nieuwe commissarissen, had de remuneratiecommissie een druk jaar. De belangrijkste werkzaamheden van de remuneratiecommissie in 2018 waren:

- Arbeidsvoorwaardelijke afhechting met de vorige bestuurder
- Arbeidsvoorwaarden met de nieuwe bestuurder afspreken
- Planningsafspraken met de nieuwe bestuurder maken
- Begeleiding en monitoring functioneren nieuwe bestuurder tijdens dienst inwerkperiode
- Monitoring permanente educatie bestuurder
- Werving en selectie nieuwe commissarissen
- Voorbereiden voorstellen voor bezoldiging bestuurder en RvC per 2019
- Voorbereiding en verslaglegging zelfevaluatie RvC

Functioneren van de bestuurder

De remuneratiecommissie van de Raad heeft in 2018 na diens indiensttreding tweemaal een gesprek gevoerd met de nieuwe bestuurder. In juni om de met de vorige bestuurder gemaakte prestatieafspraken te herijken, en in november om de realisatie van de gemaakte afspraken en het functioneren van de bestuurder in bredere zin te evalueren. Ter voorbereiding hierop heeft de remuneratiecommissie gesprekken gevoerd met het managementteam, de OR en huurdersvereniging Argos. Hierbij kwam, naast het functioneren van de bestuurder, tevens de algemene gang van zaken bij Rndm Wonen ter sprake en werd een inventarisatie gemaakt van aandachtspunten die betrokkenen zien. De RvC heeft op advies van de remuneratiecommissie eind 2018 geconcludeerd dat de nieuwe bestuurder goed functioneert en dat met de bestuurder gemaakte afspraken nagekomen worden. De opgehaalde aandachtspunten zijn met de bestuurder besproken en gebruikt als input voor de zelfevaluatie van de RvC.

Beloning en scholing van de bestuurder

De eind februari 2018 vertrokken bestuurder ontving een loon dat boven de huidige WNT-grens viel. Aangezien de arbeidsvoorwaarden voor inwerkingtreding van de WNT waren gemaakt, was hier sprake van overgangsrecht. Met het aantreden van een nieuwe directeur-bestuurder per 1 maart 2018, is aan die situatie een einde gekomen. Het aan de nieuwe bestuurder in 2018 betaalde loon voldoet aan de WNT en de ministeriële regeling voor topfunctionarissen bij woningcorporaties. Het aan de vorige bestuurder in 2018 betaalde loon voldoet aan de overgangsregeling WNT. Een nadere toelichting en specificatie is terug te lezen in het verslag van de bestuurder.

De Raad heeft bij de afspraken over arbeidsvoorwaarden met de nieuwe bestuurder gestreefd naar een gematigde beloning, passend bij de maatschappelijke doelstellingen van Rndm Wonen en ruim passend binnen de WNT-criteria. Daarbij past de Raad in de arbeidsvoorwaarden van de bestuurder geen eenmalige prestatiebonussen toe en wordt geen leaseauto beschikbaar gesteld. De beloning is zo afgesproken, dat groei in salaris van de bestuurder mogelijk is bij goed functioneren. Bij diens indiensttreding is met de nieuwe bestuurder ook een afspraak gemaakt over een eenmalige loonstijging per 2019 indien eind 2018 sprake is van goed functioneren. De reden hiervoor is gelegen in gedeeltelijke compensatie van de achteruitgang qua arbeidsvoorwaarden die de nieuwe bestuurder bij zijn indiensttreding heeft geaccepteerd ten opzichte van zijn vorige dienstbetrekking.

Met de nieuwe bestuurder is afgesproken dat hij de leergang 'Corporatiebestuurder nieuwe stijl' van TIAS volgt. Die geeft de bestuurder handvaten bij de opgaven naar de toekomst waar een woningcorporatie als Rndm Wonen mee te maken krijgt. Door deze en andere opleidingsactiviteiten wordt tevens



gewaarborgd dat de bestuurder aan de Permanente Educatie (PE)-eisen voldoet. Zie voor een nadere specificatie het verslag van de bestuurder.

Cultuur, integriteit en onafhankelijkheid

Rndom Wonen vindt het van groot belang dat medewerkers integer handelen en betrouwbaar zijn. Daarom is er een *Gedragscode integriteit* die via de website openbaar is. Onderdeel van de gedragscode is een klokkenluiderregeling. Medewerkers die het vermoeden van een misstand hebben, kunnen deze desgewenst melden bij de vertrouwenspersoon integriteit (VPI). In 2018 is geconstateerd dat anonimiteit hierbij echter niet voldoende geborgd is, aangezien de VPI binnen de lijnorganisatie is belegd. Dit kan als drempelverhogend worden ervaren; medewerkers zouden sancties kunnen vrezen bij klokkenluiden. De gedragscode wordt op dit punt in 2019 aangepast.

Een open manier van werken waarbij ruimte is voor tegenspraak draagt bij aan een transparante, integere en lerende organisatie. Met de nieuwe bestuurder is diverse malen informeel van gedachten gewisseld over de cultuur en openheid binnen de organisatie. Het geven van feedback aan elkaar is een ontwikkelpunt waarmee de bestuurder in de organisatie aan de slag is. De RvC is zich bewust van zijn voorbeeldrol en streeft onderling, richting de bestuurder en richting de werkorganisatie een open en transparante werkwijze na.

Commissarissen melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de voorzitter van de RvC en aan de overige leden van de raad. In het verslagjaar is hier éénmaal sprake van geweest. Eén commissaris is werkzaam bij dezelfde bank als de huisbank van Rndom Wonen. Om die reden heeft deze commissaris een mogelijke belangenverstrengeling voorafgaand aan de vergadering gemeld en niet deelgenomen aan de beraadslaging in de RvC over het al dan niet voortzetten van de bankrelatie met de huisbank. Daarnaast is in de RvC gesproken over een mogelijk tegenstrijdig belang dat aan de orde zou kunnen zijn bij een nieuwe nevenfunctie van één commissaris.

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

Verslag over de advies- en klankbordrol

Veranderingen binnen en buiten Rndom Wonen vragen om een zwaardere invulling van de RvC-rol van adviseur en klankbord voor de bestuurder en de werkorganisatie. De Raad heeft daarom de ambitie uitgesproken om in overleg en samenwerking met de bestuurder hier bredere invulling aan te geven. Zowel met de vorige als de nieuwe bestuurder is gesproken over deze ambitie, waarna in 2018 diverse initiatieven zijn ondernomen om hier invulling aan te geven.

Derivatenportefeuille en risicomanagement

Een van de eerste onderwerpen waarover de RvC begin 2018 heeft geadviseerd was de afwikkeling van de derivatenportefeuille. Dit was complex, had in potentie grote impact en vroeg om zeer zorgvuldige afhandeling, waarbij ook diverse externe partijen betrokken waren. Met name de voorzitter van de auditcommissie heeft de voorgestelde oplossingen steeds kritisch gechallenged en de organisatie en de RvC met raad en daad bij gestaan. De Raad heeft actief mee gedacht over de consequenties en risico's van de afwikkeling en suggesties gedaan voor beheersmaatregelen.

Ook later in het jaar is de auditcommissie regelmatig benut als klankbord. Dat was onder meer het geval bij het opnieuw inrichten van het risicomanagement.



Investerings beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid

Ondanks het feit dat door de afwikkeling van de derivatenportefeuille enige lucht is ontstaan, is de investeringsruimte van Rndm Wnen nog steeds zeer beperkt. Dit noodzaakt tot keuzes en prioritering binnen en tussen de opgaven van Rndm Wnen op het gebied van beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen en de verduurzaming ervan. Hier was in 2018 dan ook uitgebreid aandacht voor, waarbij, naast de Raad van Commissarissen (RvC), ook de huurdersvertegenwoordiging Argos, en de gemeente Pijnacker-Nootdorp betrokken werden. In een aantal strategiesessies werd in wisselende samenstelling strategische afwegingen en investeringsprioriteiten besproken. Waarbij de steeds de consequenties van keuzes voor de financiële ratio's inzichtelijk werden gemaakt. De sessies hebben geleid tot een aangescherpte koers voor de komende jaren met een duidelijke prioritering op en tussen de thema's betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid.

Kaderbrief

De Raad heeft tevens gesproken over de belangrijkste kaders voor de begroting en beleidsvoornemens van het volgende jaar aan de hand van een Kaderbrief van de bestuurder. De opbrengst van dat gesprek is vervolgens weer benut ten behoeve van de definitieve begroting voor 2019 die de Raad in november heeft goedgekeurd.

Werkoverleg met de bestuurder

Ten slotte is er een periodiek werkoverleg tussen de voorzitter van de RvC en de bestuurder. Dit overleg wordt voor praktische zaken benut, zoals het bepalen van de agenda voor de RvC-vergaderingen. Daarnaast wordt dit overleg door de deelnemers benut voor klankborden. In het laatste kwartaal van 2018 is bij dit werkoverleg ook de vicevoorzitter van de Raad aangeschoven, om de continuïteit te waarborgen in verband met het vertrek van de voorzitter per eind 2018.



Samenstelling, beloning, scholing en functioneren van de Raad

Samenstelling en (neven)functies

De RvC bestaat op 31 december 2018 uit 5 personen. De zittingsduur als RvC-lid is maximaal twee keer vier jaar. Per 1 mei 2018 is afscheid genomen van Jacques Lacroix als lid van de RvC, na aflopen van zijn zittingstermijn. Hij is op 1 september 2018 opgevolgd door Willeke Ong. Vanwege deze overgang was er één reguliere vergadering waarbij de RvC uit vier leden bestond. Gelet op de agenda vormde dit geen belemmering. De samenstelling van de Raad per 31-12-2018 was:

Naam / functies in RvC	geb. jaar	(neven)functies	benoemd per	benoemd t/m
Hans de Jong (J.) <i>Voorzitter</i> <i>Lid remuneratiecommissie</i> <i>Huurderscommissaris</i>	1947	Zelfstandig adviseur De Jong Advies	1-1-2011	31-12-2018 (2 ^e termijn)
Krista den Drijver (ir. K.J.) <i>Vicevoorzitter</i> <i>Vz. remuneratiecommissie</i>	1975	Directeur/eigenaar Puur Management BV Associé bij Lysias Group Voorzitter Rode Kruis Delft/Midden-Delfland Lid RvT Erfgoedhuis Zuid-Holland	1-8-2016	31-7-2020 (1 ^e termijn)
Wibo van Hekken (drs. W.B.) <i>Vz. auditcommissie</i> <i>Huurderscommissaris</i>	1969	Directievoorzitter Rabobank Breda	15-1-2016	15-1-2020 (1 ^e termijn)
Mariëlle Broekman (mr. M.F.H.) <i>Lid remuneratiecommissie</i>	1975	Advocaat Bird & Bird Vicevoorzitter RvT Bibliotheek Oostland Algemeen bestuurslid Rotterdams Juridisch Genootschap	1-8-2016	31-7-2020 (1 ^e termijn)
Willeke Ong (W.J.J.) <i>Lid auditcommissie</i>	1964	Zelfstandig adviseur & partner Greyt Lid RvT/vz. auditcie ROC Mondriaan Lid RvT Stg. Pensioenfonds SABIC	1-9-2018	31-8-2022 (1 ^e termijn)

Een actueel overzicht van de samenstelling van de RvC is te vinden op onze website. Alle leden van de RvC hebben de Nederlandse nationaliteit. De RvC is divers samengesteld qua achtergrond, deskundigheid, ervaring en competenties. De samenstelling en deskundigheid van de RvC sluit aan bij de profielschets, die ook gehanteerd is bij de selectie van 2 nieuwe commissarissen in 2018.

Voor de werving en selectie van die nieuwe commissarissen is door de RvC een extern bureau ingeschakeld na een voorselectie van bureaus door de bestuurder en de bestuurssecretaris. De vacatures zijn geadverteerd in een landelijk dagblad en op diverse relevante online media. Het externe bureau heeft een voorselectie gedaan en de Raad geïnformeerd en geadviseerd over te voeren gesprekken. De selectiegesprekken die door de RvC zijn gevoerd, zijn ook bijgewoond door een vertegenwoordiger van huurdersvereniging Argos, de OR en de bestuurder. Zij hadden allen een adviserende rol. De RvC heeft uiteindelijk 2 prima kandidaten kunnen selecteren en benoemen, na een positief doorlopen (integriteits)screening door een onafhankelijk bureau en de fit & proper test van de Autoriteit Wonen.



Rooster van aftreden RvC

<i>per 31-12-2018</i>	Benoeming	Herbenoeming	Uittredend per
Hans de Jong <i>Voorzitter</i>	1-1-2011	1-1-2015	31-12-2018
Krista den Drijver <i>Vicevoorzitter</i>	1-8-2016	1-8-2020	31-7-2024
Wibo van Hekken <i>Lid</i>	15-1-2016	15-1-2020	14-1-2024
Mariëlle Broekman <i>Lid</i>	1-8-2016	1-8-2020	31-7-2024
Willeke Ong <i>Lid</i>	1-9-2018	1-9-2022	31-8-2026

Scholing van de Raad van Commissarissen

Het is van belang dat de Raad een goed overzicht heeft en inzicht in voor Rndom Wonen relevante onderwerpen en ontwikkelingen. Dit vereist ook continue doorontwikkeling van de RVC. Alle commissarissen zijn daarom geabonneerd op Aedes Magazine, het vaktijdschrift voor de corporatiesector. En zijn zij allemaal lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW).

Daarnaast werd ook in 2018 de jaarlijkse zelfevaluatie gehouden en volgden alle commissarissen scholing. Hiermee werd tevens ruimschoots voldaan aan de vereiste vanuit de VTW dat een commissaris per kalenderjaar 5 punten moet behalen in het kader van Permanente Educatie (PE). Commissarissen die tijdens een kalenderjaar gestart zijn of de Raad verlaten, hebben een naar rato PE-verplichting. Een overschot aan behaalde PE-punten in het vorige kalenderjaar mag worden meegenomen naar het volgende jaar, tot het maximum van de PE-norm die voor dat jaar geldt (voor 2018 was dat 5 PE-punten). Onderstaand de behaalde PE-punten in de 2018.

Behaalde PE-punten	2018	overschot 2017	2018 incl. overschot 2017	norm 2018
Hans de Jong	9	6 (>5)	14	5
Jacques Lacroix	-	2	2	2
Krista den Drijver	7	5	12	5
Mariëlle Broekman	3	3	6	5
Willeke Ong	4		4	1
Wibo van Hekken	0	60 (>5)	5	5

Beloning van de RvC

De voorzitter en leden van de Raad ontvangen een vergoeding voor hun werkzaamheden in de RvC van Rndom Wonen. Ook voor commissarissen geldt de WNT en de ministeriële regeling voor topfunctionarissen bij woningcorporaties. De commissarissen conformeren zich aan de VTW-beroepsregel die de op grond van de wetgeving toegestane beloning verder inperkt dan de WNT. Deze norm is bedoeld om commissarissen voldoende te belonen - omdat toezichthouden steeds professioneler wordt en de laatste jaren meer tijd vergt, de risico's groter zijn geworden en de eisen strenger – en tegelijkertijd excessieve bezoldiging te voorkomen.

**Beloning voorzitter en leden RvC (excl. btw)****2018**

Hans de Jong	€	12.982	
Jacques Lacroix	€	2.765	(1/1 – 25/4)
Krista den Drijver	€	8.655	
Marielle Broekman	€	8.655	
Willeke Ong	€	2.885	(1/9 – 31/12)
Wibo van Hekken	€	8.655	

De maximale beloning op grond van de VTW-beroepsregel bedraagt voor de voorzitter en leden van de RvC van Rondom Wonen in 2018 € 13.600 respectievelijk € 9.100 (€ 17.700 respectievelijk € 11.800 op grond van de WNT). De daadwerkelijke beloning valt in 2018 ruim binnen de beroepsregel en de wettelijke maxima, omdat de RvC sinds 2016 diens beloning ongewijzigd heeft gelaten.

Eind 2018 heeft de RvC zijn beloningsbeleid opnieuw tegen het licht gehouden. De overgang van Rondom Wonen naar klasse E was hier aanleiding toe. Een uitgebreide en zorgvuldige afweging heeft plaats gevonden, waarbij het wettelijke maximum van de beroepsregel voor de RvC zeker geen automatisch uitgangspunt was. Als uitgangspunt is gehanteerd dat de RvC zijn bezoldiging naar belanghouders toe moet en wil kunnen verantwoorden. Bij de afweging hiervan is onder meer gekeken naar de resultaten van de evaluatie van de beroepsregel, de werkelijke werkbelasting van de RvC, de mate van professionalisering van de RvC en de ambities die er op dit vlak zijn. Ook is gekeken naar de bezoldiging van andere corporaties. Besloten is om voor de komende jaren als uitgangspunt een beloning van 90% van de maximale beloning volgens de VTW-beroepsregel te hanteren. De belangrijkste argumenten hiervoor waren:

- De RvC acht het enerzijds van belang dat risks en rewards in evenwicht zijn.
- Anderzijds wenst de RvC enige terughoudendheid te betrachten.
- Van huurders is in het recente verleden maximale huurverhoging gevraagd en richting de nieuwe directeur is ook enige terughoudendheid betracht bij de bezoldigingsafspraken.
- De RvC heeft een voorbeeldfunctie, binnen en buiten de organisatie.
- Hieruit komt de wens voort om extra soberheid te betrachten.

Functioneren van de Raad

Het functioneren van de Raad is in 2018 regelmatig op onderdelen besproken, indien hier aanleiding toe was. Daarnaast is in januari 2018 een uitgebreide zelfevaluatie gehouden, voorafgegaan door voorgesprekken tussen voorzitter en commissarissen, waarin onder meer ook het individuele functioneren van iedere commissaris is besproken. Het functioneren van de voorzitter en de RvC als totaal was tijdens de zelfevaluatie onderwerp van gesprek en is vanuit verschillende invalshoeken besproken.

Tijdens de zelfevaluatie overheerste het beeld dat er geen deskundigheden hebben ontbroken binnen de RvC. De verhouding met de organisatie was prettig. Er is veel contact geweest, zowel formeel als informeel. Ook de persoonlijke verhoudingen binnen de Raad waren goed. Er was ruimte voor individuele inbreng en de kwaliteit ervan was goed. De commissarissen staan in beginsel achter elkaar en achter het handelen van de beide commissies. Dit met ruimte om elkaar aan te spreken en het besef van de individuele verantwoordelijkheden van iedere commissaris. Het kritisch vermogen en kennis- en ervaringsniveau waren hoog. De raad kenmerkt zich door een grote diversiteit, zowel in achtergronden als persoonlijkheden. Maar ook mix in leeftijd, man/vrouw. Dit heeft positieve kanten, maar vraagt ook aandacht om de balans te blijven bewaken met elkaar.

Ook het functioneren van de audit- en remuneratiecommissie zijn besproken tijdens de zelfevaluatie. Beiden hebben goed gefunctioneerd, er is goed samengewerkt en in beide teams is veel extra werk verzet.



Passend bij een kritische raad, is er uitgebreid gesproken over verbeterpunten en nut- en noodzaak om veranderingen door te voeren, dan wel bestaande lijnen door te zetten. De start van de nieuwe bestuurder werd daarbij als het belangrijkste aandachtspunt voor 2018 benoemd.

Ten slotte

We bedanken de organisatie en stakeholders voor alle inspanningen van het afgelopen jaar. Ook na 2018 blijft de wereld om ons heen staat niet stil staan. De RvC staat dan ook volledig achter de ambities van de directeur-bestuurder om de organisatie en strategie van Rndm Wonen door te blijven ontwikkelen. We steunen de directeur-bestuurder actief en dagen hem uit om in een steeds veranderende samenleving “gewoon goed wonen” te blijven verzorgen, voor mensen in kwetsbare posities en met een bescheiden inkomen. Nu en in de toekomst.

Terugblik

Als Raad van Commissarissen zijn we ons terdege bewust van alle inspanningen die medewerkers van Rndm Wonen dagelijks verrichten om te zorgen dat huurders “gewoon goed” kunnen wonen. We realiseren ons wat een energie er nodig is geweest afgelopen jaar, om goede resultaten neer te zetten, een gewaardeerde collega te verliezen en tegelijkertijd onder leiding van een nieuwe directeur-bestuurder met veranderingen en doorontwikkeling bezig te zijn. We zijn trots op hoe Rndm Wonen, met veerkracht en ontwikkelpotentie, haar doelen realiseerde in 2018.

De Raad kijkt met een tevreden gevoel terug op het ‘overgangsjaar’. De RvC dankt de bestuurder, het Management Team, Ondernemingsraad en de werkorganisatie voor de samenwerking. En in het bijzonder voor de wijze waarop zij erin geslaagd zijn belangrijke werkzaamheden na het onverwachtse overlijden van de manager Financiën op te pakken en tot een succesvol einde te brengen. We bedanken ook de stakeholders, voor hun vertrouwen en betrokkenheid. In het bijzonder huurdersvereniging Argos, voor hun betrokkenheid bij onder meer de strategiesessies, de maatschappelijke visitatie, en bij de werving en selectie van de nieuwe bestuurder en commissarissen. Maar ook de gemeente Pijnacker-Nootdorp en diverse andere stakeholders voor hun bereidheid om hun opvattingen over Rndm Wonen te geven in gesprekken over onder meer strategie en met de visitatiecommissie.

Vooruitblik

Ook de komende jaren zal de wereld om ons heen niet stil blijven staan. Technologische ontwikkelingen en digitalisering veranderen ons gedrag en dat van onze bewoners. De spanning tussen de beschikbare woningvoorraad en de vraag blijft groeien en wachttijden lopen nog steeds op. De noodzaak om de duurzaamheidsopgave te realiseren blijft groot. Er liggen forse ambities op het terrein van het klimaat en de energietransitie, de bouwopgave en de betaalbaarheid. Ook de gemeente werkt aan een eigen een duurzaamheidsvisie en woonvisie, waar Rndm Wonen uiteraard graag bij betrokken is en aan bijdraagt.

Nieuwe lastenverzwaringen leggen naar verwachting een wederom beslag op de investeringscapaciteit van Rndm Wonen. Onder meer door de invoering van de Europese Anti-Tax Avoidance Directive (ATAD)-richtlijn in Nederland. Deze richtlijn is gemaakt om belastingontwijking tegen te gaan waarbij internationale bedrijven minder vennootschapsbelasting hoeven te betalen. Rndm Wonen heeft, zoals veel corporaties, veel leningen op haar huizen en behaalt maar een laag rendement. Als via de ATAD de renteaftrek straks beperkt wordt, moet Rndm Wonen juist extra vennootschapsbelasting betalen. De zoektocht naar investeringsmogelijkheden en evenwichtige en zorgvuldige prioritering van de invulling zal in 2019 dan ook voortgezet worden. Er zal onder meer met stakeholders besproken worden hoe toch de benodigde volkshuisvestelijke investeringen in de gemeente tot stand kunnen komen.

Rndm Wonen wil voor “gewoon goed wonen” blijven zorgen, voor mensen in kwetsbare posities en met een bescheiden inkomen. De RvC staat volledig achter de ambities van de directeur bestuurder om de organisatie en strategie van Rndm Wonen door te blijven ontwikkelen. Om in een steeds veranderende



samenleving “gewoon goed wonen” te blijven verzorgen, voor mensen in kwetsbare posities en met een bescheiden inkomen.

Slotverklaring

De Raad van Commissarissen heeft kennisgenomen van het verslag van de bestuurder over het boekjaar 2018 en heeft de jaarrekening over 2018 goedgekeurd. De door het bestuur opgemaakte jaarrekening over 2018 omvat de balans, de resultatenrekening en de daarbij behorende toelichting. De jaarrekening is door Baker Tilly gecontroleerd en van een goedkeurende controleverklaring voorzien. De Raad van Commissarissen kan zich met deze stukken verenigen en heeft de jaarrekening 2018 overeenkomstig goedgekeurd. Wij verlenen volledige décharge aan de bestuurder voor het gevoerde beleid en beheer, en aan de Raad van Commissarissen voor het gehouden toezicht.

Pijnacker, 18 april 2019

De Raad van Commissarissen van Rondom Wonen,

Krista den Drijver (voorzitter)

Wibo van Hekken (vicevoorzitter)

Mariëlle Broekman (lid)

Willeke Ong (lid)

Ruud Geelhoed (lid)



XI Balanced scorecard (BSC) belangrijkste prestatie-indicatoren

1. KLANTEN

Verhuurproces

Wie	Norm Geheel 2018 *)	Realisatie Cumulatief *)	
Passend toewijzen (o.b.v. toets/wet)	W 95%	97,2%	●
Voldoende betaalbaar aanbod	W 70%	79%	▲
Huisvestingsnorm Europese beschikking (wet)	W 80%	93,9%	▲
Huisvesten vergunninghouders (norm)	W 36	29	▼
Invulling lokaal maatwerk (max.)	W 25%	31%	▲

Klanten

Huurachterstand (als % jaar huur, max)	W 0,85%	0,86%	●
Huurderving (als % jaar huur, max)	W 0,5%	0,26%	▼
Aantal gehonoreerde klachten (max)	W 4	0	▼

Vastgoed en buurt

Verkoop in aantallen	W 25	14	▼
Aantal ontruiming (max)	W 2	1	▲
Mutatiegraad inclusief verkoop (Aw)	W 5%	4,9%	●
Aantal sociale / vandalisme klachten (max)	W 120	144	▲

2. SAMENLEVING

Corporate governance

Statuten en reglementen voldoen	D Ja	Nee	●
Treasury en financiële reglementen voldoen	F Ja	Ja	●
Benutten budget wooninitiatieven	W € 7,5	Volgt	▼
Herijken merk Weidevogelhof	W Ja	Ja	●

3. ORGANISATIE

Bedrijfsvoering

Opleidingsbudget 4% bruto salaris	D € 71	€ 23	▼
Ziekteverzuim in 2018 (max)	D 4,5%	3,39%	▼
Ziekmeldingsfrequentie (max)	D 1,0	0,7	▼
Percentage productief vaklieden	K 85%	79%	●

Informatie, PR en communicatie

Aantal keren positief in het nieuws (min)	D 5	6	▲
Aantal keren negatief in het nieuws (max)	D 2	1	▲

4. Innovatie & Projecten

Nieuwbouwprojecten

Wooninitiatief Nootdorp (SWIN), start	V Ja	Ja	●
30 appartementen, Keijzershof, start	V Ja	Ja	●
41 woningen AckersWoude, planuitwerking	V Ja	Nee	▼
66 appartementen Pijnacker Noord, opleveren	V Ja	Nee	●

5. FINANCIËN

Financieel beleid en beheer (bedragen x € 1000)

Resultaat voor belasting en waarde mutatie	F € 2.930	€ 50.633	▲
Resultaat verkopen (netto opbrengst V&W)	W € 303	€ 1.747	▲
Totaal Onderhoud bezit	V € 2.793	€ 2.777	▼
Financiële baten en lasten	F € 5.839	€ 29.080	▲
Liquiditeitspositie per 31-12	F € 6.962	€ 1.835	▼

▲ Negatief

▲ Positief

● Neutraal (= minder dan 10% afwijking t.o.v. begroting/norm)





JAARREKENING 2018



XII BALANS PER ULTIMO 2018 VÓÓR RESULTAATBESTEMMING

ACTIVA	Ref.	31-12-2018	31-12-2017
		x € 1.000	x € 1.000
1. VASTGOEDBELEGGINGEN			
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	320.825	262.931
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	1.2	52.383	42.654
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.3	2.450	2.810
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	1.4	8.891	691
		384.549	309.086
2. MATERIELE VASTE ACTIVA			
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	2.1	3.543	3.905
		3.543	3.905
3. FINANCIËLE VASTE ACTIVA			
Latente belastingvorderingen	3.2	6.132	900
Vordering uit hoofde van verkopen onder Koopstart	3.3	3.334	3.250
		9.466	4.150
4. VOORRADEN			
Vastgoed, bestemd voor de verkoop	4.1	1.149	610
Overige Voorraden	4.2	126	121
		1.275	731
5. VORDERINGEN			
Debiteuren	5.1	116	156
Overige vorderingen	5.2	348	22
Overlopende activa	5.3	121	151
		585	329
6. LIQUIDE MIDDELEN	6	1.835	9.610
Totaal Activa		401.255	327.812



PASSIVA		31-12-2018	31-12-2017
		x € 1.000	x € 1.000
7. EIGEN VERMOGEN			
Herwaarderingsreserves	7.1	111.075	113.743
Overige reserves	7.2	75.694	72.831
Resultaat boekjaar		55.865	195
Totaal eigen vermogen		242.634	186.769
8. LANGLOPENDE SCHULDEN			
Leningen kredietinstellingen	8.1	142.002	125.654
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.2	2.381	2.812
Totaal langlopende schulden		144.383	128.466
9. KORTLOPENDE SCHULDEN			
Schulden aan leveranciers	9.1	650	286
Schulden t.z.v. belastingen en premies sociale verzekeringen	9.2	559	216
Kortlopende deel van de langlopende schulden	9.3	8.651	7.404
Overlopende passiva	9.4	4.378	4.670
Totaal kortlopende schulden		14.238	12.576
Totaal Passiva		401.255	327.812



XIII Winst en Verliesrekening over het boekjaar 2018

Functionele winst- en verliesrekening	2018	2017
	x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	17.545	17.305
Opbrengsten service contracten	1.031	1.014
Lasten service contracten	-1.008	-1.013
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-833	-896
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.619	-2.966
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.796	-4.017
Afschrijvingen activa ten dienste van	-253	-282
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	9.067	9.145
Verkoopopbrengsten vastgoedportefeuille	4.357	4.538
Toegerekende organisatiekosten	-89	-92
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.521	-3.381
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.747	1.065
Overige waardeverandering vastgoedportefeuille	-309	-986
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	69.794	-2.668
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille VOV	71	31
Waardeveranderingen	69.556	-3.623
Opbrengsten overige activiteiten	133	270
Kosten overige activiteiten	-181	-
Overige activiteiten	-48	270
Overige organisatiekosten	-501	-
Leefbaarheid	-108	-125
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	-23.684	-
Opbrengsten van vorderingen die tot effecten behoren	-	-
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2	5
Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.398	-5.987
Financiële baten en lasten	-29.080	-5.982
Bedrijfsresultaat voor belastingen	50.633	750
Belastingen	5.232	-593
Resultaat deelnemingen		38
Bedrijfsresultaat na belastingen	55.865	195



XIV Kasstroomoverzicht (enkelvoudig) over 2018

Kasstroomoverzicht (enkelvoudig) over 2018

Volgens de directe methode	2018 x € 1,000,=	2017 x € 1,000,=
Ontvangen van huurders	18.018	17.654
Overige ontvangsten	<u>104</u>	<u>273</u>
	18.122	17.927
Betalings aan werknemers	1.889	1.958
Betalings aan leveranciers onderhoud	2.710	2.178
Verhuurdersheffing & sectorspecifieke heffing	2.285	1.883
Overige betalingen bedrijfsoperaties	<u>1.999</u>	<u>2.090</u>
	8.883	8.109
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	9.239	9.818
Ontvangen interest	1	2
Betaalde interest	<u>-5.328</u>	<u>-6.037</u>
Kasstroom uit financiële operaties	-5.327	-6.035
	3.912	3.783
Investerings in materiële vaste activa	-9.119	-490
Desinvesteringen materiële vaste activa	<u>4.036</u>	<u>3.670</u>
Investerings in financiële vaste activa		0
Desinvesteringen financiële vaste activa	<u>-24.200</u>	<u>0</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-29.283	3.180
Mutatie rekening courant kredietinstellingen		0
Ontvangsten uit langlopende schulden (nieuwe)	50.000	
Aflossingen van langlopende schulden	<u>-32.404</u>	<u>-4.602</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	17.596	-4.602
Mutatie geldmiddelen	-7.775	2.361
Saldo liquide middelen 1 januari	9.610	7.249
Saldo liquide middelen 31 december	<u>1.835</u>	<u>9.610</u>
Mutatie Liquide middelen	-7.775	2.361



XVII GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

Regelgeving

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

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

Presentatie

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



XVIII ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

Algemene grondslagen

Wet- en regelgeving

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

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar, waarbij de waardering van de vastgoedportefeuille heeft plaatsgevonden met toepassing van het Handboek modelmatig waarderen Marktwaaarde. In 2017 zijn er geen vergelijkende cijfers voor de overige organisatiekosten deze zijn vorige jaar verantwoord onder de lasten verhuur- en beheeractiviteiten.

Schattingen

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

Beleid en doelstellingen risicomanagement

Algemeen

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

Financiering

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

Met de afwikkeling van de derivatenportefeuille in februari 2018, is geen sprake meer van dit soort producten bij Rondom Wonen. De tot voor kort van toepassing zijnde stresstest met oog op de op te bouwen liquiditeitsbuffer is daarom niet meer aan de orde.

Marktrisico

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



Valutarisico

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

Renterisico

Stichting Rndm Wonen loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt de woningcorporatie risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Stichting Rndm Wonen risico's over de marktwaarde. Er zijn geen embedded derivaten in de lening contracten 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 dit risico beperkt. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan hoge kredietwaardigheidseisen die zijn beschreven in het Treasury Statuut.

Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van Stichting Rndm Wonen en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. De actuele liquiditeit en de liquiditeitsplanning worden voortdurend bijgehouden en geüpdatet, waardoor in heel 2018 de liquiditeit steeds ruim voldoende was om aan verplichtingen te voldoen.



XIX GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

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

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

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

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

Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2018 is sprake van de volgende schattingswijzigingen:

De vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd op de marktwaarde in verhuurde staat bepaald op basis van de uitgangspunten in Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Ten opzichte van 2017 hebben zich wijzigingen voorgedaan in de berekeningsmethodiek met name in de disconteringsvoet en de markthuur. Deze wijzigingen zijn te classificeren als een schattingswijziging. De impact van deze schattingswijziging op het boekjaar 2018 is € 16.448.000.

Waardering bij eerste verwerking

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

Waardering na eerste verwerking

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



Complexindeling

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

Doorexploiteer- en uitpond scenario

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

Herwaarderingsreserve

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

Beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen. In 2018 alsmede recent in 2019 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en doet de beleidswaarde haar intrede.

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploteer scenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. (indien full-versie:) Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke belemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Rndm Wn hanteert in haar beleid een streefhuur van 74 tot 80% van de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het



(onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Rondom Wonen hanteert als norm 1.022 per VHE.

4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

Rondom Wonen hanteert als beheernorm 1.012 per VHE.

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

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

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 de post Overige 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

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.

Vorraden

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 banksaldi zijn direct opeisbaar en gewaardeerd op nominale waarde.

Eigen vermogen

Per 31 december 2018 is in totaal € 176 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2017: € 111 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 144 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Rndm Wonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.



Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In het geval per balansdatum sprake is van een feitelijke dan wel juridische investeringsverplichting inzake vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs hoger is dan marktwaarde op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterende bedrag een voorziening gevormd.

De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

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.



Grondslagen voor resultaatbepaling in de jaarrekening

Algemeen

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

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten servicecontracten

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

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.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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



Nettoresultaat overige activiteiten

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

Overige organisatiekosten

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

Leefbaarheid

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

Rentebaten

Dit betreffen de rentebaten op beleggingen (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-aftekbare 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.

Grondslagen voor de opstellingen van het Kasstroomoverzicht

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

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

**Kasstroomoverzicht (enkelvoudig) over 2018**

Volgens de directe methode	DAEB x € 1,000,=	Niet-DAEB x € 1,000,=
Ontvangen van huurders	15.835	2.183
Overige ontvangsten	<u>43</u>	<u>61</u>
	15.878	2.244
Betalingen aan werknemers	1.733	156
Betalingen aan leveranciers onderhoud	2.442	268
Verhuurdersheffing & sectorspecifieke heffing	2.083	202
Overige betalingen bedrijfsoperaties	<u>1.893</u>	<u>106</u>
	8.151	732
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	7.727	1.512
Ontvangen interest	1	
Interne lening	693	-693
Betaalde interest	<u>-5.328</u>	
Kasstroom uit financiële operaties	-4.634	0
	3.093	1.512
Investeringsactiviteiten		
Investeringen in materiële vaste activa	-	
Desinvesteringen materiële vaste activa	<u>-5.172</u>	<u>89</u>
Investeringen in financiële vaste activa		0
Desinvesteringen financiële vaste activa	<u>-24.200</u>	<u>0</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-29.372	89
Mutatie rekening courant kredietinstellingen		0
Ontvangsten uit langlopende schulden (nieuwe)	50.000	
Interne lening	760	-760
Aflossingen van langlopende schulden	<u>-32.404</u>	
Betaalde dividenden	<u>0</u>	<u>0</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	18.356	-760
Mutatie geldmiddelen	-7.923	841
Saldo liquide middelen 1 januari	9.031	579
Saldo liquide middelen 31 december	<u>1.108</u>	<u>727</u>
Mutatie Liquide middelen	-7.923	148



Toelichting op de balans

Balans per 31-12-2018

ACTIVA (in € 1.000)

II Vastgoedbeleggingen

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

Totaal	Daeb	Niet-Daeb
€ 373.208	€ 320.825	€ 52.383
€ 2.450	€ 2.450	€ 0
€ 8.891	€ 8.891	€ 0
€ 384.549	€ 332.166	€ 52.383

III Materiele Vaste Activa

1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

€ 3.543	€ 3.401	€ 142
€ 3.543	€ 3.401	€ 142

IV Financiële vaste activa

2. Interne lening
3. Netto vermogenswaarde niet-DAEB
5. Latente belastingvordering(en)
6. Overige financiële vaste activa

€ 0	€ 17.510	
€ 0	€ 35.185	€ 0
€ 6.132	€ 6.132	€ 0
€ 3.334	€ 3.334	€ 0
€ 9.466	€ 62.161	€ 0

Som der vaste activa

€ 397.558	€ 397.728	€ 52.525
-----------	-----------	----------

B. VLOTTENDE ACTIVA

I Voorraden

1. Vastgoed bestemd voor de verkoop
3. Overige voorraden

€ 1.149	€ 1.149	€ 0
€ 126	€ 126	
€ 1.276	€ 1.276	€ 0

II Onderhanden projecten

III Vorderingen

1. Debiteuren
7. Overige vorderingen
8. Overlopende activa

€ 116	€ 116	€ 0
€ 348	€ 348	€ 0
€ 121	€ 121	€ 0
€ 585	€ 585	€ 0

V Liquide middelen

€ 1.835	€ 1.108	€ 727
---------	---------	-------

Som der vlottende activa

€ 3.696	€ 2.968	€ 727
---------	---------	-------

TOTAAL ACTIVA

€ 401.255	€ 400.697	€ 53.252
-----------	-----------	----------

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

1. Herw aarderingsreserves
3. Overige reserves
4. Resultaat boekjaar

Totaal eigen vermogen

	Totaal	Daeb	Niet-Daeb
	€ 111.075	€ 111.075	€ 10.132
	€ 75.694	€ 75.694	€ 14.995
	€ 55.865	€ 55.865	€ 10.058
	€ 242.634	€ 242.634	€ 35.185

E. VOORZIENINGEN

1. Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen
2. Voorziening latente belastingverplichtingen

Totaal voorzieningen

€ 0	€ 0	€ 0
€ 0	€ 0	€ 0
€ 0	€ 0	€ 0

F. LANGLOPENDE SCHULDEN

1. Schulden/leningen kredietinstellingen
2. Interne lening
3. Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorw aarden

Totaal langlopende schulden

€ 142.002	€ 142.002	€ 0
€ 0	€ 0	€ 17.510
€ 2.381	€ 2.381	€ 0
€ 144.383	€ 144.383	€ 17.510

G. KORTLOPENDE SCHULDEN

2. Schulden aan kredietinstellingen
3. Schulden aan leveranciers
6. Belastingen en premies sociale verzekering
8. Overige schulden
9. Overlopende passiva

Totaal kortlopende schulden

€ 8.651	€ 8.651	€ 0
€ 650	€ 614	€ 36
€ 559	€ 559	€ 0
€ 4.378	€ 3.857	€ 521
€ 14.238	€ 13.681	€ 557

TOTAAL PASSIVA

€ 401.255	€ 400.697	€ 53.252
-----------	-----------	----------

**1. VASTGOEDBELEGGINGEN**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	320.825	262.931
1.2 niet-DAEB vastgoed in exploitatie	52.383	42.654
1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.450	2.810
1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	8.891	691
Saldo per 31 december	384.549	309.086

1.1 DAEB vastgoed in exploitatie

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo per 1 januari	262.931	311.206
- voorraad mutaties	-1.224	-2.805
	261.707	308.401
- aankoop bezit		145
- Wijzigingen handboek	14.579	-5.974
- Mutatie Objectgevens	12.736	-39.168
- Aanpassingen parameters	32.799	137
	321.821	263.541
- herrubricering naar voorraden, mutatie tegen marktwaarde 31 december	-996	-610
Saldo per 31 december	320.825	262.931
Inbegrepen ongerealiseerde waardeverandering	157.600	100.943

Met ingang van 2016 vindt waardering van de vastgoedportefeuille plaats op basis van het voorgeschreven Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

Niet alleen de methodiek wordt hierin beschreven, maar de ook de te hanteren uitgangspunten zijn in dit handboek vastgelegd. Gegeven de samenstelling van de portefeuille, kan Rndom Wonen volstaan met het toepassen van de basis variant van het handboek bij de waardering van het vastgoed. Waardering van het commercieel vastgoed in exploitatie vindt eveneens plaats aan de hand van het handboek.

Het aantal woningen bestemd voor verkoop uit de zgn. verkoopvijver bedraagt 239. Het aantal woningen dat naar verwachting binnen 1 jaar zal worden verkocht bedraagt 15. En de daarbijbehorende opbrengstwaarde bedraagt 2,8 Miljoen tegen een marktwaarde van 1,9 Miljoen

**1.2 niet-DAEB vastgoed in exploitatie**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo per 1 januari	42.654	181
- verkoop bezit, mutatie tegen marktwaarde 1 januari	-62	4
	42.592	185
- Overige voorraadmutaties	303	
- Wijzigingen handboek	1.825	-29
- Mutatie Objectgegevens	2.385	41.574
- Aanpassingen parameters	5.278	924
	52.383	42.654
- herrubricering naar voorraden, mutatie tegen marktwaarde 31 december	-	-
Saldo per 31 december	52.383	42.654
Inbegrepen ongerealiseerde waardeverandering	18.679	10.132

Op dit moment zijn voor 13 van de 216 niet-DAEB woningen daadwerkelijk geliberaliseerde huurcontracten uitgegeven. De overige 203 woningen hebben de status "te liberaliseren bij mutatie".

De ongerealiseerde waardeveranderingen van de marktwaarde worden verantwoord in de winst & verliesrekening. De waardeverandering ten gunste van het resultaat over 2018 bedraagt € 69.793.611 (2017: € 2.668.000).

Voor de bepaling van de marktwaarde is het handboek modelmatig waarden marktwaarde gebruikt.

1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo per 1 januari	2.810	2.940
- opbrengst verkochte woningen	-	-
	2.810	2.940
Waardeverandering boekjaar	-360	-130
Saldo per 31 december	2.450	2.810

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

Bij de waardering van de terugkoopverplichting is rekening gehouden met de contractuele terugkoopbepalingen inclusief kortingspercentages (RJ645.220). In 2018 zijn geen woningen verkocht met een terugkoopverplichting.

Wel zijn in 2018 vijf woningen teruggekocht.

Er zijn vier woningen verkocht en 1 woning is verkocht onder voorbehoud en is verantwoord onder de voorraad.



Verloopstaat Marktwaaarde 2017 - 2018 | Rondom Wonen

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaaarde 2017	263.396	42.654	306.050
Voorraadmutaties			
Verkoop	-1.689	-62	-1.751
Overige voorraadmutaties	0	303	303
Subtotaal voorraadmutaties	-1.689	241	-1.448
Mutatie objectgegevens			
Contracthuur	5.781	1.642	7.423
Leegstand	81	0	81
Maximaal redelijke huur	85	0	85
WOZ-waarde	6.921	1.211	8.132
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	1	0	1
Mutatiekans	-406	-469	-874
Complexdefinitie en verkooprestricties	274	0	274
Subtotaal mutatie objectgegevens	12.736	2.384	15.120
Methodische wijzigingen handboek en software			
Aftoppen markthuur	476	19	495
Overdrachtskosten eindwaarde	-2.343	-667	-3.010
Overige rekenmethodiek woningen	-3	0	-3
Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software	-1.869	-648	-2.518
Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek			
Markthuur na validatie	-510	4	-506
Instandhoudingsonderhoud na validatie	-219	39	-180
Disconteringsvoet na validatie	17.178	2.430	19.608
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	16.448	2.473	18.922
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen			
Macro-economische parameters	2.209	447	2.655
Boveninflatoire huurverhoging	4.838	772	5.610
Markthuur	1.187	171	1.358
Leegwaardestijging	9.652	830	10.482
Splitsings- en verkoopkosten	91	88	178
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-2.292	-366	-2.658
Beheerkosten	-281	-43	-324
Belastingen en verzekeringen	894	172	1.066
Verhuurderheffing	1.209	3	1.212
Disconteringsvoet	15.293	3.205	18.497
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	32.799	5.278	38.077
Marktwaaarde 2018	321.821	52.383	374.204



Macro economische parameters

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van macro-economische parameters.

Parameters woonegelegenheden

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Prijsinflatie	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%	2,00%
Loonstijging	2,00%	2,90%	2,80%	2,70%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,60%	5,90%	2,80%	2,70%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	13,00%	7,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Mutatieonderhoud	Voor EGW 883 en voor MGW 663					
Beheerkosten	Voor EGW 436 en MGW 428					
Overige zakelijke lasten	0,12%	Van de WOZ waarde				
Huurderving als % van de huursom	Jaarlijks 1%					
Verhuurdersheffing	0,56%	0,56%	0,59%	0,59%	0,57%	0,57%
Mutatiekans bij doorexpluiten	Per complex tussen de 2% en 8%					
Disconteringsvoet	Afhankelijk bouwjaar/type tussen de 5,96% en 6,80%					

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

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

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed

De belangrijkste parameters zijn:

Standaard contractduur	5 jaar
Mutatiekosten	€9,- p/m2 voor BOG en € 10,80 p/m2 voor MOG/ZOG
Beheerskosten	BOG 3% van de markthuurst en MOG 2% van de markthuurst
Zakelijke lasten	0,13% van de WOZ waarde
Disconteringsvoet	Tussen de 8,57% en de 9,47%

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

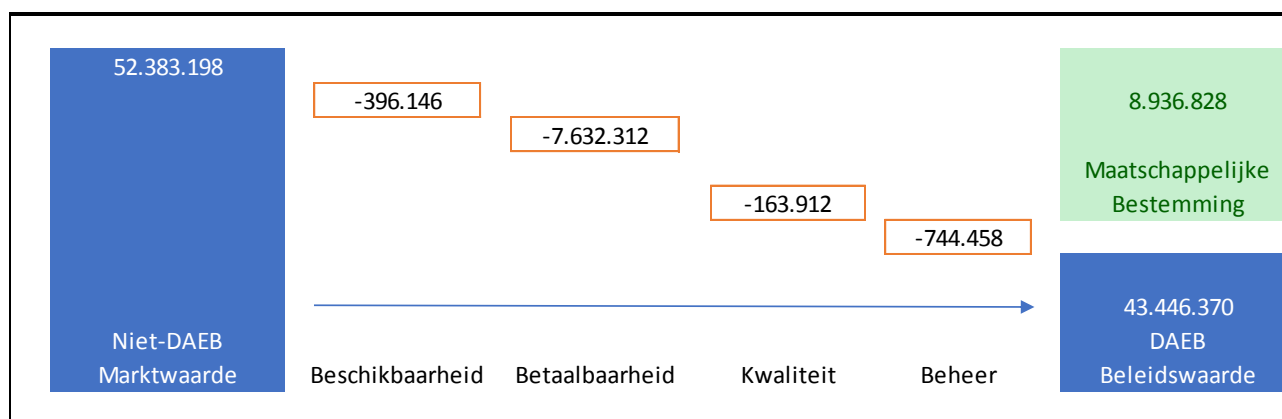
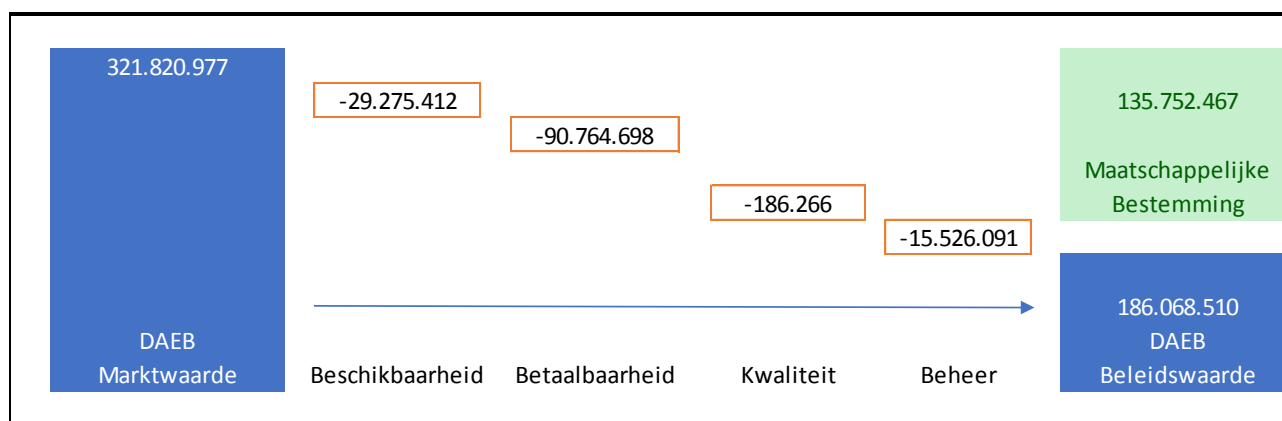
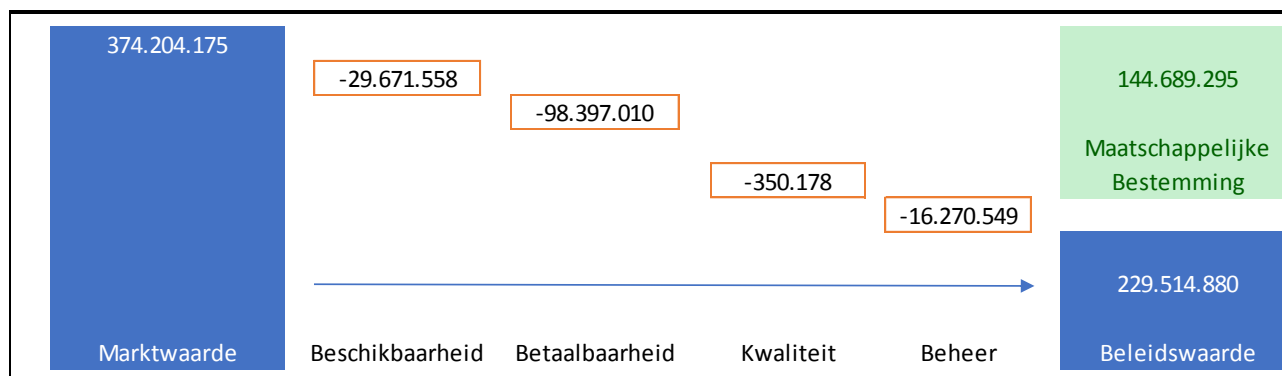
Parkeergelegenheden

De belangrijkste parameters zijn:

Beheerskosten	Parkeerplaats € 26,- p/jr Garagebox € 37,- p/jr
Zakelijke lasten	0,24% van de WOZ waarde
Disconteringsvoet	Tussen de 6,30 % en de 6,64%



Beleidswaarde 2018



De beleidswaarde is ten opzichte van de oktober uitvraag van het WSW, gestegen met 63,5 miljoen. Dit heeft alles te maken met de parameterwijzigingen in het handboek modelmatig waarderen marktwaaarde. De totale LTV op beleidswaarde komt hiermee op 66% en op het DAEB bezit wordt een LTV van 72% gerealiseerd. Hiermee voldoet Rndom Wonen aan de gestelde ratio's van de AW.



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 € 449.668.635

Deze is gebaseerd op de aanslag WOZ van 2018 voor de onroerende zaak belasting (peildatum 01-01-2017).

1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo per 1 januari	691	1.238
Overboekingen naar exploitatie	-	-
Investerings nieuwbouw	8.509	439
Herrubricering / herkwalificatie / overige mutaties	-309	-986
Saldo per 31 december	<u>8.891</u>	<u>691</u>

Verloopstaat in ontwikkeling per project	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Pijnacker Noord		
Saldo per 1 Januari	691	1.238
Investerings	6.927	439
Onrendabele top	391	-986
Saldo per 31 december	<u>8.009</u>	<u>691</u>

Groene Vizier Keizershof	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo per 1 Januari	0	
Investerings	786	-
Onrendabele top	-154	-
Saldo per 31 december	<u>632</u>	<u>0</u>

Wooninitiatief Nootdorp	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo per 1 Januari	0	0
Investerings	796	-
Onrendabele top	-546	-
Saldo per 31 december	<u>250</u>	<u>0</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.

In 2017 is er € 986.000 voor het complex in Noord genomen als onrendabele top, na een herberekening in 2018 is er € 390.809 gecorrigeerd op dit bedrag. De totale onrendabele top voor het complex in Noord komt hiermee op € 595.191. Het complex in Keizershof heeft een ORT van 545.965 en het te bouwen complex in Nootdorp heeft een ORT van € 153.363. De ORT bedraagt het verschil tussen de stichtingskosten en de berekende marktwaarde van het complex. In totaal is er € 309.000 in mindering gebracht op de post vastgoed in ontwikkeling.



2. MATERIELE VASTE ACTIVA

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Aanschafwaarde	5.890	5.876
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief waardeverandering)	-1.985	-1.703
Saldo per 1 januari	3.905	4.173
Investerings	-	14
Desinvesteringen	-112	
Mutatie aanschafwaarde	-112	14
Waardeveranderingen		
Afschrijvingen	-271	-282
Correctie afschrijvingen	-	-
Mutaties in de afschrijvingen	-250	-282
Aanschafwaarde	5.778	5.890
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief waardeverandering)	-2.235	-1.985
Saldo per 31 december	3.543	3.905

Verzekerde waarde

De laatste wijziging van de verzekerde waarde heeft plaatsgevonden op 1 januari 2019 (deze waarde is in onderstaand overzicht weergegeven). De specificatie van de verzekeringsportefueille van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie is als volgt:

	<u>Verzekerd</u>		<u>Boekwaarde</u>	
Kantoorpand en werkplaats	3.637	Brandbedrijvenverzekering	3.040	3.271
Inventarissen en computerapparatuur	649	Uitgebreide inboedel	436	551
Vervoermiddelen	245	Casco-verzekeringen	66	82
Terreinen	0		0	0
	<u>4.531</u>		<u>3.543</u>	<u>3.905</u>

**3. FINANCIËLE VASTE ACTIVA**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
3.2 Latente belastingvordering (compensabele verliezen)	6.132	900
3.3 Vordering uit hoofde van verkochte woningen onder Koopstart	3.334	3.250
Saldo per 31 december	9.466	4.150

3.2 Latente belastingvordering (compensabele verliezen)

Saldo per 1 januari	900	1.493
Actieve latentie uit hoofde verliesverrekening	-	-29
Compensabel in boekjaar	5.232	-564
Saldo per 31 december	6.132	900

De post latente belastingvorderingen betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie en de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen.

3.3 Vordering uit hoofde van verkochte woningen onder Koopstart

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

3.334	3.250
-------	-------

4. VOORRADEN

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
4.1 Vastgoed, bestemd voor de verkoop	1.149	610
4.2 Overige voorraden	126	121
Saldo per 31 december	1.276	731

4.1 Vastgoed, bestemd voor de verkoop

Totaal getaxeerde waarde (leeg voor verkoop)	1.231	783
Waardering na huuropzegging	93%	78%
Saldo per 31 december	1.149	610

Herclassificatie/gerubriceerd onder Sociaal vastgoed in exploitatie	-1.149	-566
Verkoopresultaat van leeg gekomen DAEB vastgoed.	0	44

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

4.2 Overige voorraden

Onderhoudsmaterialen	113	186
Overig	14	15
Saldo per 31 december	126	201

**5. VORDERINGEN**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Debiteuren	116	156
5.2 Overige vorderingen	348	22
5.3 Overlopende activa	121	151
Saldo per 31 december	<u>585</u>	<u>329</u>

Debiteuren

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Specificatie naar oninbaarheid:		
Saldo debiteuren per 31 december	167	201
Afwaardering wegens oninbaarheid	-51	-45
Totaal	<u>116</u>	<u>156</u>

Specificatie naar tijdsduur en debiteuren

huurachterstand

	31.12.18	31.12.17
< 1 maand	43	31
1 tot 2 maanden	16	9
2 tot 3 maanden	1	7
> 3 maanden	86	98
Saldo per 31 december	<u>146</u>	<u>145</u>

Huurachterstand vertrokken bewoners	21	56
Totaal	<u>167</u>	<u>201</u>

De huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 0,90 % (2017 : 1,04%) van de brutojaarhuur.

De huurachterstanden van de actieve contracten bedragen ultimo boekjaar 0,79 % (2016 : 0,8%) van de bruto jaarhuur.

5.2 Overige vorderingen

Te vorderen belastingen	1	-
Verkochte woning vordering notaris	207	
Overige vorderingen	139	22
Saldo per 31 december	<u>348</u>	<u>22</u>



5.3 Overlopende activa

Voruitbetaald LED verlichting	101	-
Voruitbetaald onderhoud	0	1
Electra / gas / water		19
Overige overlopende activa	20	131
Saldo per 31 december	121	151

6. LIQUIDE MIDDELEN

- Rabobank R.C.	1.835	9.610
- Kas	0	-
Saldo per 31 december	1.835	9.610

**7. EIGEN VERMOGEN**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Reserves (na verwerking resultaat boekjaar)	242.634	186.769
7.1 Herwaarderingsreserve	176.279	111.075
6.2 Overige reserves	66.355	75.694
Saldo per 31 december	242.634	186.769

7.1 Herwaarderingsreserve

Stand per 1 januari	111.075	115.929
Vrijval verkoop Daeb vastgoed in exploitatie	-977	-2.186
Vrijval verkoop Niet- Daeb vastgoed in exploitatie	-55	
	110.043	113.743
Waarde- daling/stijging vastgoed in exploitatie	66.236	-2.668
Saldo per 31 december	176.279	111.075

7.2 Overige reserves

	66.354	75.695
Algemene bedrijfsreserve		
Saldo per 1 januari	74.737	69.570
(Herrubricering) Resultaat verkoop onder voorwaarden	293	118
Vrijval verkoop vastgoed in exploitatie	1.032	2.186
Mutatie herwaarderingsreserve	-66.236	2.668
	9.826	74.542
Resultaat boekjaar	55.865	195
Saldo per 31 december	65.691	74.737
Reserve Verkoop onder voorwaarden		
Saldo per 1 januari	956	1.074
Waardeverandering in boekjaar	-293	-118
Saldo per 31 december	663	956

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

Bij de waardering van de terugkoopverplichting is rekening gehouden met de contractuele terugkoopbepalingen inclusief kortingspercentages (RJ 645.220). In 2018 zijn geen woningen met contractuele terugkoopverplichtingen verkocht. Wel zijn in 2018 vijf woningen teruggekocht.

4 woningen zijn verkocht in 2018 de andere staat op de balans onder voorraad en is in 2019 verkocht.

**8. LANGLOPENDE SCHULDEN**

8.1 Leningen kredietinstellingen

8.2 Verplichting uit hoofde van onroerende zaken VoV

Saldo per 31 december

<u>2018</u>	<u>2017</u>
142.002	125.654
2.381	2.812
144.383	128.466

8.1 Leningen kredietinstellingen

Saldo per 1 januari

Aangetrokken leningen

Afgeloste leningen

Aflossingen (conform schema)

Saldo per 31 december

133.058	137.659
50.000	
-25.000	-3.000
-7.405	-1.601
150.653	133.058

Kortlopende deel, gepresenteerd onder de kortlopende schulden

Langlopende leningen kredietinstellingen

-8.651	-7.404
142.002	125.654

<u>Naar rente percentages:</u>		<u>Naar rentevast periodes:</u>		<u>Naar aflopende leningen:</u>	
Variabel	5.000				
vast 0% < 1%	1.212	tot 3 maande	5.000	tot 3 maanden	
vast 1% < 2%	47.308	3 / 12 maanden		3 / 12 maand	5.000
vast 2% < 3%	2.242	1 tot 5 jaar	1.996	1 tot 5 jaar	835
vast 3% < 4%	2.414	5 tot 10 jaar	2.308	5 tot 10 jaar	3.454
vast 4% < 5%	88.535	10 tot 15 jaar		10 tot 15 jaar	1.742
vast 5% < 6%	1.742	15 tot 20 jaar		15 tot 20 jaar	28.808
vast > 6%	2.200	einde looptijd	141.349	> 20 jaar	110.814
Totaal	150.653		150.653		150.653

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

De marktwaarde van de leningportefeuille bedraagt ultimo 2018 € 225,8 mln (2017: € 205,5 miljoen).

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

Algemeen

- De marktrente is berekend tegen de swapcurve op basis van de 6-maand-euribor van 31 december 2018

Basisrentelening

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

- De marktwaarde betreft de waarde vanaf rekendatum tot einde looptijd

Renteconversie

- De marktwaarde betreft de waarde vanaf rekendatum tot renteconversie

Roll-over lening

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

8.2 Verplichting uit hoofde van onroerende zaken VoV

Saldo 1 januari	2.812	2.973
Vermeerderingen / verminderingen / mutatie boekjaar agv terugkopen	-431	-161
Saldo per 31 december	2.381	2.812

Waarvan met een looptijd > 5 jaar

- -

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

Zekerheden

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

**9. KORTLOPENDE SCHULDEN**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
9.1 Schulden aan leveranciers	650	286
9.2 Schulden t.z.v. belastingen en premies sociale verzekeringen	559	217
9.3 Kortlopend deel van de langlopende schulden	8.651	7.404
9.4 Overlopende passiva	4.376	4.670
Saldo per 31 december	<u>14.236</u>	<u>12.577</u>

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

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

Omzetbelasting	478	127
Loonbelasting	56	65
Pensioenfondsen	25	25
Saldo per 31 december	<u>559</u>	<u>217</u>

9.4 Overlopende passiva

Nog niet vervallen rente geldleningen	3.254	2.850
Nog te betalen rente SWAPS		847
ViewPoint	-	62
Nog te betalen kosten nieuwbouw	248	157
Vooruitontvangen huren	113	101
Servicekosten	348	164
Compensatie Warmtewet	47	47
Nog te betalen Pro Rata		38
Accountantskosten	44	47
Verlofuren	66	64
Transitorisch onderhoud	41	57
Overige	217	236
Saldo per 31 december	<u>4.376</u>	<u>4.670</u>

***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 (€ 148,6 mio). Voor leningen met een variabele hoofdsom (€ 5 mio) geldt een obligo van 75% van de maximale hoofdsom. Ultimo boekjaar bedroeg het obligo per saldo € 5,9 mln.

Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen is al het vastgoed in de dVi 2017 als onderpand ingezet (€ 413,2 mln aan WOZ-waarde, peildatum WOZ-waarde 1-1-2017). In 2014 is op verzoek van het WSW een volmacht afgegeven aan het WSW om eventueel hypotheekrecht te vestigen op het onderpand, in lijn met artikel 30 van het WSW reglement. Hierdoor kan het WSW bij eventuele niet-nakoming van de betalingsverplichtingen door de corporatie direct hypotheekrecht vestigen zonder dat hiertoe vooraf de formele bevestiging benodigd is van bestuur en Raad van Commissarissen.

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

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

Er is een aanneemovereenkomst gesloten voor de bouw van 66 sociale huurappartementen in Pijnacker-Noord voor een bedrag van € 7.728.400 inclusief 21% BTW. Ultimo 2018 bedraagt de verplichting nog €1.203.000,- inclusief 21% BTW

Er is een aanneemovereenkomst gesloten voor de bouw van 14 sociale huurappartementen in Nootdorp voor een bedrag van € 1.575.000,- inclusief 21% BTW.

Er is een aanneemovereenkomst gesloten voor de bouw van 30 sociale huurappartementen in Pijnacker voor een bedrag van € 3.312.500,00,- inclusief 21% BTW.

Voor het planmatig onderhoud staat eind 2018 een verplichting open van € 32.900,-

Gebeurtenissen na balansdatum

De rechter heeft uitspraak gedaan in deze zaken voor wat betreft de stook/servicekosten vanaf 2014.

De nabetaling voor wat betreft deze naverrekening is in de jaarrekening 2018 verwerkt.



Toelichting op de Winst- en verliesrekening 2018

Functionele winst- en verliesrekening	Totaal	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	17.545	15.373	2.172
Opbrengsten service contracten	1.031	1.012	19
Lasten service contracten	-1.008	-1.000	-8
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-833	-749	-84
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.619	-3.272	-347
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.796	-3.423	-373
Afschrijvingen	-253	-233	-20
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	9.067	7.708	1.359
Verkoopopbrengsten vastgoedportefeuille	4.357	4.267	90
Toegerekende organisatiekosten	-89	-88	-1
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.521	-2.459	-62
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.747	1.720	27
Overige waardeverandering vastgoedportefeuille	-309	-309	
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	69.794	60.105	9.689
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille VOV	71	71	
Waardeveranderingen	69.556	59.867	9.689
Opbrengsten overige activiteiten	133	72	61
Kosten overige activiteiten	-181	-181	-
Overige activiteiten	-48	-109	61
Overige organisatiekosten	-501	-465	-36
Leefbaarheid	-108	-102	-6
	-		
Rente bate interne lening	693	693	-
Rente lasten interne lening	-693		-693
Waardeverandering financiële vaste activa	-23.684	-23.684	
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2	2	
Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.398	-5.398	
Financiële baten en lasten	-29.080	-28.387	-693
Bedrijfsresultaat voor belastingen	50.633	40.232	10.401
Belastingen	5.232	5.576	-344
Bedrijfsresultaat na belastingen	55.865	45.808	10.057

De verdeling DAEB niet- DAEB vindt plaats op VHO. Als de kosten niet direct toe te rekenen zijn, zijn deze middels de verdeelsleutel 92/8 verdeelt.

**Huuropbrengsten**

	2018	2017
Woningen en woongebouwen in exploitatie	17.330	17.106
Onroerende zaken niet zijnde woningen	289	264
Te ontvangen nettohuur:	17.619	17.370
Huurderving wegens leegstand	-73	-66
Totaal	17.545	17.304

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

Jaarlijkse huurverhoging per 1 juli van het boekjaar	253	134
Mutatie huuropbrengst nieuwe woningen t.o.v vorig boekjaar	-	
Huurharmonisatie	38	37
Verkoop van huurwoningen in boekjaar	-42	-78
Totaal	249	93

Opbrengsten servicecontracten

Leveringen en diensten	895	889
Vergoedingsderving	-2	-2
Overige opbrengsten en vergoedingen	137	128
Totaal	1.031	1.014

Lasten servicecontracten

Onderhoud etc.	474	308
Glasverzekering	38	29
Gas, water etc.	542	557
Electra, telefoon, etc.	135	120
Totaal	1.189	1.014

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Toegerekende personeelskosten	399	412
Toegerekende organisatiekosten	434	484
	833	896

De personeelskosten van de afdeling verhuur en KCC zijn hier verantwoord.

De toegerekende organisatiekosten bestaan uit de kosten die rechtstreeks in verband te brengen zijn met de verhuur en beheer activiteiten. De Kosten van internet, Vve bijdrage, kosten haaglanden, telefonie en en automatisering zijn hier ondergebracht.



Lasten onderhoudsactiviteiten	2018	2017
Toegerekende personeelskosten	788	753
Onderhoudslasten	2.777	2.213
Overige onderhoudskosten	13	
Kosten wagenpark	23	
Afschrijvingslasten wagenpark	18	
	3.619	2.966

Onderhoudslasten		
Klachtenonderhoud	659	615
Mutatieonderhoud	339	374
Planmatig onderhoud	2.144	2.148
Overig onderhoud (service onderhoud, investeringsonderhoud, etc.)	31	28
Onderhoudskosten	3.174	3.177
Af: kosten eigen dienst (elders verantwoord)	-396	-952
Werkzaamheden door derden en materiaal verbruik	2.777	2.213

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Toegerekende personeelskosten	391	817
Verhuurdersheffing	2.075	1.868
Saneringsbijdrage	192	
Bijdrage AW	23	15
Belastingen	609	611
Verzekeringen	38	38
Toegerekende organisatiekosten	474	668
	3.803	4.017

Afschrijvingen		
Kantoorpand	163	164
Inventaris	90	98
Wagenpark		20
	253	282

Lonen, sociale lasten en pensioenen		
Bruto lonen inclusief ziekengeld	1.381	1.460
Sociale lasten	262	255
Pensioenlasten	212	222
Totaal	1.854	1.937

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



Honorering bestuurder ex WNT

Het bestuur (de directeur-bestuurder) bestaat over 2018 bij Rondom Wonen uit een persoon.

De heer L.W. Greven van 1 januari t/m 28 februari en de heer L de Boer van 1 maart t/m 31 december 2018.

Beide heren vallen op grond van art. 4.1 WNT, onder de wet Normering Topinkomens.

Er zijn geen betalingen gedaan op grond van art. 4.2 WNT, niet zijnde top-

functionarissen of gewezen topfunctionarissen, waarvan de bezoldiging het maximum te boven gaat.

De directeur-bestuurder valt in de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting, bezoldigingsklasse D, waarvoor een maximum geldt van € 118.000.

De WNT voorziet in een overgangstermijn en afbouwregeling, die op de heer L.W. Greven van toepassing is.

Dat wil zeggen bevestiging 2014-2017 en een afbouw regeling 2018-2020. Vanwege het feit dat al eerder vrijwillig afstand is gedaan van de leaseauto, komt de maximale WNT bezoldiging voor de L.W. Greven overeen met het bedrag uit 2017. Indien een bestuurder ergens in een jaar komt of vertrekt, dan moet een na rato berekening worden gemaakt voor het deel van het jaar dat de bestuurder in dienst was. Die berekening moet gemaakt worden op basis van het feitelijk aantal kalenderdagen dat de bestuurder werkzaam was.

De berekening is dan als volgt:

	Max WNT	
De heer L.W. Greven periode 1-1-2018 t/m 28-2-2018	28.437	59/365 * € 175.926
De heer L. de Boer periode 1-3-2018 t/m 31-12-2018	98.926	306/365* € 118.000

Het loon ex WNT is als volgt opgebouwd:

Component	L.W. Greven	L. de Boer	2017
Loon c.a.	€ 22.685	€ 74.817	€ 141.481
Overige emolumenten	€ 915		€ 6.036
Werknemersdeel pensioenpremie	€ 1.182	€ 5.333	€ 6.971
Leaseauto / kilometervergoedingen	€ 148		€ 810
Werkgeversdeel pensioenpremie	€ 3.507	€ 14.626	€ 20.628
Totaal bezoldiging	€ 28.437	€ 94.777	€ 175.926

**Toeziethouders**

Functie	De Jong voorzitter RvC 1/1-31/12	La Croix lid RvC 1/1-25/4	Van Hekken lid RvC 1/1-31/12	Broekman lid RvC 1/1-31/12	Den Drijver lid RvC 1/1-31/12	Ong lid RVC 1/9 - 31-12
Duur dienstverband						

Bezoldiging 2018

Beloning (exclusief BTW)	12.982	2.765	8.655	8.655	8.655	2.885
Belaste kostenvergoeding	-	-	-	-	-	-
Totaal bezoldiging	12.982	2.765	8.655	8.655	8.655	2.885

Max. 2018 VTW WNT-2	13.600	2.867	9.100	9.100	9.100	3.041
Toepasselijk WNT-2 maximum	17.700	3.718	11.800	11.800	11.800	3.944

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

Formatie Rondom Wonen

Ultimo boekjaar zijn 37 (2017: 35) personeelsleden in dienst. Het aantal formatieplaatsen bedraagt 27,4 (2017: 26,7)

<u>De formatieplaatsen kunnen als volgt worden verdeeld :</u>	<u>gemiddeld 2018</u>	<u>ultimo 2018</u>	<u>ultimo 2017</u>
Statutaire Directie	1,0	1,0	1,0
Beleid en bestuursondersteuning	0,1	0,1	0,1
Secretariaat, communicatie en P&O	1,4	1,4	1,4
Vastgoed (ontwikkeling en onderhoud)	11,8	12,2	11,5
ICT	0,1	0,1	0,1
Financien	4,8	4,8	4,8
Wonen (klant en buurt)	5,0	5,0	5,0
Klantencontact- en receptie	1,8	1,8	1,8
Gedetacheerd / dienstverlening derden	1,0	1,0	1,0
Totaal	27,0	27,4	26,7

Resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Opbrengst verkopen bestaand bezit	4.357	4.538
Onttrekking uit voorziening verkopen onder voorwaarde	0	0
Boekwaarde onroerende zaken bij verkoop (bestaand bezit, marktwaarde)	-2.521	-3.381
Toegerekende organisatiekosten	-89	-93
Verkoopresultaat bestaand bezit	1.747	1.064

Overige waardeverandering vastgoedportefeuille

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-700	-986
Terugneming afwaardering vastgoed in ontwikkeling	391	
	-309	-986

Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille

Waardeverandering Daeb vastgoed in exploitatie	60.105	-2.809
Waardeverandering niet-Daeb vastgoed in exploitatie	9.689	141
	69.794	-2.668

**Overige activiteiten**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Opbrengsten uit beheer voor derden	62	73
Overige opbrengsten		149
Geactiveerde productie	71	48
Kosten afrekening service/stookkosten voorgaande jaren	181-	
	<u>-48</u>	<u>270</u>

Overige organisatiekosten

Toegerekende organisatiekosten	501	0
	<u>501</u>	<u>0</u>

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

Accountants- en (fiscale) advieskosten Baker Tilly:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Onderzoek van de jaarrekening	59	56
Totaal	<u>59</u>	<u>56</u>

Leefbaarheid

Toegerekende personeelkosten	65	65
Toegerekende organisatiekosten	43	60
	<u>108</u>	<u>125</u>

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rente op derivaten	2	3
Rente raborekening Rondom Wonen	0	2
	<u>2</u>	<u>5</u>

Rentelasten en soortgelijke kosten

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	23.684	
Rente leningen kredietinstellingen	5.229	4.760
Rente Swaps	169	1.227
	<u>29.082</u>	<u>5.987</u>

De waardeverandering van financiële vaste activa en effecten betreft de afkoop van de derivatenportefeuille

**Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	50.633	788
Totaal Correctie Bedrijfslasten	-69.855	2.607
Totaal Correctie bedrijfsopbrengsten	-1.747	-1.102
Fiscaal resultaat	-20.969	2.293

20% over € 200.000

-40 40

25% over restant

-5.192 523

Vennootschapsbelasting

-5.232 563

Correctie Bedrijfslasten

Niet belastbare waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-69.794	2.668
Geactiveerde onderhoudskosten - regulier	0	
Agio	31	31
Disagio	-92	-92
Totaal Correctie Bedrijfslasten	-69.855	2.607

Correctie bedrijfsopbrengsten

Niet belaste verkoopresultaat woningen	-1.747	-1.064
Belast verkoopresultaat koopgarant	0	
Resultaat dochtervennootschappen	0	-38
Totaal Correctie bedrijfsopbrengsten	-1.747	-1.102

Belastingen boekjaar

Over het jaar 2018 bedraagt het fiscale verlies € 20.969.000 . Over 2018 is derhalve geen acute belasting verschuldigd.

Aangezien looptijden dit toelaten is het compensable verlies geboekt op de actieve belasting latentie.

De per saldo te vorderen vennootschapsbelasting bedraagt ultimo 2018 € 6.131.523.

De post belastingen is als volgt opgebouwd:

Mutatie compensabele verliezen a.g.v. fiscaal resultaat	-5.232	563
Mutatie actieve belastinglatentie verrekenbare verschillen		29
Totale belastingbete resp. -last	-5.232	592

25. Resultaat deelnemingen

Resultaat deelneming		38
Totaal	0	38

Resultaatbestemming

Resultaat ten gunste van de algemene reserve	-9.339	2.863
Resultaat ten gunste van de herwaarderingsreserve	65.204	-2.668
Totaal	55.865	195

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.



Overige gegevens

Statuten

De volgende artikelen uit de statuten van Rndm Wonen bevatten regels over boekjaar en jaarstukken:

Artikel 24, boekjaar

Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar.

Artikel 25, jaarstukken

1. Het bestuur stelt binnen drie maanden na afloop van het boekjaar een jaarrekening, een jaarverslag, een volkshuisvestingsverslag en een overzicht van de overige verantwoordingsgegevens op, die moeten voldoen aan de voorschriften die ter zake voor toegelaten instellingen gelden.
2. De Raad laat de in eerste lid bedoelde stukken onderzoeken door een door hem aangewezen registeraccountant met een OOB-vergunning, als bedoeld in artikel 36, tweede lid, onderdeel i, van de Woningwet
3. De bevoegdheid tot het verlenen van de opdracht berust bij de Raad van Commissarissen. De opdracht kan te allen tijde door haar worden ingetrokken.
4. De Raad stelt de stukken als bedoeld in het eerste lid niet vast alvorens de raad kennis heeft genomen van de bevindingen van de accountant.
5. De jaarrekening en het jaarverslag worden door de leden van het bestuur en de leden van de Raad ondertekend. Ontbreekt de handtekening van één of meer van hen, dan wordt daarvan onder opgave van redenen melding gemaakt.
6. De jaarrekening wordt door de Raad vastgesteld binnen de daartoe bij wet gestelde termijn.
7. Het verlenen van decharge aan het bestuur geschiedt bij afzonderlijk besluit van de Raad.



Controleverklaring accountant











Bijlagen

Vastgoedportefeuille

Cpx	Adressen en percelen	Wijk buurt	Zelfst.won. Daeb	Zelfst.won. niet Daeb	Overige niet won. niet Daeb	totaal aantal 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, 48		-2					
						16		
4	Administratief vervallen							
5	Willem de Zwijgerlaan 19 t/m 25	Centrum	4				4 kmr e.g.w.	1947
						4		
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 18, 31, 40, 48, 53		-5					
						33		
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 3, 5, 11, 16, 22, 28		-6					
						22		
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	Bremalaan 13 t/m 24, Magnolijslaan 23 t/m 46	Noord	64				4 kmr e.g.w.	1962
	Ribeslaan 24 t/m 46, Weigelialaan 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, Weigelialaan 1 t/m 31							
	VERKOCHT:							
	Weigelialaan 7, 23, 27		-3					
	Esdoornlaan 4, 6, 14, 16, 18, 20		-6					
	Elzenlaan 9		-1					
	Kastanjelaan 3, 5, 9, 11, 13		-5					
						94		



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, 13, 16, 17, 18, 21, 23, 24, 25, 28, 31, 33, 37, 38, 40		-18					
	Troelstralaan 3, 5, 7, 10, 13, 16, 18, 19, 22, 23, 29, 30, 31, 33, 36, 37, 38		-17					
	C. vd Lindenlaan 3, 4, 5, 10, 15, 23, 25, 32, 34, 35, 37, 38, 40		-13					
	Thorbeckelaan 77, 81, 91, 93, 95, 97, 99, 101, 103, 105, 115, 117, 121, 127, 147, 149		-16					
						233		
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, 60		-2					
						0		
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	
	Kraaienburger 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	7	1			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		10	1				
	Schuilenburg 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					
	Kraaienburger: 5, 7, 11, 13, 15, 17, 19, 23		-8					
	Ledenhoef: 4, 6, 10, 20, 22		-5					
	Leyenburg: 3, 6, 13, 14, 15, 18, 22, 24, 27		-9					
	Leeuwenberg: 14		-1					
	Lozerlaan: 1, 3, 5, 7, 11, 21, 23		-7					
	Schuilenburg: 4, 8, 10, 12, 14, 16, 18		-7					
	Sion: 1, 7, 11, 23		-4					
						93		
24	Administratief vervallen (naar 23)							



25	Colijnlaan 8/8a	Noord	2				2 kmr HAT-galerij	1980
	Albardalaan 6/6a, 17/17a		4					
	Thorbeckelaan 16/16a, 24/24a		4					
	Wegedoornlaan 15/15a		2					
	Vogelkerslaan 11/11a		2				flat met lift 3 hoog	
	Van Houtenlaan 4/4a, 5/5a		4					
	Nolenslaan 8/8a		2					
	De Visserlaan 3/3a		2					
	Colijnlaan 1 t/m 18*		17					
	Albardalaan 1 t/m 18		16					
	Thorbeckelaan 2 t/m 36		16					
	Wegedoornlaan 1 t/m 18*	Noord	17				3 kmr galerij	1968
	Vogelkerslaan 1 t/m 18		17				4 kmr galerij	
	Acacialaan 31 t/m 65,		18				flat met lift 3 hoog	
	Van Houtenlaan 1 t/m 18*		16					
	Nolenslaan 1 t/m 18		17					
	De Visserlaan 1 t/m 18		17					
	VERKOCHT:							
	Wegedoornlaan 1, 3, 5, 6, 7, 10		-6					
	v. Houtenlaan 2, 6, 13, 15, 17		-5					
	Colijnlaan 1, 2, 4, 14, 15, 16, 17, 18		-8					
						154		
26	Rivierenlaan 63 t/m 69, 101 t/m 121, 122 t/m 128	Koningshof	18	1			3 kmr e.g.w.	1982
	Peizerdiep: 1 t/m 26; 33 t/m 43 alle nrs.		34	3			4 kmr e.g.w.	
	Regge 1 t/m 15; 2 t/m 12		13	1			5 kmr e.g.w.	
	Volkerak: 28 t/m 50		12					
	VERKOCHT:							
	Rivierenlaan: 101, 105, 115, 117, 119, 122, 124, 126, 128		-9					
	Peizerdiep: 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9, 17, 23, 24, 25, 34, 37, 39, 41		-15					
	Regge: 1, 3, 6, 9, 13, 15		-6					
	Volkerak: 28, 30, 36, 46		-4					
						48		
27	Administratief vervallen							
28	Rivierenlaan 35 t/m 61, 58 t/m 96	Koningshof	34				2 kmr HAT-galerijflat zonder lift	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	Klapwijk	3	2			5 kmr e.g.w.	1990
	M.Klompelaan 18 t/m 32		7	1				
	Aletta Jacobsstraat 2 t/m 12,		4	2			3 kmr e.g.w.	
	Aletta Jacobsstr. 1 t/m 11	Klapwijk	5	1			5 kmr e.g.w.	1991
	M.Klompelaan 46 t/m 60		8					
	J. Smitsstr. 2 t/m 10		3	2			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	Oranjarahof 1 t/m 13 (m.u.v. 11)	Centrum	12				zorgwoningen Philadelphia	1993
	Oranjarahof 11		1					
	Oranjarahof 14 t/m 25		12				3 kmr.woningen	
						25		



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



64	Ridderzuringerf 2 t/m 14 (alle nrs.)	Keijzershof	10	3				4k egw	2009
	Floralaan 23 t/m 37 (oneven nrs.)		2	6				Fokuswoningen	2009
	Veldkersef 3 t/m 25 (oneven nrs.)		8	4				appartementen	2009
	Madelief 12 t/m 20 (alle nrs.)			9					
	Vogelmuur 3 t/m 19 (oneven nrs.)		1	8					
	Vroegeling 17 t/m 29 en 33 t/m 53 (oneven nrs.)		2	16					
	Floralaan 113 t/m 129 (oneven nrs.)		5	4					
	Ridderzuringerf 1 en 15		2					Focuswoning	
	Veldkersef 1		1					Focuswoning	
	Vogelmuur 1 en 21		2					Focuswoning	
	Vroegeling 15, 31 en 55		3					Focuswoning	
							86		
70	Appartementengebouw Stationsplein (Ipse) VGOP (veld 2)	Keijzershof						3/4 kmr app	2011
	Raaisgras 5, 6 en 27 t/m 60		36					3 en 4 kamer app.	
	Raaisgras 4				1			ontmoetingsruimte GDO	
	Raaisgras 7		1					slaapw.kantoor leiding Ipse de Brugge	
	Raaisgras 8 en 9		2					Groepswoon St. Ipse de Brugge	
	Raaisgras 10 t/m 16		7					Begeleid wonen St. Ipse de Brugge	
	Raaisgras 17 t/m 26		10					Zelfstandig wonen St. Ipse de Brugge	
	Raaisgras 2							infocentrum	
	Kluut 1 t/m 40				40			stallingsplaatsen	
							97		
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
	Steenulweide 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 genummerd	2013
							58		
75	Bosmuiszoom 1 t/m 13 alle nrs.	Keijzershof		13				4k egw	2012
	Faunalaan 1 t/m 35 (oneven nrs.)			18				4k egw	2012
							31		
76	Bosmuiszoom 1 t/m 20 (alle nrs.)	Keijzershof	20					3 kamer appartementen	2013
	Bosmuiszoom parkeerplaatsen overdekt 1 t/m 7, 15 t/m 20				13			parkeerplaatsen overdekt	2013
	Bosmuiszoom 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		
83	Terbrechtse Rechter Rottekade 270 t/m 300 (even nrs.)	Terbregge	16						1923
84	Bergse Linker Rottekade 310 t/m 314 (even nrs.)	Terbregge	27						1937
	Landstraat 2 t/m 12								
	Rietstapstraat 2 t/m 36 (even nrs.)								
85	Rietstapstraat 1 t/m 31 (oneven nrs.)	Terbregge	57						1936/1938
	Kwekerijstraat 1 t/m 17 (oneven nrs.)								
	Kwekerijstraat 6 t/m 18 (even nrs.)								
	Warmoezierstraat 2 t/m 32 (even nrs.)								
	Landstraat 14 t/m 30 (even nrs.)								
	voormalig kantoor De Goede Woning Bergse Linker Rottekade 316b					1			
	kantoor Wijkvereniging Terbregse Belang Bergse Linker Rottekade 316					1			
	VERKOCHT:								
	Terbrechtse Rechter Rottekade 298		-1						
800	Industrieweg 2b					1			
							102		
84	bergingen Bergse Linker Rottekade 308a en b	Terbregge				2		fietsenbergingen	?
112	Garages Victorylaan	Delfgauw				3		Garages	1961
115	Garages Ribeslaan	Noord				11		Garages	1964
117	Garages Elzenlaan / Kastanjelaan	Noord				7		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					4			
	opslag RW Visserlaan/Van Houtenlaan/Wegedoornlaan/Nolenslaan							opslag RW	
							214		
TOTAAL Vastgoed IN EIGENDOM			2213	216	121	217	2767	31-dec-18	



Verklarende woordenlijst

AEDES

Landelijke branchevereniging van woningcorporaties.

Aftoppingsgrens

De maximale hoogte van de huur waarbij de huurder (die vanwege het inkomen recht heeft op huurtoeslag) over de hele huur huurtoeslag ontvangt. Als de huur boven de aftoppingsgrens ligt, krijgt de huurder over het deel van de huur dat erboven ligt géén huurtoeslag. Er is een lage aftoppingsgrens voor 1-persoonshuishoudens en voor 2-persoonshuishoudens tussen 23 en de AOW-gerechtigde leeftijd, en een hoge aftoppingsgrens voor o.a. huishoudens van 3 personen of meer.

Aw

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) voert het integraal risicogericht toezicht op woningcorporaties uit, zoals opgedragen in de Woningwet. De Aw is onderdeel van de Inspectie Leefomgeving en Transport.

Beleidswaarde

De waarde van het bezit rekening houdend met specifieke beleidskeuzes van de toegelaten instelling. De berekening van de beleidswaarde kent als startpunt de marktwaarde in verhuurde staat en die wordt afgeslagen met de kosten van door exploiteren, het rekenen met een niet-marktconforme (sociale) huur, de kwaliteiten onderhoud, en de overige beheerkosten.

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.

Complex

Een verzameling van bij elkaar behorende woningen of woongebouwen op basis van een door de verhuurder gehanteerde indeling.

DAEB

Diensten van Algemeen Economisch Belang, zoals sociale huurwoningen.

DSCR

Debt Service Coverage Ratio is de operationele kasstroom (excl. rente en VpB) + netto verkoopopbrengst gedeeld door de (rente + aflossing).

ICR

Interest-coverage ratio (ICR), geeft aan hoeveel maal een onderneming haar interestlasten verdient. Maatstaf voor de mate waarin de winst voor interest en belasting kan terugvallen zonder dat de onderneming in financiële moeilijkheden komt.

Koopgarant

Een verkoopvariant met korting en onder voorwaarden, met terugkoop door verkopende partij als de eigenaar weer wil verkopen.

Koopstart

Met Koopstart kan een corporatie of ontwikkelaar woningen met korting verkopen zonder terugkoopverplichting. De korting wordt met de verkoper verrekend als de woning wordt doorverkocht.

**Liberalisatiegrens**

De maximale hoogte van de (streef)huur voor een sociale huurwoning, die bij een corporatie binnen de DAEB tak valt. In 2018 was dit € 710,68 per maand.

LTV

Loan to value. Een kengetal (ratio) dat wordt gevonden door de waarde van de leningen te delen door de waarde van het onderpand (bijvoorbeeld: al het vastgoed). Het getal wordt uitgedrukt als percentage.

Maatschappelijk vastgoed

Een gebouw met een functie op het gebied van onderwijs, sport, cultuur, welzijn, maatschappelijke opvang of zorg.

Marktwaarde verhuurde staat

De geschatte verkoopwaarde waarde van vastgoed bij verkoop met een huurder erin.

Maximaal redelijke huur

De maximale huur die voor een woning gerekend mag worden op basis van het aantal berekende punten voor die woning volgens het woningwaarderingstelsel.

MGE

Maatschappelijk gebonden eigendom; wijze van (ver)kopen met terugkooprecht en plicht voor verkopende corporatie en risicobeperking voor koper (verzekerd kopen).

Niet-DAEB

Huurwoningen met een streefhuur boven de liberalisatiegrens, bedrijfs-onroerend goed en niet-sociaal maatschappelijk vastgoed.

RJ

Richtlijnen voor de Jaarverslaglegging (voor accountants).

Servicekosten

Kosten die door de huurder aan de verhuurder betaald worden voor bijkomende diensten naast de huur. Bijvoorbeeld kosten voor verlichting (elektriciteit) en het schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten.

Streefhuur

De streefhuur is de huur die Rondom Wonen aan een nieuwe huurder vraagt voor een woning. In 2018 was dat op grond van het huurbeleid tussen de 74% en 80% van de maximaal redelijke huur.

Solvabiliteit

De solvabiliteit geeft aan of een organisatie in staat is om op korte en lange termijn aan haar betalings- en aflossingsverplichtingen te voldoen.

SWOP

Stichting Welzijn en Ondersteuning Pijnacker-Nootdorp.

VPB

Vennootschapsbelasting.

VTW

Vereniging van toezichthouders Woningcorporaties.

VvE

Vereniging Van Eigenaren.



WMO

Wet Maatschappelijke Ondersteuning.

WNT

Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en (semi-)publieke sector.

WSW

Waarborgfonds Sociale Woningbouw; organisatie die borg staat bij de meeste leningen die corporaties op de kapitaalmarkt aangaan, waardoor de risico's voor de kredietverlener lager zijn en de rente dus eveneens lager is. Risico's worden door alle deelnemers gezamenlijk en de gemeentelijke- en rijksoverheid gedragen.

ZAV

Zelf Aangebrachte Voorzieningen. Het aanpassen van het huurhuis naar eigen inzichten van de huurder.