



JAARVERSLAG & JAARREKENING 2022

**MEER MENSEN
PASSEND
HUISVESTEN**

INHOUDSOPGAVE

VOORWOORD	1
DICHTBIJ HUURDERS EN BELANGHOUDERS	2
LOKAAL EN VERBONDEN	9
ORGANISATIE ONTWIKKELING.....	12
INVESTEREN IN DE TOEKOMST	14
FINANCIËN.....	18
BESTUURSVERSLAG	25
VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	32
JAARREKENING 2022	49
BALANS PER 31 DECEMBER 2022 NA RESULTAATBESTEMMING	50
WINST EN VERLIESREKENING OVER HET BOEKJAAR 2022	52
KASSTROOMOVERZICHT OVER 2022.....	53
GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING	55
ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING	56
GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA	58
TOELICHTING OP DE BALANS.....	68
TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING 2022	85
CONTROLEVERKLARING ACCOUNTANT	92

COLOFON

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

Stichting Random Wonen

Industrieweg 2, 2641RM Pijnacker

Telefoon (015) 362 05 20

info@rondomwonen.nl

www.rondomwonen.nl

KvK 27212730



Het jaar 2022 van Rondom Wonen in beeld

Onze woningvoorraad

1.205
Eengezinswoningen

1.240
Appartementen

64
Woningen in beheer voor anderen

5
Woningen verkocht

41
Woningen toegevoegd

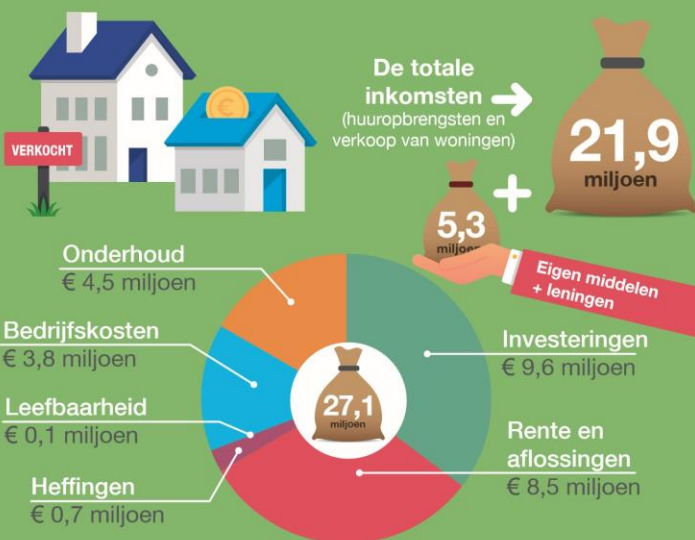
€ 646,-
Gemiddelde netto huurprijs

149
Nieuwe verhueringen

346
Gemiddeld aantal reacties per woning

102 maanden
Gemiddelde inschrijftijd Pijnacker-Nootdorp

Hoe besteden wij de huuropbrengsten?



Onderhoud

€ 4,8 miljoen

uitgegeven aan onderhoud en reparaties



Reparatieverzoeken
€ 0,9 miljoen

Mutatieonderhoud
€ 0,6 miljoen

Planmatig onderhoud
€ 3,3 miljoen

Wij werken aan energiezuinige woningen

+38

+118

Samenwerken

Met huurdersvereniging Argos hebben wij regelmatig overleg over allerlei actuele zaken rondom huren en bewoners.

Wij werken mee aan kansen voor iedereen. Ook op die manier willen we bijdragen aan de leefbaarheid in buurten. Daarom nemen we deel aan verschillende sociale en maatschappelijke projecten. Rondom Wonen neemt bijvoorbeeld deel aan het project Wijken die Werken. Dit doen we samen met de gemeente Pijnacker-Nootdorp, de politie, andere wijkpartners en het SWOP.

29

medewerkers (25,7 FTE)

PIJNACKER

OUDE LEEDE

DELFGAUW

NOOTDORP

Wij zijn bij meer dan 1.000 huurders op bezoek geweest voor het plaatsen van rookmelders. Tevens zijn er huurderspanels georganiseerd over de onderwerpen: huurbetaling, betaalbaarheid en communicatie.



VOORWOORD

Het was een dynamisch jaar voor de huurders, medewerkers en samenwerkingspartners van Rndom Wonen. De corona-lockdownmaatregelen waren nog niet achter de rug of het conflict in Oekraïne barste los. De al gestegen energieprijzen kwamen hierdoor opnieuw in een opgaande lijn terecht en de kosten van bouwmaterialen volgden. Hoge inflatie leidde bij veel van onze huurders tot financiële onzekerheid en stress. Pas aan het eind van het jaar kwam er voor hen wat meer rust met de introductie van het prijsplafond voor gas en elektriciteit.

Nationale prestatieafspraken

Ook beleidsmatig was 2022 turbulent. Het regeerakkoord is in de eerste helft van het jaar neergeslagen in nationale prestatieafspraken, die consequenties hebben voor ons investeringsprogramma, met name de snelheid waarmee we woningen met een laag energielabel gaan verduurzamen. Tegelijkertijd bleven de bouwkosten maar stijgen. In combinatie met de eveneens stijgende rente (het antwoord van de ECB op de hoge inflatie) en afspraken op het gebied van huurmatiging, leidt dit in toenemende mate tot problemen bij het rond rekenen van nieuwbouwinvesteringen.

Rndom Wonen, fris en ongecompliceerd

Intussen bouwden we toch flink door, voorzagen onze medewerkers zelf alle woningen die we verhuren van rookmelders, en doorliepen we ook nog een maatschappelijke visitatie.

‘Fris en ongecompliceerd’, zo typeert de visitatiecommissie Rndom Wonen. Dat is de manier waarop we in 2022 veel voor mekaar hebben gekregen. En dat alles doen we in steeds meer in nauwe samenwerking met onze huurders en netwerkpartners.

Dank aan alle medewerkers van Rndom Wonen, alle betrokken huurders, onze samenwerkingspartners en de raad van commissarissen. Zonder jullie was het ons in 2022 niet gelukt zoveel moois voor mekaar te krijgen.

Pijnacker, 16 mei 2023

{{Signer1}}

Lucas de Boer,
directeur-bestuurder

DICHTBIJ HUURDERS EN BELANGHOUDERS

Woningtoewijzing

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

In 2022 heeft Rondon Wonen 114 woningen te huur aangeboden via Woonnet Haaglanden, waarvan 41 eerste verhuringen (nieuwbouwwoningen) en 73 bestaande woningen die opnieuw zijn verhuurd.

Naast de 114 woningen die via Woonnet zijn aangeboden, zijn ook 35 woningen direct toegewezen, bijvoorbeeld aan kandidaten met een urgentieverklaring en bijzondere doelgroepen zoals vergunninghouders. In totaal zijn dus 149 woningen in 2022 (opnieuw) verhuurd.

Wachttijd

De benodigde inschrijfduur (of wachttijd) om een woning te kunnen huren is een belangrijke indicator voor de druk op de woningmarkt. Voor woningen die in 2022 in de regio Haaglanden zijn verhuurd, bedroeg de inschrijfduur 78 maanden (2021: 80 maanden). Rondon Wonen had een inschrijfduur van 102 maanden. Het verschil tussen de regio en Rondon Wonen is het afgelopen jaar groter geworden. In 2022 was het verschil 26 maanden, terwijl dit in 2021 18 maanden was. De vraag naar onze woningen is dus zowel relatief als absoluut verder toegenomen.

Mutatiegraad

Van de 149 woningen zijn er 148 DAEB en 1 niet-DAEB. Dit resulteert in een mutatiegraad (exclusief verkochte woningen) van 4,5%. Inclusief verkochte woningen ligt de mutatiegraad op 4,7%.

Bij het opstellen van de begroting 2022 is rekening gehouden met een mutatiegraad inclusief verkoop van 4%. We zien dat het aantal mutaties dus boven verwachting was. De oplevering van 41 nieuwbouwwoningen is hier onder andere debet aan. Er zijn 6 huishoudens die al bij Rondon Wonen huurden doorgestroomd naar een nieuwbouwwoning.

Het aantal verhuringen per maand fluctueerde in 2022 behoorlijk, zie onderstaande figuur.



Opvallend is de hoge mutatiegraad bij jongerenwoningen. Meerdere jongeren hebben hun jongerenwoning opgezegd en zijn verhuisd naar een nieuwbouwwoning. Dit heeft het aantal mutaties bij jongerenwoningen doen toenemen. Evenals voorgaande jaren is de doorstroming bij eengezinswoningen beperkt. Ondanks dat bijna de helft van ons bezit een eengezinswoning is, betreft het aantal mutaties bij eengezinwoningen minder dan 27% van het totaal.

Type	Aantal verhuringen (excl. Nieuwbouw)	Mutatiegraad
Appartement met lift	35	5,6%
Appartement zonder lift	9	5,3%
Eengezinswoning	29	2,4%
Jongerenwoning	12	10,1%
Seniorenwoning	23	8,0%
TOTAAL	108	4,5%

Aantal reacties en acceptatiegraad

Van de 114 woningen die zijn verhuurd via Woonnet Haaglanden weten we hoeveel woningzoekenden gereageerd hebben en hoeveel woningzoekenden een woning niet hebben geaccepteerd.

Gemiddeld reageerden 346 woningzoekenden op een vrijgekomen woning. De daling in het aantal reacties die we zien sinds 2020, heeft zich doorgezet. In 2020 lag het aantal reacties op 510 en in 2021 op 391. Dit zou te maken kunnen hebben met de toename van het aantal woningadvertenties van Random Wonen op Woonnet Haaglanden. Regionaal lag het aantal reacties op gemiddeld 332 woningzoekenden per woning.

Per woningtype varieert het aantal reacties op vrijkomende woningen van Random Wonen sterk. Ten opzichte van vorig jaar zien we een aanzienlijke afname bij appartementen met lift en een aanzienlijke toename bij jongerenwoningen. In 2021 lag bij deze woningtypes het aantal reacties op 580 en 20. Een jaar later liggen deze op 431 en 53. Het aantal reacties op appartementen zonder lift is onveranderd. Er is ook gekeken naar de 41 nieuwbouwwoningen. Het gemiddeld aantal reacties lag voor deze woningen op 312.

Type	Aantal advertenties	Gem. aantal reacties	Gem. aantal weigeringen
Appartement met lift	53	431	5,8
Appartement zonder lift	13	288	10,3
Eengezinswoning	21	412	12
Jongerenwoning	7	441	1,3
Seniorenwoning	20	53	7,2
TOTAAL	114	346	7,5

Het aantal weigeringen varieert ook per woningtype sterk. Het varieert van 1,3 tot 10,3. Gemiddeld wordt een woning 7,5 keer niet geaccepteerd. Deze score is ten opzichte van vorig jaar (7,0) iets verslechterd.

Europaregeling

85% van onze vrijkomende woningen moeten wij toewijzen onder de Europagrens (1-persoonshuishouden € 40.765; meerpersoonshuishoudens € 45.014). De overige 15% mag benut worden voor huurders met een hoger inkomen. Hier is in 2022 mondigesmaat gebruik van gemaakt. Slechts één woning is toegewezen aan een persoon met een hoger inkomen.

Huishoudinkomen	Norm	t/m dec.
< € 40.765 /€ 45.014	≥85%	99,3%
> € 40.765 /€ 45.014	≤15%	0,7%

Passendheidstoets

Jaarlijks moeten wij minimaal 95% van onze nieuwe verhuringen passend toewijzen. In 2022 is één woning niet passend toegewezen. Dit betrof een woning voor vergunninghouders. Het percentage passend toewijzen over heel 2022 komt hierdoor op 98,9%.

Urgentie

Van de 149 verhuringen zijn 2 woningen verhuurd aan personen met een urgentie. Hiermee komt het percentage op 1,3%. In 2021 lag dit percentage op 6,3%. Sinds 2020 is er sprake van een forse afname.

Overige toewijzingen / zorgwoningen

Random Wonen heeft afspraken met zorgpartijen. Zo verhuren wij collectief woningen aan Philadelphia en Ipse de Bruggen. Bij beide partijen is er geen enkele mutatie in 2022.

Taakstelling vergunninghouders (vluchtelingen)

In 2022 is de taakstelling voor Random Wonen 55 vergunninghouders. Dit aantal is gehaald. Tot en met december zijn in totaal 57 vergunninghouders gehuisvest: 51 in 20 woningen van Random Wonen en 6 vergunninghouders in 't Hofland. Het jaar 2023 beginnen we dus met een voorstand van 2.

Vrije sector

In 2022 is 1 niet-DAEB woning opnieuw verhuurd. Ultimo 2022 worden 27 woningen (van de totale niet-DAEB voorraad van 216 woningen) met een vrije sector huurcontract verhuurd.

Garages

Bij 12 garages is in 2022 de huur beëindigd. De mutatiegraad lag bij de garages in 2022 daarmee op ruim 5,7% (2021: 7,1%).

Actuele vastgoedportefeuille

Op 31 december 2022 had Random Wonen 2.229 DAEB woningen in bezit, 216 niet-DAEB woningen, 210 garages, 117 stallings-/garageplaatsen, 3 eenheden maatschappelijk vastgoed en 5 bedrijfsruimten. In 2022 beheerde Random Wonen 64 appartementen in 't Hofland voor de gemeente Pijnacker-Nootdorp. Voor 't Hofland wordt beheer op het gebied van verhuur en incasso uitgevoerd.

Prijscategorie Type	< €442,46	€442,46- €633,25	€633,25- €678,66	€678,66- €763,47	> €763,47	Totaal
Appartement met lift		365	162	95	32	654
Appartement zonder lift	8	160	9	3	1	181
Eengezinswoning	9	281	283	307	325	1205
Jongerenwoning	82	33	1	1	2	119
Seniorenwoning	16	146	81	31	12	286
Totaal verhuureenheden	115	985	536	437	372	2445

Random Wonen had ultimo 2022 in totaal 2.844 eenheden in exploitatie, bestaande uit 2.445 eigen woningen, 64 woningen in beheer en 335 overige verhuureenheden.

VvE-beheer

Random Wonen voert voor een aantal VvE's (Vereniging van Eigenaars) werkzaamheden uit. Enerzijds betreft dit VvE's, waarin Random Wonen tevens als grooteigenaar vertegenwoordigd is (7 VvE's).

Anderzijds wordt voor een vijftal VvE's waar Random Wonen geen eigendom heeft, beheer gevoerd op basis van een dienstverleningsovereenkomst, afgesloten voor 1 juli 2015 (overgangsrecht Woningwet). De werkzaamheden bestaan in beide gevallen uit het voeren van administratief en technisch beheer voor de betreffende complexen. Het beheren van VvE's waar Random Wonen geen eigendom heeft, is geen kerntaak. Halverwege 2022 is daarom besloten het beheer voor de VvE's waarin Random Wonen geen eigendom heeft per 2023 te beëindigen.

Verkoop

In 2022 is de verkoopakte voor 7 woningen gepasseerd bij de notaris. Twee woningen hiervan waren voormalige koopgarantwoningen. Deze woningen zijn eerst teruggekocht en toen weer verkocht. Deze woningen behoorden dus al niet meer tot ons bezit. Onze voorraad is dus met 5 woningen afgenomen door verkoop. In 2022 was de totale verkoopopbrengst € 1.099 miljoen (begroting € 1.091 miljoen).

Van de 7 verkochte woningen in 2022 is één woning met Koopstart verkocht. Met dit instrument is het mogelijk een woning met een maximale taxatiewaarde van € 260.000 te verkopen voor maximaal € 195.000. Dat is de maximale prijs in 2022 voor een sociale koopwoning die voor de primaire doelgroep haalbaar is. De overige woningen zijn regulier verkocht.

Naast de opbrengst van verkoop zijn ook inkomsten gegenereerd door doorverkoop van Koopstartwoningen. Een eigenaar van een Koopstartwoning moet bij doorverkoop een gedeelte van de opbrengst (indien overwaarde) afdragen aan Random Wonen. In totaal heeft Random Wonen in 2022 circa € 0,25 miljoen ontvangen vanuit Koopstart.

Eind 2022 staan twee woningen leeg die zijn verkocht maar nog niet geleverd.

Klanttevredenheid

Klachtafhandeling

In 2022 zijn er in totaal 28 klachten binnen gekomen. Hiervan betroffen 7 klachten dienstverlening en 19 klachten onderhoud. 2 Klachten gingen zowel over dienstverlening als onderhoud. Drie klachten lopen nog door tot 2023. De overige 25 klachten zijn afgehandeld. Over het algemeen zijn deze klachten naar tevredenheid van de betrokken huurders snel opgepakt en opgelost. Relatief veel klachten gaan over problemen met installaties. Twee klachten over dienstverlening zijn gegrond bevonden en in die gevallen is een vergoeding aan de betrokken huurders toegekend.

Klachtencommissie wonen en klachtencommissie woonruimteverdeling

Bij de Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland zijn in 2022 geen klachten over Random Wonen ingediend. Bij de regionale Klachtencommissie Woonruimteverdeling zijn 2 klachten ingediend. Eén hiervan is ongegrond en één is door de commissie gegrond verklaard. De ongegronde klacht betrof een uitschrijving uit Woningnet vanwege vermeende fraude. De gegronde klacht betrof communicatie bij woningtoewijzing. Hierin is de woningzoekende in het gelijkgesteld en is een oplossing overeengekomen. In vervolg op deze klachtenzaak is ook de standaard informatievoorziening naar woningzoekenden aangepast.

Huurcommissie

Er zijn in 2022 twee zaken aanhangig gemaakt bij de huurcommissie. Eén zaak ging over de jaarlijkse

huurverhoging. Hierin is Rndom Wonen in het gelijk gesteld en is de reguliere huurverhoging alsnog doorgevoerd. De andere zaak betreft een geschil over ventilatie, deze zaak is ultimo 2022 nog in behandeling.

Klanttevredenheid

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

De scores in de Aedes benchmark 2022 voor het prestatieveld huurdersoordeel zagen er als volgt uit:

	Score Rndom Wonen	Gemiddelde score corporatiesector	Letter
Huren woning	8,4	7,7	A
Reparatieverzoeken	8,2	7,7	BA
Opzeggen woning	7,8	7,6	B

Overall heeft Rndm Wonen een **A-score** behaald voor het prestatieveld huurdersoordeel, en zit daarmee qua huurderstevredenheid in de kopgroep van alle deelnemende corporaties.

Communicatie

In 2022 is de huisstijl van Rndom Wonen vernieuwd en is hard gewerkt aan het maken van een nieuwe website, die na de zomer live is gegaan. De nieuwe website past bij onze kernwaarden ‘oprecht, meedenkend en dichtbij’ en is door huurders en stakeholders goed ontvangen.

De digitale nieuwsbrief is in 2022 zes keer verschenen en naar ruim 1.600 abonnees verzonden. De nieuwsbrief is – naast het jaarverslag, de website, de Facebookpagina en het Twitteraccount – een belangrijk instrument voor de communicatie met huurders en stakeholders. Eind 2022 is gewerkt aan nieuwe formats voor de nieuwsbrieven, zodat vanaf 2023 aparte nieuwsbrieven voor stakeholders kunnen worden gemaakt.

Leefbaarheid

Huurbetaling, huurachterstanden

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

Door de energiecrisis en daarmee gerelateerd hoge inflatie was de verwachting dat gedurende het jaar de huurachterstand substantieel zou stijgen. Ook is er, in opdracht van Rndom Wonen en Argos, onderzoek gedaan door het Nibud naar betaalrisico's bij verschillende huishoudens. Hieruit bleek dat bij huishoudens met één inkomen op de grens van de sociale huur en éénouder gezinnen in de bijstand betaalbaarheid een risico vormt. Het betaalrisico bij hogere inkomens binnen de sociale sector vormt relatief een laag risico. Halverwege het jaar 2022 zagen we de huurachterstanden inderdaad toenemen en is gestart met nog meer proactief contact zoeken met huurders. Vervolgens is de achterstand weer gedaald in de laatste maanden

van het jaar. Eind 2022 lag het percentage huurachterstand op 0,89%. Het jaar ervoor kwam het percentage ook uit op 0,89%. Voor 2022 lag het begrotingsdoel op 0,85%.

Eind 2022 liepen er 68 betalingsregelingen. Eind 2021 waren dit er 55. Het aantal betalingsregelingen is dit jaar – waarschijnlijk ten gevolgen van de sterke inflatie en de hoge energieprijzen – dus flink toegenomen. Het aantal betalingsregelingen ligt op het niveau van eind 2020, toen waren er 70 betalingsregelingen. Ultimo 2022 liepen bij de deurwaarder 30 dossiers (ultimo 2021: 32 dossiers).

Huurderving

De totale huurderving is opgebouwd uit bedragen die oninbaar zijn en huurderving in verband met leegstand. Het afboeken van achterstanden gebeurt alleen als deze echt oninbaar blijken bijvoorbeeld als bewoners met de noorderzon zijn vertrokken of als huurders in de schuldsanering zitten. De totale huurderving bedraagt in 2022 0,24%. In de begroting werd rekening gehouden met maximaal 0,50%. In 2021 lag het percentage op 0,19%.

Ontruiming en laatste kansbeleid

In het totaal zijn er in 2022 twee vonnissen tot ontbinding en ontruiming uitgesproken. In beide situaties zijn de huurder en Random Wonen vervolgens tot een oplossing gekomen, waardoor geen enkele woning ook daadwerkelijk is ontruimd.

Beleid

Random 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 Random Wonen is kernachtig samen te vatten in drie woorden: heel, schoon en veilig. Concreet zijn in het kader van schoon en veilig de volgende zaken aangepakt: in één complex is het schoonmaakprogramma in overleg met de bewoners aangepast. In een complex aan de Keurmeesterstraat is op verzoek van de huurders het portiek afgesloten.

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. Random Wonen participeert actief in dit netwerk. Verder nemen deel: gemeente, Jeugd- en Jongerenwerk, politie, SWOP en de Bibliotheek Oostland. Naast wijken die werken zijn door de gemeente ook 'bakkies in de wijk' georganiseerd waar alle partijen elkaar informeel ontmoeten. Dit maakt dat de partijen elkaar goed kennen en snel weten te vinden in situaties waarin dit nodig is. Dat zorgt er ook voor dat Random Wonen met het kernteam en de politie samen kan optrekken in complexe woonoverlast situaties.

Sociaal beheer

In 2022 zijn 147 overlastmeldingen ontvangen. Burenoverlast en in het verlengde daarvan bewonersgedrag en geluidsoverlast zijn de meest gehoorde klachten. Ten opzichte van 2021 is het aantal meldingen toegenomen. Dit komt omdat we het documenteren van meldingen hebben aangescherpt.

Bewonersinitiatieven

Jaarlijks kunnen huurders bewonersinitiatieven indienen. Rondom Wonen biedt dan financiële ondersteuning. Er is in vergelijking met voorgaande jaren meer gebruik gemaakt van deze mogelijkheid. Zo zijn twee bankjes bij de entree van een complex geplaatst. Daarnaast zijn bloembakken geplaatst. In totaal gaat het hierbij om ruim € 3.000 (budget: € 10.000).

LOKAAL EN VERBONDEN

Onze plek in Pijnacker Nootdorp

Random Wonen kan het niet alleen. Het afgelopen jaar hebben we met onze stakeholders diverse activiteiten ondernomen om onze volkshuisvestelijke doelen en ambities te realiseren. Samen met onze collega corporaties hebben we een manifest betaalbare sociale nieuwbouw in Pijnacker-Nootdorp uitgebracht. Hierin verzoeken we de gemeente samen op te trekken om de bouwproductie te versnellen en geven aan welke randvoorwaarden hiervoor nodig zijn. Ook hebben we een stakeholderbijeenkomst gehouden over dit thema. Hiervoor hebben we in het bijzonder de nieuwe gemeenteraad uitgenodigd. Met Argos, de gemeente en betrokken stakeholders, zoals de wijkvereniging, het jongerenwerk, scholen, SWOP en kerken zijn we in gesprek gegaan over de veerkracht in Pijnacker-Noord. Ook is in het kader van de visitatie een stakeholdersbijeenkomst gehouden voor alle samenwerkingspartners en belanghouders om onze maatschappelijke prestaties te bespreken.

Nieuwe vormen van verbinding

Met Argos hebben we in 2022 gewerkt met een participatiekalender waarin vooraf alle belangrijke onderwerpen voor 2022 geagendeerd zijn. Eén van deze onderwerpen was het doen van een onderzoek naar betaalbaarheid. Op advies van ABF is dit onderzoek doorgeschoven naar 2023 omdat de eenmalige huurverlaging uit 2021 anders nog niet te zien zou zijn in de resultaten. Omdat betaalbaarheid toch een belangrijk thema is, hebben Argos en Random Wonen vervolgens gezamenlijk opdracht gegeven aan het Nibud om onderzoek te doen naar betaalrisico's bij verschillende persona's.

Meer dan 90 huurders hebben zich inmiddels aangemeld voor het huurderspanel. Het huurderspanel is een groep huurders die twee keer per jaar een enquête toegestuurd krijgt over een relevant onderwerp. Het huurderspanel is medio 2022 officieel geïnstalleerd. Er zijn twee huurderspanels gehouden met als thema's betaalbaarheid en communicatie. Het onderwerp betaalbaarheid en betaalrisico is verder besproken in een luisterpanel van huurders. Hieruit zijn waardevolle tips gekomen over de gewenste communicatie en verbinding met de gemeente.

Naast het uitvragen van huurders door het houden van huurderspanels is er bij één complex een koffietafelochtend gehouden. Met de huurders is de leefbaarheid in en om het complex besproken. Dit heeft geleid tot woonregels die voor de huurders in het complex belangrijk zijn. Deze regels zijn in het complex opgehangen.

Strategie & Beleid

Huur(prijs)beleid

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

Jaarlijkse huuraanpassing

Per 1 juli 2022 is door Random Wonen een jaarlijkse huurverhoging doorgevoerd. De reguliere huurverhoging was 2,3% voor huurders van de DAEB-woningen en bij de vrije sector (niet-DAEB) is 3,3% (inflatie +1%) toegepast. Ruim 300 huurders hebben inkomensafhankelijke huurverhoging gekregen. In tegenstelling tot voorgaande jaren is er bij deze huurverhoging geen vast percentage toegepast, maar een vast bedrag, op grond van het landelijke huurprijsbeleid voor 2022. Afhankelijk van inkomen en huishoudgrootte kregen huurders een huurverhoging van € 50 of € 100 (waar nodig afgetopt op de maximaal redelijke huur voor de woning).

Gemiddelde huur

Het gemiddelde netto huurniveau van onze sociale woningen bedroeg eind 2022 € 646 (€ 621 in 2021). Ten opzichte van het voorgaande jaar is dit een stijging. Deze stijging is veroorzaakt door huurverhoging en huurharmonisatie. Door de vernieuwde energielabeling systematiek is voor veel van onze woningen het energielabel verbeterd en daardoor de maximaal redelijke huurprijs toegenomen. De huurprijzen voor onze DAEB woningen zijn hierdoor relatief gedaald ten opzichte van de maximaal redelijke huur: eind 2022 was dit gemiddeld 72,9% terwijl het in 2021 nog 74,1% bedroeg.

Verkoopbeleid

We verkopen maximaal 5 woningen met een koopprijs boven de grens voor 'sociale koop'. Die grens ligt in 2022 op € 195.000. Verder bieden we verkoopwoningen onder de prijs voor 'sociale koop' aan voor onze primaire doelgroep via Koopstart. Via de Koopstart bieden we woningen aan met een prijs tot € 260.000.

Eind 2022 hadden 266 woningen de bestemming verkoop bij mutatie. Een kanttekening hierbij is dat in Pijnacker-Noord 52 appartementen de bestemming verkoop hebben, terwijl er nog maar 5 verkocht kunnen worden, omdat we een meerderheidsaandeel in de VvE-complexen willen behouden. Dit betekent dat per saldo nog 219 woningen uit de huidige vastgoedportefeuille kunnen worden verkocht. Dit is een aandeel van 9,0%

Lokale prestatieafspraken

In 2022 zijn de meerjarenafspraken met Argos, de gemeente én met Staedion en haar huurdersvereniging (HVS) afgesproken. De afspraken zijn concreet gemaakt in een prestatieagenda. Drie keer per jaar heeft er ambtelijk en bestuurlijk overleg plaatsgevonden over de voortgang van de prestatieagenda. Het bestuurlijk overleg is dit jaar uitgebreid met een 6-wekelijks overleg over de bouwopgave en voortgang hiervan. Ook is voor 2023 een prestatieagenda bepaald en ondertekend door alle partijen.

70% betaalbare huurvoorraad

Eén van de prestatieafspraken is dat we minimaal 70% van de nieuwe verhuringen toewijzen aan de primaire doelgroep (3-jaarsgemiddelde). Van de 148 DAEB woningen hebben we 86 woningen toegewezen.

aan de primaire doelgroep. Het percentage komt hierdoor uit op 58,1%. Dit is exclusief de toewijzingen in het Hofland. We hebben daarmee dit jaar niet voldaan aan deze afspraak. Dit komt omdat we in de berekening het afgelopen jaar alleen gekeken hebben naar de toewijzing aan de doelgroep. De lokale prestatieafspraken betreffen echter de toewijzing aan de primaire doelgroep. Dit zijn huishoudens met een inkomen tot aan de huurtoeslaggrens. De huurtoeslaggrens is afhankelijk van leeftijd en gezinssamenstelling. De secundaire doelgroep heeft een wat hoger inkomen. Deze groep komt wel in aanmerking voor een sociale huurwoning, maar heeft geen recht op huurtoeslag. De wijziging in cijfers/definitie maakt dat we niet tijdig hebben kunnen bijsturen op de toewijzing aan de primaire doelgroep. Aangezien er naar een 3-jaarsgemiddelde wordt gekeken, betekent dit dat we het aandeel toewijzingen aan de primaire doelgroep de komende jaren (2023-2024) aanzienlijk moeten verhogen, om de achterstand uit 2022 te compenseren. Dit is haalbaar, door ook in de op te leveren nieuwbouw een relatief hoog percentage aan de primaire doelgroep te verhuren.

Lokaal maatwerk

In 2022 gold één voorrangsregel: maximaal 25% voorrang voor alle woningzoekenden uit Pijnacker-Nootdorp op alle woningen behalve op seniorenwoningen. Uit cijfers van SVH kunnen we afleiden dat wij 22,1% met lokaal maatwerk hebben toegewezen. Gemeente breidde het percentage op 18,1%. De bewaking van dit percentage ligt bij de gemeente in samenwerking met SVH.

ORGANISATIE ONTWIKKELING

Ontwikkeling cultuur en werkwijze

Tijd- en plaats onafhankelijk werken is na de coronapandemie het 'nieuwe normaal' geworden. Medewerkers kunnen ervoor kiezen om maximaal de helft van hun contracturen thuis te werken. Voor de nodige verbinding en interne communicatie, vinden maandelijks personeelsbijeenkomsten plaats waarin een bepaald thema wordt behandeld. Zo stond o.a. 'integriteit' in het verslagjaar op de agenda en werden op interactieve wijze diverse casussen behandeld.

Strategische personeelsplanning (SPP)

Er is een SPP opgesteld door het MT met betrokkenheid van de OR. Actie- en aandachtspunten uit de SPP zijn uitgevoerd, waaronder een onderzoek naar de kosten en baten van de commerciële VvE's waar Random Wonen het beheer van deed. Naar aanleiding van de uitkomsten, is besloten om met dit beheer per 2023 te stoppen. Wat betreft het inzetten van extra capaciteit voor de nieuwbouwopgave is vooralsnog besloten om met externe inhuur te werken.

Ontwikkelen en Belonen

In 2022 is gestart met het personeelsinstrument 'Ontwikkelen en Belonen bij Random Wonen'. Hierin is de medewerker eigenaar van zijn eigen ontwikkeling en duurzame inzetbaarheid. Als stimulans is afgesproken in de eerste 2 jaar van de nieuwe systematiek (ofwel het verslagjaar en 2023) te werken met een tijdelijke ontwikkelbonus; bij het behalen van 20 medewerkers-PE-punten naar rato -ten opzichte van de verplichte 12 PE-punten in de CAO - kregen medewerkers aan het eind van het jaar een bonus uitgekeerd. Alle medewerkers hebben deze extra punten behaald en hieraan is in de laatste personeelsbijeenkomst van het jaar aandacht besteed in het kader van 'succes vieren'.

Opleiding

Aan opleiding en training is in 2022 ruim € 56.500 uitgegeven (begrotingsbudget € 69.000).

Naast vakgerichte trainingen, is er ook organisatie breed veel aandacht besteed aan 'Cybersecurity' in de vorm van zowel e-learnings als klassikale trainingen. De hack met gijzelsoftware bij 8 collega-corporaties en de impact hiervan, heeft het grote belang van veilig computer- en telefoongebruik des te meer duidelijk gemaakt.

In de SPP is ook als ontwikkelpunt het 'omgaan met culturele verschillen' opgenomen, vanwege de veranderde samenstelling van onze doelgroep qua diversiteit. Alle medewerkers en het MT hebben hiervoor een (hoog gewaardeerde) training gevolgd.

Formatie en bezetting

Op de afdeling Wonen is met succes een woonconsulent Sociaal Beheer en Participatie geworven ter vervanging van een medewerker waarvan het jaarcontract niet is verlengd. Bij Vastgoed is de opzichter planmatig onderhoud uit dienst gegaan en deze functie is ingevuld met een nieuwe projectleider planmatig onderhoud die met succes kon worden geworven. In september moest geheel onverwacht afscheid worden genomen van de financieel analist die na een kort ziekbed overleed. Haar rol kon deels worden overgenomen door de externe controller en er is een nieuwe medewerker in die functie geworven die in maart 2023 start.

Ziekteverzuim en arbobeleid

Het ziekteverzuim is in 2022 uitgekomen op 5,1% met een ziekmeldingsfrequentie van 1,25 (begroot waren maximaal 4,5% en 1). Het relatief hoge cijfer is te verklaren door meerdere langdurige ziektegevallen en een hoger kort verzuim door een griepgolf en corona.

Ondernemingsraad (OR)

In 2022 hebben 4 reguliere overlegvergaderingen plaatsgevonden met de OR. Hierbij is o.a. gesproken over het mobiliteitsbeleid in relatie tot de gestegen brandstofkosten en de impact van het flexibel werken.

De OR is tevens betrokken geweest bij de selectie van een nieuwe arbodienst per 2023 en de opzet van een herhaald medewerkers onderzoek (MTO) dat in 2023 wordt uitgevoerd.

INVESTEREN IN DE TOEKOMST

Vastgoedsturing

Jaarplanning assetmanagement

2022 is het eerste jaar dat we volgens de jaarplanning assetmanagement werken. Doel was de resultaten uit de in 2021 gehouden complexsessies verder uit te werken. De assetmanagement-software SAM is verder ingericht en ten behoeve van de vastgoedinformatie waardebeoordeling en beleidswaarde.

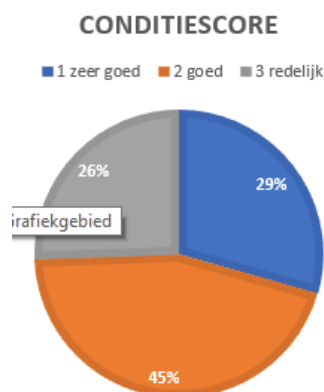
Dilemma complexen

Naast nieuwbouw op uitbreidingslocaties, kijken we ook naar mogelijkheden om te verdichten binnen ons eigen bezit. In 2022 is kritisch naar een viertal verdichtingsmogelijkheden gekeken door KAW Architecten en Adviseurs in opdracht van Random Wonen. De meegegeven ambitie is grofweg een verdubbeling van het aantal woningen. Die verdichtingsambitie is met name door de gemeentelijke parkeernormen vaak lastig te halen. Besloten is vervolgens te focussen op één van de verdichtingslocaties door daar de haalbaarheid verder van te verkennen.

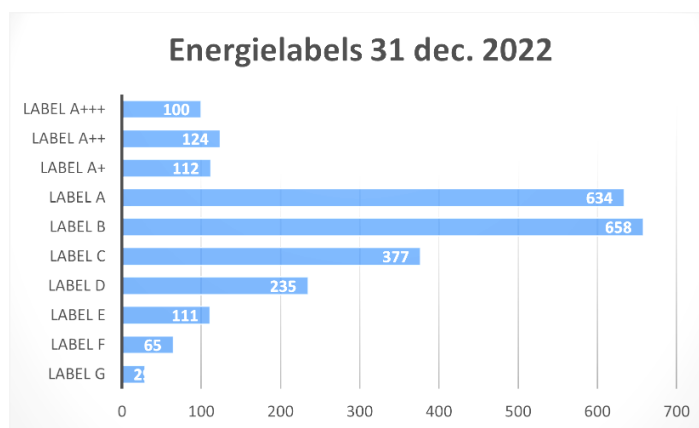
Conditie score en energielabels

Van 1/3 van het woningbezit is de technische conditie opnieuw extern opgenomen. Dit is een toetsing van in theorie benodigde onderhoudsmaatregelen naar de werkelijke stand in de diverse complexen. De opnames hebben in het voorjaar plaatsgevonden, waardoor de gewijzigde inzichten gelijk in de nieuwe begrotingscyclus konden worden verwerkt. Het heeft niet geleid tot bijzondere wijzigingen of tegenvallers.

In de grafiek hiernaast staat de geaggregeerde score voor het totale woningbezit weergegeven.



In 2022 zijn er 637 nieuwe energielabels afgegeven. Deels bij mutatie en (groten)deels in projectmatig vorm. Het proces hiervan is inmiddels goed ingebed in de organisatie. Het gemiddelde energielabel was eind 2022 label B (tegen de A aan).



Nieuwbouwinvesteringen

Onze ambitie op basis van het koersplan is om in 2035 een portefeuille van 3.500 woningen te hebben. Met de huidige nieuwbouwplannen komen we uit op ruim 3.000 woningen in 2030. Daarmee zijn we aardig op schema richting de ambitie voor 2035.

Concreet zijn in 2022 de eerste 41 woningen van fase 1a in de nieuwe wijk Tuindershof opgeleverd en verhuurd. Daarnaast is in maart gestart met fase 1c (26 woningen) en in december met fase 2 (38

woningen). Tot slot is de grond aangekocht voor fase 4 (64 woningen) en de overeenkomst met de aannemer gesloten.

Naast de hierboven vermelde harde plannen zijn er tal van locaties waarover gesproken is. In Tuindershof fase 5 is besloten 15 middel dure huurwoningen te gaan realiseren.



Artist impression 15 middel dure huurwoningen Tuindershof

In fase 3 is onderhandeld met de Ontwikkelingscombinatie Tuindershof, maar dat heeft helaas in het verslagjaar nog niet geleid tot concrete afspraken. De hoge bouwkosten zijn hier debet aan. Dit laatste gold ook voor het project Casa Vita in Pijnacker-Centrum. Helaas kon geen overeenstemming worden bereikt met de ontwikkelaar.

Er zijn ook gesprekken gestart op Centrumlijn Noord alwaar via een tender Dura Vermeer ca. 330 woningen moet gaan realiseren, waaronder 120 in de sociale huur. Rondon Wonen trekt hier samen op met De Goede Woning uit Zoetermeer aangezien de hoeveelheid woningen die in Pijnacker-Nootdorp gerealiseerd moet worden op termijn qua benodigde investeringscapaciteit te veel is voor Rondon Wonen alleen. Tot slot is overleg gevoerd over 12 sociale huurappartementen in het wijkje Vrijenban in Delfgauw. Vanwege procedurele strubbelingen rond het bestemmingsplan en inspraak zal dit project niet of later worden gerealiseerd.

De in de begroting vermelde locatie Pijnacker-Zuid is nog niet opgestart. Heijmans zal deze locatie in de komende jaren verder ontwikkelen met een opgave van 80 sociale huurwoningen.

Bouwstroom Haaglanden

Rondon Wonen participeert in Bouwstroom Haaglanden. Doel is om hiermee sneller en goedkoper kwalitatief goede en duurzame woningen in te kopen en te realiseren. In 2022 is de openbare aanbesteding van 2 'kavels' van elk 1.000 woningen gestart, die begin 2023 tot gunning moet leiden. Eén van de kavels betreft conceptwoningen met hoog aanpassingsvermogen, het andere kavel losmaakbare conceptwoningen, die in de praktijk industrieel geproduceerd zullen zijn. 12 corporaties uit Haaglanden participeren in deze gezamenlijke inkoop samenwerking en Rondon Wonen participeert ook in de stuurgroep, doordat de bestuurder van Rondon Wonen tevens bestuurlijk trekker van de Bouwstroom is en voorzitter van de stuurgroep en het deelnemersoverleg.



Investerings in verduurzaming en overig

Verduurzaming Pijnacker-Noord

In 2022 zijn de voorbereidingen getroffen voor het verbeteren en verduurzamen van 5 stuks lage flats in Pijnacker-Noord. Het betreft 96 woningen met de projectnaam NAVTA. De onderhandelingen met de aannemer en het behalen van de 70% goedkeuring heeft geleid tot positieve besluitvorming. De uitvoering zal in het eerste kwartaal van 2023 starten.



Overige verduurzamingsprojecten

Tegelijk met planmatig onderhoud aan de platte daken van 3 complexen zou worden onderzocht of het mogelijk is om extra isolatie aan te brengen. Qua planvorming is dit bij de complexen 16 en 38 gelukt, echter de uitvoering vindt pas plaats in 2023. Interne beperkte capaciteit en sterk gestegen kosten van aardolieproducten (dakbedekking) hebben meer voorbereidingstijd gevergd. Complex 36, Oranjehof, stond ook op het programma. Echter is vanuit assetmanagement besluitvorming in voorbereiding over de toekomst van dit complex. Om mogelijk ondoelmatig onderhoud te voorkomen zijn de dakonderhoudsmaatregelen hier daarom uitgesteld.

Tot slot is de zogenaamde Postcoderoosregeling (SCE) voorbereid door ZonSamen, een energiecoöperatie geïnitieerd door Wocozon. Een ingewikkelde subsidieaanvraag, lang wachten op beschikking, lange levertijd van materialen en een lang traject voor de benodigde nutsaansluitingen hebben er toe geleid dat de uitvoering net niet in 2022, maar begin 2023 start.

Bouwstroom renovatie en verduurzaming

Eind 2022 is besloten deel te gaan uitmaken van een samenwerkingsverband dat gezamenlijk de verduurzamingsprojecten voor de komende jaren gaat bundelen. Dit gaan wij doen met nog 4 andere corporaties, Vidomes, De Goede Woning, Stedelink en Rijswijk Wonen. Begin 2023 zal er uitvraag zijn, die voldoet aan de Europese aanbestedingsregels en hierop kunnen bouwbedrijven inschrijven. Na een selectieronde zal met 3 bedrijven het werk voor de deelnemende corporaties in de komende 4 jaar (met optie tot verlenging) worden uitgevoerd. Rondon Wonen heeft daartoe de verduurzamingsprojecten vanaf 2025 t/m 2028 ingebracht.



Overige investeringen

Sinds 1 juli 2022 moeten alle woningen in Nederland voorzien zijn van rookmelders. Rondon Wonen had in voornamelijk ouder bezit nog geen rookmelders hangen. Met behulp van de gehele organisatie zijn er ruim 1.000 woningen voorzien van rookmelders. Groot voordeel is het hernieuwen of verbeteren van het contact met de huurders en dit werd zeer gewaardeerd. Ook de organisatie zelf kijkt terug op een geslaagde actie.

Onderhoud

In 2022 is aan reparatieonderhoud, mutatieonderhoud en planmatig onderhoud in totaal € 4,8 miljoen uitgegeven (begroot: € 4,7 miljoen). Zowel in het reparatie- als in het mutatieonderhoud zijn er overschrijdingen op de begroting terwijl er op PO minder kosten zijn geboekt.

In de kosten van het reparatieonderhoud vallen relatief dure, maar op zichzelf staande reparaties aan rioleringen en gevels op. Ook het vervangen van douches, toiletten en keukens zorgde voor hogere uitgaven. Er is verder veel schade ontstaan tijdens de stormen in het 1^e kwartaal en niet alles was via de verzekering gedekt. Daarnaast zien we meer problemen in schimmelvorming als gevolg van minder verwarmen, wat weer wordt veroorzaakt door de hoge energiekosten.

Er zijn 108 mutaties geweest met een gemiddelde uitgave van € 5.613. Begroot was een gemiddelde uitgave per mutatie op € 3.550. Relatief veel ouder woningbezit kwam vrij, waarbij de vertrekkende bewoners er tot soms wel 50 jaar hebben gewoond. Dit soort woningen is veelal aan renovatie toe. De basiskwaliteit, ontstaan vanuit 'moeten en willen', is in 2022 verder geïmplementeerd en geëvalueerd. Het levert soms nog wel discussie op, omdat er (nog) geen maatregelen voor zijn vastgelegd, maar daar wordt van geleerd en zo groeit het besef vanuit het beeld wat er moet gebeuren aan een mutatiwoning om die weer op basiskwaliteit te brengen.

Een in de begroting gesteld doel was een hogere tevredenheid met de kwaliteit van de mutatiwoning. Dit cijfer was eind 2022 een 7,8. Geen slecht cijfer, maar wel een achteruitgang ten opzichte van eind 2021 (8,3). Het is niet duidelijk of er een relatie is met het nieuwe beleid 'basiskwaliteit'. Wel blijkt sprake van een tweetal onvoldoendes in 2022 (geen enkele in 2021) die het gemiddelde naar beneden trekken. De algehele indruk is dat verwachtingsniveau van de huurder iets afwijkt van wat Random Wonen 'goed' vindt.

Ook vanuit het dagelijks onderhoud aangestuurd zijn de werkzaamheden in het kader van het reparatieabonnement. Er waren eind 2022 in totaal 1673 deelnemers. De totale opbrengst aan abonnementsgeld bedroeg € 96.735 en de uitgaven bedroegen € 117.761.

In 2022 is voor € 3.3 miljoen aan planmatig onderhoud uitgegeven. Helaas zijn er nogal wat kleine en grote projecten in de voorbereiding vertraagd waardoor deze overlopen naar 2023. Er liggen wel verplichtingen, maar de uitvoering kon niet eerder plaatsvinden. De belangrijkste oorzaken zijn als volgt. Halverwege het jaar is onverwachts genomen van de opzichter planmatig onderhoud/installaties. Weliswaar hebben we een nieuwe projectleider kunnen werven, maar die kon onmogelijk de achterstand inhalen die is ontstaan doordat de vacature enkele maanden open stond. Een andere reden is veel vertraging in de levering van materialen, met name die waar elektronica in zit, dus bij installatie gerelateerde producten zoals ventilatie-units en warmtepompen. Tot slot ontkwamen we ook in het onderhoud niet aan forse prijsstijgingen, die tot de aanvraag van extra offertes en extra onderhandelingen leidden. In totaal loopt er een bedrag van een kleine € 0,5 miljoen aan planmatig onderhoud over naar 2023. Dit is exclusief de verduurzamingsinvestering van twee dakisolatie projecten en excl. eventueel hogere aangegane verplichtingen. De consequenties worden verwerkt in de forecast bij de 1^e managementrapportage 2023.

FINANCIËN

Financieel beleid

Resultaat

De winst- en verliesrekening geeft de middelen weer die wij hebben ingezet om onze strategische doelstellingen en specifiek de doelstellingen en prestaties voor 2022 te realiseren. Het totale jaarresultaat in 2022 na belastingen is € 29,4 miljoen positief. Ten opzichte van 2021 hebben wij in 2022 een lager bedrijfsresultaat gerealiseerd.

Het netto exploitatieresultaat bedraagt € 2,4 miljoen in 2022 en is ten opzichte van 2021 met circa 44 % gedaald. Dit komt met name door de voorziening die is genomen voor de onrendabele toppen voor de projecten die zijn gestart.

Financiële continuïteit

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

De financiële instrumenten voldoen aan de kaders zoals genoemd in het Treasurystatuut. Naast het Treasurystatuut heeft Random Wonen een Financieringsstrategie waarin het risicoprofiel wordt beschreven voor nieuw aan te trekken leningen. De financieringsstrategie is in 2020 voor het laatst geüpdatet. De Treasurycommissie is in 2022 twee keer bij elkaar geweest. Transactievoorstellen voor het afsluiten en oversluiten van leningen en dergelijke zijn in deze commissie besproken.

Borgbaarheid en beoordeling WSW

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) beoordeelde medio 2022 de financiële positie op basis van het jaarverslag 2021 en de prognosegegevens 2022. In haar jaarlijkse beoordelingsbrief van 10 juni 2022 beoordeelt het WSW Random Wonen als een solide corporatie met licht verhoogd risicoprofiel en verklaart het WSW dat Random Wonen voldoet aan de eisen die het WSW stelt aan een corporatie als deelnemer. Op grond van deze verklaring kan Random Wonen binnen de ruimte van het borgingsplafond leningen aantrekken met WSW borging, indien wij voldoen aan de voorwaarden voor borging.

Ratio's en grenswaarden

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

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

De definities van de ratio's zijn ongewijzigd ten opzichte van 2021:

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

Ratio's Rondon Wonen 2022	DAEB	Niet-DAEB	Enkelvoudig / geconsolideerd	Onderpand WSW
Continuïteitsratio's				
ICR	3,32	3,18	3,18	
LTV	45%	24%	41%	
Solvabiliteit	55%	73%	58%	
Discontinuïteitsratio's				
Dekkingsratio	37%	24%	35%	
Onderpandratio				35%

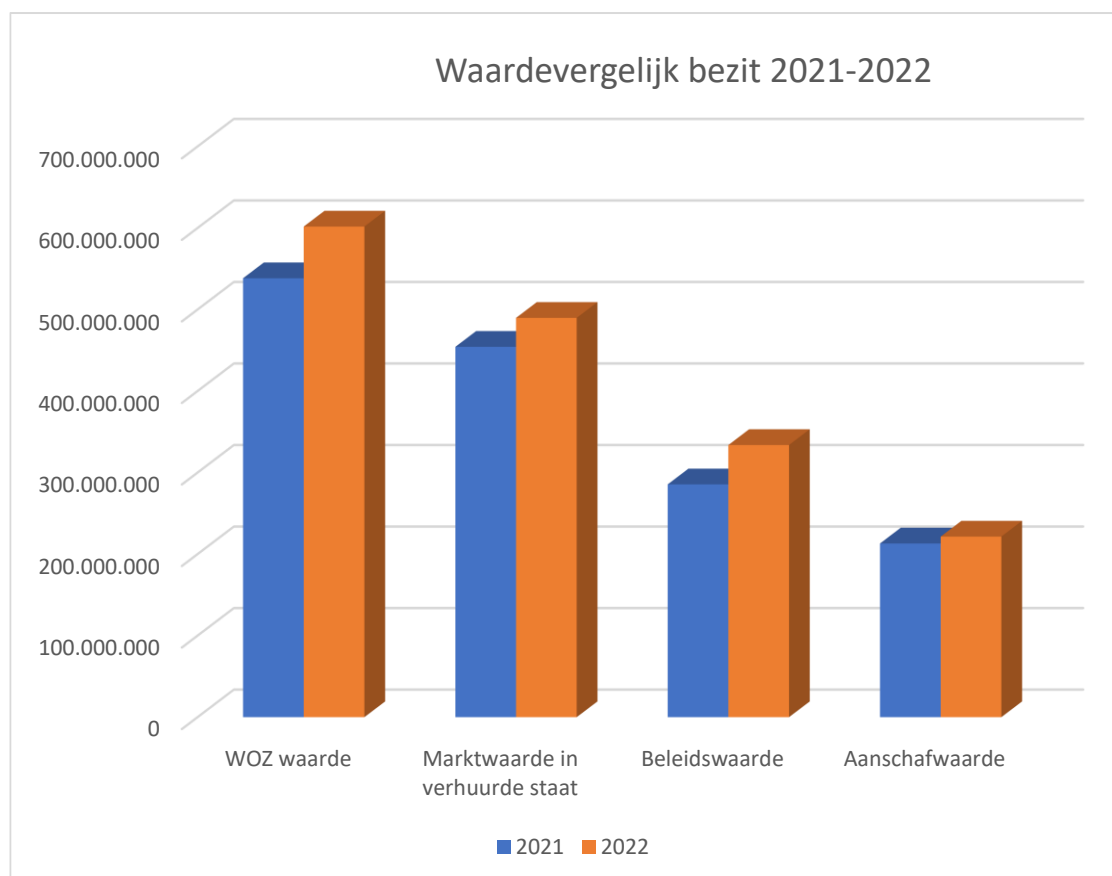
Rondon Wonen voldoet eind 2022 aan alle ratio's en grenswaarden die door het WSW en AW zijn vereist. De ratio's zijn ten opzichte van 2021 weer verbeterd. Er is een 2022 één lening aangetrokken van 5 miljoen met een rentepercentage van 2,699%, deze lening is nagenoeg gelijk aan de marktwaarde. De rente had een stijgende lijn in 2022, dat betekent dat de marktwaarde van de leningen is gezakt, in tegenstelling tot de waarde van het vastgoed wat een nog stijgende lijn laat zien in 2022.

De onderpandratio is alleen op de DAEB portefeuille berekend, hierop wordt de interne lening gecorrigeerd. Eind 2022 voldoet de bestaande volmacht aan het WSW met een inschrijving van € 338 miljoen nog steeds. Die volmacht zal echter binnen nu en twee jaar niet meer toereikend zijn. De bestaande volmacht is in het verleden aan het WSW afgegeven voor de gehele vastgoedportefeuille inclusief het niet-DAEB bezit. Bij een nieuwe inschrijving wordt de nieuwe volmacht alleen op het DAEB bezit afgegeven conform het actuele WSW-beleid.

Maximale inzet om maatschappelijke opgaven te realiseren

In 2022 hebben we ons beschikbare vermogen maximaal ingezet om de maatschappelijke opgaven te realiseren. Een aanzienlijk deel van de investeringen wordt bekostigd uit de operationele kasstroom. We blijven sterk monitoren op de reguliere kasstromen. Het blijft lastig om maximaal in te zetten en hoog aan de wind te zeilen. De ratio's zijn in 2022 wederom sterk verbeterd, grootste oorzaak hiervan is een 'papieren': de stijging van de markt- en beleidswaarde en de daling van de marktwaarde van de leningen. De daling van de disconteringsvoet (ultimo 2021) en stijging van WOZ- waarde en markthuren liggen hieraan ten grondslag. Bij een stijging van de disconteringsvoet (ultimo 2022) en daling van WOZ-waarde en markthuren gebeurt het omgekeerde. Deze fluctuatie heeft geen enkele relatie met de verdien capaciteit van de verhuurde woningen, maar beïnvloedt wel sterk de ratio's.

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



Fiscale beheersing

In 2022 is gestart met een fiscale agenda hierin worden de belangrijkste processen beschreven en bijgehouden in de kalender. Iedere maand wordt er een loonbelastingaangifte gedaan en eens per kwartaal een btw aangifte. In de btw aangifte van het 1^e kwartaal die in april wordt gedaan wordt de pro rata afrekening van het voorgaande jaar meegenomen. De aangifte loonbelasting wordt door een medewerker van Qonsio uitgevoerd de btw aangiftes worden op de afdeling financiën uitgevoerd.

Vennootschapsbelasting

In oktober is de aangifte vennootschapsbelasting (VPB) 2020 opnieuw ingediend. Dit was een aangepaste versie van de reeds in maart ingediende aangifte. De reden voor de aanpassing was een recente uitspraak van de Hoge Raad, waarin wordt bepaald dat de vermindering verhuurderheffing in mindering moet worden gebracht op de fiscale boekwaarde van de investeringen. Door deze aanpassing is er extra voorwaarts verrekenbaar verlies gecreëerd van ruim € 0,3 miljoen.

Liquiditeit

Ultimo 2022 bedragen de liquide middelen bedragen € 6,7 miljoen dit is ruim € 6 miljoen hoger dan begroot. In de begroting was er € 31,5 miljoen opgenomen aan nieuwe financieringen, er is in 2022 één lening van € 5 miljoen aangetrokken. Daarnaast zou de rollover lening volledig worden opgenomen. Eind 2022 is er nog steeds € 4 miljoen opneembaar. De belangrijkste oorzaak is dat er voor €38 miljoen aan nieuwbouwinvesteringen was begroot en er uiteindelijk maar € 8 miljoen is uitgegeven. Er is van enkele projecten in 2022 afgezien en andere projecten zijn vertraagd. Hierdoor schuift de 'boeggolf' aan nieuwbouwinvesteringen door naar het volgende boekjaar.

Risicovolwassenheid & Control

In 2022 hebben we ons risicomanagement opnieuw vormgegeven, dit is beschreven in het raamwerk risicobeheersing. De doelstellingen die daarin staan beschreven zijn:

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

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

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

De operationele risico's zijn in 2022 eveneens bepaald door de relatie te leggen tussen operationele risico's, onze werkprocessen en de daarin opgenomen beheersmaatregelen.

Tot slot hebben we in 2022 een frauderisicoanalyse opgesteld met de organisatie. Hierin zijn vanuit de verschillende teams de fraude risico's benoemd, waarbij eveneens is bepaald of deze risico's in voldoende mate beheerst zijn. Het vaststellen van de frauderisicoanalyse is ook een jaarlijks agendapunt van MT en RvC.

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

Strategische en tactische risico's

Thema - Lokaal & verbonden

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

Thema - Klantgericht werken

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

Thema – Meer mensen passend huisvesten

<i>Risico</i>	<i>Toelichting</i>
1. Niet behalen doelstellingen betaalbaarheid	Ons huurbeleid is gebaseerd op de puntentelling van het woningwaarderingssysteem en de daarvan afgeleide maximaal redelijke huren. Daarnaast gelden er regels voor huurprijsaanpassingen. Wij laten regelmatig een woonlastenonderzoek doen om te bepalen of we aan onze doelstellingen voldoen.
2. Niet behalen doelstellingen toevoeging nieuwe woningen	Voor het toevoegen van nieuwe woningen zijn voldoende grondposities nodig. Een goede verstandhouding met de gemeente zoals genoemd bij het thema Lokaal en Verbonden is hierbij essentieel. Daarnaast moeten we letten op de hoogte van de bouwkosten en kiezen voor betaalbare bouwconcepten.
3. Niet behalen doelstellingen vitaliteit en leefbaarheid wijken	De leefbaarheid is in al onze wijken nu op orde, maar aandacht blijft nodig.
4. Onjuiste Huurprijsbepaling	Een correcte huurprijsbepaling bij mutatie en investeringen (nieuwbouw/verduurzaming) is van belang. Onze streefhuren zijn gebaseerd op de puntentelling van het woningwaarderingssysteem.

Thema – Investeren in de toekomst

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

De beheersing van bovenstaande risico's vindt plaats door middel van een combinatie van beheersmaatregelen in de primaire en operationele processen, sturing op KPI's in onze dashboards en managementrapportages en tot slot middels audits volgens het interne controleplan.

Frauderisico's

Vanuit de frauderisicoanalyse is een analyse gemaakt welke fraude risico's aanwezig kunnen zijn binnen Rondom Wonen vanuit onze activiteiten en primaire processen. Hierbij is eveneens geconcludeerd dat we beschikken over toereikende beheersmaatregelen en functiescheiding. Op deze manier hebben we een balans van preventieve en detective maatregelen.

Vanuit de frauderisicoanalyse hebben we de volgende belangrijkste frauderisico's onderkent:

<i>Risico</i>	<i>Beheermaatregel</i>
Misbruik van middelen en voorraden voor eigen belang	In het kader van de uitgaande kasstroom beschikken we over functiescheiding in het proces rondom betalingen. Ten aanzien van ontvreemding van activa kan dit niet zonder tussenkomst van de notaris. Ten aanzien van de werkplaats en voorraad vindt er geen afzonderlijke registratie plaats.
Manipulatie van cijfers doormiddel van schattingsposten en/of correcties in primaire processen middels memoriaal boekingen	Uitgangspunten worden beschreven en gecontroleerd (in en extern), er is functiescheiding aanwezig omtrent doorvoeren en controleren van memoriaalboekingen.
Onderhands opdrachtgeven ten behoeve van eigen belang.	Aanbestedingsbeleid, procuratieregeling omtrent aangaan verplichtingen en autoriseren facturen en functiescheiding bij betalingen.

We concluderen dat voor deze fraude risico's een adequate AO/IB is geïmplementeerd. Gezien de eigenschappen van een woningcorporatie hebben we ook specifiek stil gestaan bij de primaire processen rondom onderhoud, verhuur, inkopen & betalingen, verkopen, waarbij is geconcludeerd dat in deze processen de AO/IB eveneens op orde is en ons in staat stelt fraude signalen te detecteren en te voorkomen.

Binnen Rondom Wonen is sprake van een gezonde en open cultuur. We staan open voor verbetering en adviezen ten aanzien van de AO/IB in brede zin worden direct waar mogelijk opgevolgd. Het onderwerp

Fraude en integriteit komt periodiek terug bij de RvC en het MT. Verder zijn we scherp ten aanzien van cybercrime. Zo doen we veel aan bewustwording middels trainingen en hebben we passende afspraken met onze leveranciers waarvan we de naleving periodiek toetsen.

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

De beheersing van onze strategische, tactische, operationele en fraude risico's vindt naast waarborging in de primaire processen, plaats via de interne audits. Jaarlijks wordt door de bestuurscontroller een interne controleplan opgesteld waarvan de scope eveneens wordt afgestemd met de auditcommissie en raad van commissarissen. Op deze manier is risicomanagement passend en toereikend vorm gegeven.

BESTUURSVERSLAG

Governance

Rondom Wonen werkt in de geest – en waar nodig ook volgens de letter – van de governancecode woningcorporaties. Het is de ambitie om niet vooral op papier compliant te zijn aan de governancecode, maar juist in het dagelijks handelen. Het werken volgens de governancecode is in het verslagjaar onderzocht en besproken tussen bestuur en raad van commissarissen. Hieruit is geconcludeerd dat Rondom Wonen in 2022 conform de code bestuurd is.

Management en besturing

Rondom Wonen heeft één bestuurder die tevens uitvoerend directeur is. In dit verslag worden de termen bestuur, bestuurder en directeur-bestuurder gebruikt, die bij Rondom Wonen dus uitwisselbaar zijn. De rol van de bestuurder is samen met de raad van commissarissen uitgewerkt in de gezamenlijke visie op bestuur en toezicht. De bestuurder zorgt ervoor dat de maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgaven van Rondom Wonen nu en in de toekomst kunnen worden gerealiseerd. De bestuurder is hierbij verantwoordelijk voor het functioneren en presteren van de organisatie en legt daarover verantwoording af, onder meer in dit verslag.

Bestuursvorming door de bestuurder vindt plaats op basis van de statuten en het bestuursreglement. De statuten geven regels, taken en bevoegdheden aan de bestuurder en bepalen de wijze waarop hij verantwoording aflegt aan de raad van commissarissen en aan externe partijen. De statuten geven ook aan welke besluiten de bestuurder ter goedkeuring dient voor te leggen aan de raad van commissarissen. Het Bestuursreglement is bedoeld om op basis van de organisatiefilosofie en good governance de taken en verantwoordelijkheden te verdelen. Hiermee wordt invulling gegeven aan onafhankelijkheid, integriteit en verantwoordingsplicht van de bestuurder.

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

Bestuurlijk toetsingskader

Bestuurskader	Beheersingskader
Koersplan 2021-2026	Financiële kaders (meerjaren)begroting
Visie op bestuur en toezicht	Liquiditeitsplanning
Portefeuillestrategie	Treasuryjaarplan
Kaderbrief	Raamwerk risicobeheersing
Beleidsmatig deel begroting / jaarplan	Strategische personeelsplanning

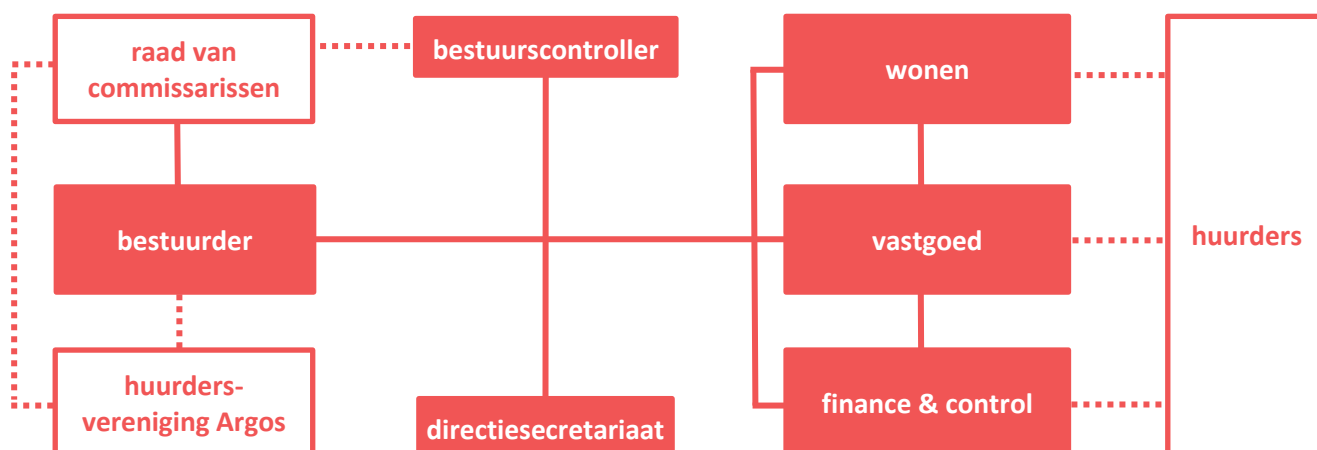
Het managementteam (MT) van Random Wonen kwam in 2022 meest wekelijks bij elkaar, doorgaans onder voorzitterschap van de bestuurder. Het MT fungeert als voorportaal voor besluitvorming door de bestuurder. De bestuurder streeft bij bespreking met het MT consensus na, maar besluit zelfstandig.

De samenstelling van het MT is in heel 2022 onveranderd geweest:

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

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

De organisatiestructuur van Random Wonen is als volgt:



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

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

Risicomanagement

De doelstelling van risicomanagement is als volgt omschreven in het – in 2022 opgestelde – raamwerk risicobeheersing: het doel is om te zorgen voor een adequaat risicomanagement-systeem dat goed past bij de bescheiden omvang van Random Wonen. Hierbij ligt de focus op de bedoeling: het realiseren van de maatschappelijke/ volkshuisvestelijke doelstellingen van Random Wonen en het voorkomen dat de continuïteit in gevaar komt, doordat er risico's gelopen worden die Random Wonen mogelijk niet kan of wil dragen. Hierbij gaat het niet alleen over financiële risico's, maar ook over strategische, operationele en governance risico's.

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

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

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

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

Monitoring is een belangrijke manier om risico's te beheersen. Bij Random Wonen vindt die monitoring primair plaats via het managementdashboard en in managementrapportages. De te monitoren thema's voor het dashboard worden jaarlijks geactualiseerd. De financieel analist coördineert en beheert het dashboard. De monitoring is een verantwoordelijkheid van het MT. Het managementdashboard wordt maandelijks gemaakt en is onderwerp van gesprek tussen de bestuurder en de managers. De managementrapportages worden elke vier maanden gemaakt, zijn primair gericht op het MT, worden vastgesteld door de bestuurder en ter kennisname aangeboden aan de Raad van Commissarissen.

Integriteit en klokkenluidersregeling

Het integriteitsbeleid van Random Wonen is opgenomen in de personeelsgids, gepubliceerd op intranet en de website en daarmee beschikbaar voor alle medewerkers. Er is in het boekjaar een personeelsbijeenkomst georganiseerd met het thema integriteit, om aandacht te vragen voor de regels en met elkaar het gesprek te voeren over wat dat betekent voor het handelen van de medewerkers.

In 2022 is één klokkenluidersmelding gedaan bij de bestuurder. Het ging daarbij om een mogelijke integriteitsschending door een medewerker van Random Wonen. De bestuurder heeft de melding conform de klokkenluidersregeling onderzocht door dossieronderzoek en vervolgens hoor en wederhoor toegepast. De betreffende medewerker wenste geen openheid van zaken te geven die ongerijmdheden die uit het dossieronderzoek bleken, zouden kunnen weerleggen. Daarop heeft de bestuurder geconcludeerd dat er inderdaad sprake is geweest van niet-integer handelen door de betreffende medewerker. Hierop heeft de bestuurder besloten tot rechtspositionele maatregelen jegens de medewerker. Er is een vaststellingsovereenkomst overeengekomen.

Nevenfuncties en tegenstrijdige belangen

In 2022 bekleedde de directeur-bestuurder de volgende (allen onbezoldigde) nevenfuncties:

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

De bestuurder heeft in 2022 geen functies bekleed die op grond van de statuten van Random Wonen strijdig zijn met die van directeur-bestuurder bij Random Wonen of die anderszins tot (de schijn van) belangenverstrengeling zouden kunnen leiden. Om het risico op belangenverstrengeling te voorkomen, meldt de bestuurder (nieuwe) nevenfuncties bij de remuneratiecommissie van de RvC. Het bestuur dient (iedere schijn van) belangenverstrengeling te vermijden. De bestuurder heeft in 2022 geen transacties uitgevoerd waarbij sprake zou kunnen zijn van belangenverstrengeling. Ook zijn door de bestuurder geen activiteiten ontplooid die concurreren met de belangen van Random Wonen. De bestuurder nam geen schenkingen aan van Random Wonen of van relaties en verschaften derden ook geen voordelen op kosten van Random Wonen.

Bezoldiging van de bestuurder

Random Wonen kent in 2022 één fulltime bestuurder. Het jaarsalaris van de bestuurder inclusief vakantiegeld en andere belaste uitkeringen bedraagt € 123.507 in het verslagjaar. De bezoldiging van de bestuurder volgens de WNT-definitie bedraagt in het verslagjaar € 142.233 op jaarbasis. Dat is ruim onder de maximaal toegestane bezoldiging van € 158.000 voor de bestuurder op basis van de WNT en de ministeriële regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen. In de 'toelichting op de balans' verderop in dit document, wordt de opbouw van de bezoldiging van de bestuurder nader gespecificeerd.

Scholing bestuur

De permanente educatieverplichting voor bestuurders van bij Aedes aangesloten woningcorporaties bedraagt 108 PE-punten per 3 kalenderjaren. Voor de bestuurder geldt voor de periode van begin 2020 tot en met eind 2022 dus een PE-verplichting van 108 punten. De bestuurder bespreekt zijn opleidingsbehoefte met de remuneratiecommissie en rapporteert aan de remuneratiecommissie omtrent de door hem ontplooiende scholingsactiviteiten als onderdeel van de gespreks- en beoordelingscyclus van de remuneratiecommissie met de bestuurder. In de periode van 1-1-2019 tot en met 31-12-2022 heeft de bestuurder in totaal 127,5 PE-punten behaald. Daarmee wordt voldaan aan de Aedes-norm.

Coronapandemie

Het coronavirus heeft in 2022 weinig gevolgen gehad voor het functioneren van Random Wonen. De richtlijnen van het RIVM en de maatregelen van de overheid die erop gericht zijn de verspreiding te

beperken, zijn begin 2022 afgeschaald. De coronapandemie had geen invloed op de bedrijfsvoering of de financiële positie van Rondon Wonen.

Oorlog in Oekraïne

Het voortduren van de coronapandemie in China, op het moment dat de pandemie in ons land op z'n eind liep, heeft tot schaarste geleid aan diverse bouwmaterialen. Het gewapende conflict in Oekraïne sinds maart 2022 deed vervolgens de (energie)prijzen sterk stijgen, wat opnieuw tot prijsstijgingen van bouwmaterialen heeft geleid. De gevolgen van dit alles zijn oplopende kosten voor onderhoud, nieuwbouw en verduurzaming. Ook is de financiële situatie van veel huurders door de oplopende prijzen in 2022 verslechterd. Van aangeboden maatwerk is beperkt gebruik gemaakt. De gerealiseerde huursom in 2022 is echter in lijn met de begroting en ook de huurdering blijft voor heel 2022 op aanvaardbaar niveau.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2022 kenmerkt zich door een waardestijging van het vastgoed. De totale waarde van woningportefeuille is met een stijging 36 miljoen gegroeid naar een waarde van 490 miljoen. Dit betreft een waardestijging van 7,8%.

Het verloop is als volgt opgebouwd:

X 1.000	
Marktwaarde 1 januari 2022	€ 454.243
Mutatie voorraadmutaties	€ 6.351
Mutatie vastgoed gegevens	€ 40.595
Methodische wijzigingen	€ 5.125
Validatie handboek	€ 42.960
Marktontwikkelingen	-€ 59.517
Marktwaarde 31 december 2022	€ 489.757

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van de mutatie vastgoedgegevens en de validatie van het handboek 2021.

De WOZ-waarde is ten opzichte van vorige jaar met 62 miljoen gestegen. In 2022 wordt als waardepeildatum 1 januari 2021 gebruikt, hier loopt men dus nog een jaar achter de feiten aan. Met de stijging van de WOZ stijgt ook de maximaal redelijke huur en de markthuur.

De disconteringsvoet voor de referentiewoning (Ref woning) ultimo 2021 is aangepast van 5,14 naar 5,08. Dit is het startpunt voor de berekening van de disconteringsvoet 2022. Dit betreft de validatie en heeft daarmee een verhogend effect.

Marktontwikkelingen laten een negatief effect zien op de waardeontwikkeling. De negatieve (matigende) effecten zien we in de lagere dan verwachte huurstijgingen, de disconteringsvoet, instandhoudingskosten, hogere kosten voor mutatieonderhoud en relatief lagere leegwaardes. Positieve effecten zijn de markthuur

en de afschaffing van de verhuurdersheffing. Per saldo geeft de marktontwikkeling een negatief effect.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

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

Omdat de doelstelling is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor huishoudens die dat zelfstandig niet goed lukt en de vraag naar dit soort huisvesting structureel groter blijft dan het aanbod, kan het vastgoed in exploitatie slechts beperkt vervreemd worden. Daarnaast kan bij het vrijkomen van een woning alleen bij niet-DAEB woningen de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhoudslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde. De beleidswaarde vormt een onderdeel van het verticaal toezicht model van de Aw en het WSW. De normen voor de ratio's zijn in 2022 onveranderd gebleven.

De toegepaste disconteringsvoet is in de beleidswaardebepaling gelijk aan de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin Rondon Wonen actief is. In theorie kan een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) hogere kwaliteit (onderhoud). Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is ten opzichte van 2021 gestegen met € 48,3 miljoen. Dit wordt met name veroorzaakt door lagere disconteringsvoet en de afschaffing van de verhuurdersheffing. De totale LTV op de beleidswaarde bedraagt 40,9 % en op het DAEB bezit wordt een LTV van 44,8 % gerealiseerd, de norm voor beiden is maximaal 85%. De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt enerzijds beïnvloed door de gewijzigde beleidskeuzes die zijn gemaakt en invloed hebben op de relevante parameters zoals de (streef)huur en de normen voor onderhoud en beheer en anderzijds door de gewijzigde parameters in de marktwaarde in verhuurde staat.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde

Per 31 december 2022 is in totaal € 270,9 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2021: € 243,7 miljoen). Dat is het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de aanschafprijs. Het vastgoed is gewaardeerd in overeenstemming met het handboek modelmatig waarden en voldoet daarmee aan de voorgeschreven waarderingsgrondslag die volgt uit de Woningwet en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van dit jaarverslag. De bestuurder heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit en het niet-DAEB bezit in exploitatie, en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

X 1.000	
Marktwaaarde verhuurde staat	€ 489.757
Beschikbaarheid	€ 81.075
Betaalbaarheid (huren)	-€ 202.873
Kwaliteit (onderhoud)	-€ 35.841
Beheer (beheerkosten)	€ 1.674
Beleidswaarde	€ 333.793

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

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 155,9 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaaarde en beleidswaarde is afhankelijk van het beleid van Rndom Wonen. De mogelijkheden om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke (zoals demografische) ontwikkelingen die tot een steeds toenemende behoefte aan sociale huurwoningen in de gemeente en regio leiden.

Vooruitblik op 2023

De wereldwijde instabiliteit duurt eind 2022 onverminderd voort. De hoge prijsinflatie leidt tot substantieel hogere rentes en de verwachting is dat die situatie in 2023 voortduurt. Dat heeft gevolgen voor onze bedrijfsvoering en voor de koopkracht van onze huurders en daarmee mogelijk ook voor de betaalbaarheid van onze woningen voor die huurders.

De nationale prestatieafspraken die Aedes in juni 2022 met het Rijk, de Woonbond en diverse andere partijen maakte, hebben consequenties voor de sociale huursector en daarmee voor Rndom Wonen. De afschaffing van de verhuurdersheffing per 2023 leidt tot meer financiële ruimte, maar de hogere ambities op het vlak van duurzaamheid en de eenmalige huurverlaging voor lage inkomens in 2023 heeft negatieve consequenties voor de financiële ruimte van Rndom Wonen. De ambitie om de vastgoedportefeuille te laten groeien door toevoeging van passende sociale huurwoningen staat daardoor onder druk, zeker omdat de historisch hoge bouwkosten nog steeds stijgen.

Rndom Wonen sluit 2022 desalniettemin met een solide werkorganisatie en goede financiële positie af. Daarmee wordt aan belangrijke voorwaarden voldaan om bovengenoemde onzekerheden en andere exogene factoren in 2023 succesvol het hoofd te kunnen bieden.

Dit verslag is op 16 mei 2023 vastgesteld.

{{Signer1}}

Lucas de Boer,
directeur-bestuurder

VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Inleiding en leeswijzer

In de volgende paragrafen blikt de raad van commissarissen (RvC) terug op 2022. Hiermee wordt verantwoording afgelegd door de RvC hoe taken en bevoegdheden dit jaar zijn uitgevoerd, waarna wordt afgesloten met een korte laatste terugblik op 2022 en een vooruitblik op 2023.

Leeswijzer

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

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

Wijze van besturen & toezicht houden bij Random Wonen

De governancestructuur en de manier waarop binnen Random Wonen bestuurd en toezicht gehouden wordt, zijn vastgelegd in de visie op bestuur en toezicht, de statuten en reglementen van Random Wonen. Deze zijn in 2022 niet gewijzigd. Volledigheidshalve geven we hieronder een korte samenvatting. Vervolgens wordt toegelicht hoe Random Wonen de governancecode heeft toegepast en welke activiteiten er zijn verricht omtrent governance inspectie en visitatie. Tot slot worden de meldingen aan de Autoriteit Woningcorporaties gerapporteerd.

Visie en werkwijze besturen en toezicht

Toezichthouder, werkgever, adviseur/klankbord

De formulering en uitvoering van dagelijks beleid van Random Wonen valt onder verantwoordelijkheid van de bestuurder. Besluitvorming door de bestuurder vindt plaats met betrokkenheid van het managementteam. De raad van commissarissen houdt toezicht op het beleid, het functioneren van de organisatie en de algemene gang van zaken binnen Random Wonen. Daarnaast treedt de raad op als werkgever voor de bestuurder en staat de bestuurder met (on)gevraagd advies terzijde. Hierbij beschikt de raad over een aantal specifieke verantwoordelijkheden, waaronder het opdrachtgeven aan de accountant voor de controle van de jaarstukken en het samen met de bestuurder opdracht geven voor de visitatie die Random Wonen elke vier jaar laat uitvoeren. Samengevat heeft de raad van commissarissen dus drie rollen: een toezichtrol, een adviesrol en een werkgeversrol. Lag voorheen het accent meer op de werkgeversrol en het houden van toezicht, de afgelopen jaren werd de adviesrol belangrijker.

Legitimatie

De raad van commissarissen handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze is beschreven in het reglement voor de raad van commissarissen. Hierin is opgenomen dat de raad werkt met separate commissies. Die commissies hebben elk ook een eigen reglement. De commissies adviseren de raad over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden zo de besluitvorming van de raad voor. De twee commissies ondersteunen en adviseren, maar de raad (en/of bestuurder) besluit. Dit laat dus de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van en door de raad onverlet.

Bij de toezichthoudende rol maakt de raad gebruik van een extern en een intern toezichtkader. Hieronder worden de belangrijkste documenten van het externe en interne toezichtkader genoemd:

Extern toezichtkader	Intern toezichtkader
Woningwet, besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting en regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting	Koersplan 2021-2026
Wet normering topinkomens en regeling normering topinkomens toegelaten instellingen volkshuisvesting	Statuten
Governancecode Woningcorporaties 2020	Visie op bestuur en toezicht
Beleid en kaders Aw	Portefeuillestrategie 2022-2035
Beleid en kaders WSW	Reglementen raad van commissarissen en commissies, inclusief bezoldigingsbeleid en profielschets voor de raad van commissarissen
Beleid en kaders VTW	Investeringsstatuut
	Treasurystatuut
	Reglement financieel beleid en beheer
	Financieringsstrategie
	Procuratiereglement
	Inkoop- en aanbestedingsbeleid
	Gedragscode integriteit

Commissies en portefeuilles

In 2022 maakte de raad van commissarissen gebruik van twee commissies, er waren twee huurderscommissarissen en twee commissarissen hadden de portefeuille duurzaamheid.

Auditcommissie

De commissie bestond in 2022 uit Wibo van Hekken (voorzitter) en Willeke Ong (lid). De auditcommissie heeft als doel het ondersteunen en adviseren van de raad in diens rol als toezichthouder op het gebied van financiën en het traceren en benoemen van risico's ten aanzien van de door de raad te nemen besluiten. Daarnaast heeft de auditcommissie een rol als klankbord en adviseur voor de bestuurder. Samenstelling, taken en werkwijze liggen vast in het reglement voor de auditcommissie en het reglement financieel beleid & beheer.

Remuneratiecommissie

De commissie bestond in 2022 uit Mariëlle Broekman (voorzitter) en Krista den Drijver (lid). Eind december is besloten Ruud Geelhoed toe te voegen aan de remuneratiecommissie (lid). De remuneratiecommissie vervult namens de raad de werkgeversrol richting de bestuurder en adviseert de raad over te nemen besluiten omtrent de planningsafspraken, beoordeling en beloning van de bestuurder. Ook zelfevaluatie van de raad en besluiten over bezoldiging van commissarissen en organisatiecultuur en -ontwikkeling worden door deze commissie voorbereid. Samenstelling, taken en werkwijze liggen vast in het reglement voor de remuneratiecommissie.

Huurderscommissarissen

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

Portefeuille duurzaamheid

In 2019 is het aandachtsgebied duurzaamheid geïntroduceerd. Het gaat hier niet om een formele benoeming, maar om een expliciet aan twee commissarissen toegewezen aandachtsgebied, te weten Ruud Geelhoed en Krista den Drijver. In 2022 zijn er diverse bijeenkomsten geweest zowel in- als extern waar deze twee commissarissen bij aanwezig zijn geweest.

Governancecode, inspectie en visitatie

Rondom Wonen heeft in 2022 de vigerende Governancecode Woningcorporaties toegepast. De raad ziet actief toe op de naleving en handhaving van de daarin opgenomen uitgangspunten. In 2022 waren de statuten, het reglement raad van commissarissen, de reglementen van de commissies en het bestuursreglement in lijn met geldende wetgeving. De bestuurder en de raad van commissarissen hebben de ambitie de interne toetsingskaders te blijven ontwikkelen en daartoe hebben reguliere evaluaties plaatsgevonden en is het reglement financieel beleid en beheer geactualiseerd. Het door Aedes en de VTW ontwikkelde hulpinstrument is gebruikt om te onderzoeken en vervolgens te concluderen dat de Governancecode in 2022 volledig is nageleefd en er geen 'leg uit' situaties zijn.

Governance inspectie

Er is contact geweest met de Autoriteit woningcorporaties (Aw) over de planning van een governance-inspectie. Deze zou in eerste instantie in 2022 uitgevoerd worden. Echter, het had de voorkeur van zowel de Aw als van Rondom Wonen om deze naar 2023 door te schuiven, nadat de resultaten van de maatschappelijke visitatie beschikbaar zijn.

Visitatie

Een belangrijk onderdeel van de Governancecode Woningcorporaties is de maatschappelijke visitatie. De visitatie is niet alleen een extern verantwoordingsinstrument, maar een goed leerinstrument. In overeenstemming met de code laat Rondom Wonen zich eens per vier jaar visiteren. De visitatie is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de bestuurder en de raad. De visitatie over de periode 2018-2022 is net na de zomervakantie opgestart. De raad heeft samen met de bestuurder opdracht gegeven aan Bureau

Allereerst is door de bestuurder een 'position paper' geschreven. Daarnaast zijn documenten verzameld en in een speciaal systeem opgeslagen. Een vertegenwoordiging van de raad nam deel aan het startgesprek met MT, medewerkers en een afvaardiging van Argos. Ook is een inhoudelijk gesprek gevoerd met de bestuurscontroller en de manager F&C en een brede ketendialoog met medewerkers en stakeholders. Het rapport is begin 2023 gereed.

Voor de raad geldt op basis van de nieuwe Woningwet een brede meldingsplicht. Bij financiële problemen, dreigende sanering, het ontbreken van financiële middelen voor het voortzetten van verbindingen, twijfel over de integriteit bij beleid of beheer bij de corporatie of rechtmatigheids-kwesties, dient de raad dit onverwijld te melden aan de Autoriteit woningcorporaties. In 2022 heeft dit zich niet voorgedaan.

De huidige en toekomstige huurders vormen de kern van het bestaansrecht van Rndom Wonen. De ambitie is, dat Rndom Wonen in 2030 3.000 passende en steeds duurzamere huurwoningen in Pijnacker-Nootdorp verhuurt, dat de dienstverlening hoog wordt gewaardeerd en de betaalbaarheid en leefbaarheid worden geborgd. Hier onder wordt toegelicht hoe in 2022 toezicht is gehouden op de strategie die werd gehanteerd om deze opgaven te realiseren, de vertaling die gemaakt werd in jaarprestaties en de mate waarin deze gerealiseerd werden. Vervolgens komen de rol van stakeholders hierbij aan bod, gevolgd door het toezicht op financiële en operationele prestaties, risicobeheersing, klachtenbehandeling en verantwoording.

In het koersplan ‘meer mensen passend huisvesten’ 2021-2026 en de portefeuillestrategie 2022-2035 is de strategie beschreven die Rndm Wonen hanteert om de maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgaven en de bijbehorende doelen te realiseren. De raad ziet toe op de voortgang van de strategie en het daaruit voortvloeiende beleid van Rndm Wonen. In 2022 zijn besluiten en voorstellen van de bestuurder getoetst aan de vigerende strategie, die in 2021 door de raad was vastgesteld.

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

Rondom Wonen kan haar maatschappelijke prestaties alleen goed definiëren en realiseren door

stakeholders actief te betrekken bij de strategievorming en uitvoering. Rondon Wonen richt zich bij het vervullen van de maatschappelijke opgave dan ook steeds meer op een actieve en betrokken rol als partner in het netwerk van wonen, zorg en welzijn. De raad toetst het overzicht van stakeholders van de organisatie en de wijze waarop de organisatie haar stakeholders bij haar werkzaamheden betreft, is nadrukkelijk zichtbaar en aanspreekbaar en haalt regelmatig rechtstreeks informatie bij hen op. De raad ontplooië daarom in 2022 initiatieven om het contact met belangrijke stakeholders vorm te geven, zonder daarbij de rol van de bestuurder over te nemen.

Huurdersvereniging Argos

Zo is er meermaals overleg geweest van de raad van commissarissen met het bestuur van Argos. Vaak verliep dit via de commissarissen op voordracht van de huurders. De huurderscommissarissen zorgen ervoor dat de RvC een goed beeld heeft van de belangen en behoeften van de huurders als belangrijkste belanghebbenden van Rondon Wonen, zodat dit kan worden meegenomen in de oordeels- en besluitvorming. Zij hebben echter niet de functie van huurdersvertegenwoordiging, die rol ligt bij de huurdersvereniging. Argos heeft vanuit die rol rechtstreeks contact met Rondon Wonen. Eerder had de raad de modernisering van de huurdersparticipatie tot een prioriteit gemaakt, mede vanwege informatie over de voortgang vanuit Argos. In 2022 is regelmatig over de voortgang en invulling hier van gesproken met Argos. Het meest in het oog springende thema van 2022 was de betaalbaarheid, vanwege de stijgende (energie)prijzen. Er is uitgebreid gesproken over de zorgen over betaalbaarheid en betalingsproblemen die de raad volledig deelt. Mede dankzij deze gesprekken en het manifest SHH dat de raad via Argos ontving, heeft de raad zelf ook verschillende keren uitgebreid gesproken over de zorgen over stijgende kosten en betaalbaarheid risico's, de organisatie bevraagd op mogelijke beheersmaatregelen en vanuit eigen ervaringen suggesties hiervoor gedaan. O.a. de scenario sessie die Argos met de organisatie heeft gehad, is hier uit voortgekomen.

Netwerkpartners en collega-corporaties

Daarnaast waren er contacten met netwerkpartners en collega-corporaties, onder meer via de aanwezigheid bij diverse stakeholderbijeenkomsten. Vanwege de gemeenteraadsverkiezingen is er onder meer een bijeenkomst met de (nieuwe) gemeenteraad van de gemeente Pijnacker-Nootdorp georganiseerd. Ook werd gesproken met onder meer gemeenteraadsleden, ambtenaren, (toekomstige) huurders en inhoudelijke experts. Tevens was er contact met onder meer collega-corporaties, SVH, een welzijnsorganisatie, SWOP, jongerenwerk, politie en de samenwerkende ouderenbonden.

Samenwerkingsverbanden

Rondon Wonen werkt lokaal en regionaal samen met diverse stakeholders. Passend bij de ontwikkelingen in de regionale opgaven is de samenwerking tussen de verschillende corporaties in de regio Haaglanden die de afgelopen jaren geïntensiveerd is. Het belangrijkste samenwerkingsverband waar Rondon Wonen aan deelneemt, is de vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH). Hier werken alle 15 corporaties uit de regio Haaglanden beleidsmatig samen. Vanuit de SVH is het initiatief Bouwstroom Haaglanden ontstaan, een samenwerking om met deelnemende woningcorporaties gezamenlijk 2.000 conceptwoningen te realiseren in de periode tot 2028. De bestuurder van Rondon Wonen is bestuurlijk trekker van Bouwstroom Haaglanden. In 2022 is onder meer een intentieovereenkomst getekend en een samenwerkingsovereenkomst voorbereid. De raad van Rondon Wonen heeft diverse malen gesproken over de plannen en voortgang van het samenwerkingsverband. Besluitvorming over betrokkenheid van Rondon Wonen vindt plaats conform de reguliere wijze.

Toezicht op financiële en operationele prestaties

De raad van commissarissen ziet toe op de naleving van procedures en richtlijnen van de financiële verslaglegging. Zoals reeds toegelicht, heeft de auditcommissie hierbij een adviserende rol richting de raad. De auditcommissie voerde hiertoe in 2022 regelmatig overleg met de bestuurder, de manager Finance & Control en de bestuurscontroller. Daarnaast is overleg gevoerd met de externe accountant. De auditcommissie heeft met de accountant gesproken over de jaarrekening en het jaarverslag 2021, die vervolgens in de raad zijn vastgesteld. Ook de managementletter 2022 is in de auditcommissie met de accountant besproken. Daar is vastgesteld dat de controlerend accountant een positief oordeel geeft over de interne beheersing bij Random Wonen. De bestuurder concludeert op basis van de informatie van de accountant, van de bestuurscontroller en op basis van eigen waarneming dat Random Wonen in control is. De raad heeft vastgesteld dat dat inderdaad het geval is.

Opdrachtgeverschap accountant

De controlerend accountant wordt benoemd door de raad. Het functioneren van de accountant wordt tenminste eens in de vier jaar geëvalueerd door de auditcommissie. De uitkomsten hiervan worden in de voltallige raad besproken. Accountant Baker Tilly (BT) bereikte met de controle van het boekjaar 2021 de maximale termijn van 7 jaar met het huidige team. Voor de jaarrekeningcontrole vanaf 2022 is het kantoor Share Impact als controlerend accountant benoemd.

Toezicht op risicobeheersing

De risico's worden gedurende het jaar gemonitord in de managementrapportages en daarin wordt ook verslag gedaan van de uitgevoerde interne controles. Risico's en het effect daarvan op Random Wonen waren in 2022 een belangrijk onderwerp voor de raad. In de auditcommissie is dit een wederkerend onderwerp van bespreking geweest. Diverse keren is zowel in de auditcommissie als in de vergaderingen van de raad stil gestaan bij de risico's voor Random Wonen. De bestuurder heeft vastgesteld dat het risicobewustzijn goed in de organisatie en de bedrijfsprocessen is verankerd. Dit blijkt uit de investeringsvoorstellen, de managementrapportages, het monitoren van financial en business risks en interne controles. De bestuurscontroller heeft in 2022 de risicovolwassenheid onderzocht en hierop positief gerapporteerd richting de bestuurder en de raad. In 2022 is het raamwerk risicomanagement geïmplementeerd. Het raamwerk risicomanagement beschrijft hoe het risicomanagementsysteem bij Random Wonen in elkaar zit en welke jaarcyclus er doorlopen wordt.

Uit de (interim) controle van de accountant blijkt dat de administratieve organisatie en interne controlesystemen op orde zijn. Daarnaast blijft Random Wonen in 2022, en ook in de begroting 2023 en meerjarenbegroting 2022-2026, binnen de voor de borging van leningen van toepassing zijnde streefwaarden (ratio's) van het WSW, waarmee de financiële continuïteit en structurele financiering zijn gewaarborgd. Het WSW toetst jaarlijks de business en financial risks van Random Wonen. Op basis daarvan heeft het WSW positief geoordeeld over de financiële situatie en borgbaarheid van Random Wonen. Jaarlijks vindt er een regulier gesprek plaats met de accountmanager van het WSW, de bestuurder en de manager F&C. Dit gesprek heeft in december plaatsgevonden.

Klachtenbehandeling

De raad is in 2022 in geen enkel geval betrokken geweest bij klachtenafhandeling, maar is uiteraard wel geïnformeerd over de klachtafhandeling via de managementrapportages.

Verantwoording: jaarverslag, jaarrekening en accountantsverslag

Op 5 april 2022 heeft de auditcommissie in aanwezigheid van de accountant de jaarrekening 2021 en het

accountantsverslag besproken met de bestuurder, de manager F&C en de bestuurscontroller.

Op 14 april 2022 is de jaarrekening en het jaarverslag in de vergadering van de raad besproken met de bestuurder en goedgekeurd. Eveneens is op 14 april in de vergadering van de raad gesproken over het accountantsverslag over het boekjaar 2021. Op 15 december is in de vergadering van de raad in aanwezigheid van de bestuurder de managementletter interimcontrole 2022 van de accountant besproken.

Verslag over de advies- en klankbordrol

Veranderingen binnen en buiten Random Wonen vragen van de raad een grotere invulling van de rol als adviseur en klankbord voor de bestuurder en de organisatie. Bij elke vergadering van de raad werden meningsvormende onderwerpen geagendeerd. Er werden gesprekken gevoerd over thema's als duurzaamheid, huurdersparticipatie, risicomanagement, nieuwbouw en de portefeuillestrategie, waarbij ook regelmatig betrokken medewerkers vanuit de organisatie deelnamen. Over een aantal thema's werd ook buiten de vergaderingen van de raad gesproken, bijvoorbeeld in de auditcommissie of als onderdeel van het periodieke werkoverleg tussen de voorzitter van de raad en de directeur-bestuurder. Gesprekken waar een vertegenwoordiging van de raad aan deelnam werden altijd teruggekoppeld aan de rest van de raad.

Een aantal in het oog springende thema's waar de raad over sprak in 2022 betrof:

Risicomanagement

Er is diverse keren gereflecteerd op het risicomanagement. In juni is door de bestuurscontroller een presentatie verzorgd over de verdere vormgeving van het risicomanagement en het opstellen van een risicomatrix. In november heeft de raad gereflecteerd op de door de werkorganisatie geactualiseerde strategische risicokaart.

Nieuwbouw of verdichting

Op donderdag 23 juni is een fietstocht georganiseerd voor raad en MT langs diverse complexen in Pijnacker en Delfgauw die mogelijk in aanmerking komen voor verdichting dan wel herontwikkeling. Ook is in verschillende vergaderingen stil gestaan bij mogelijke dilemma's die bepaalde projecten met zich meebrengen.

Samenwerkingsmogelijkheden met collega-corporaties

De raad heeft met de bestuurder gesproken over samenwerkingsmogelijkheden met collega-corporaties in de regio. Er wordt geen urgentie voor intensivering gezien, maar meer samenwerking kan wel kansen bieden, onder meer vanwege de beperkte omvang van de organisatie en de grote regionale opgaven die spelen.

Toezicht bij organisatie in ontwikkeling

In 2022 heeft een kennismaking plaatsgevonden met de raad van toezicht van woningcorporatie 3B Wonen, met als thema; "toezichthouden bij een organisatie in ontwikkeling". Focus daarbij lag op thema's die gaan over de samenwerking tussen bestuur en RvC/RvT. Doel van deze bijeenkomst was de toezichthouders met elkaar kennis te laten maken, het uitwisselen van ervaringen en leren van elkaar. Ook heeft een afvaardiging uit de raad geparticipeerd in een regionale bijeenkomst voor commissarissen van woningcorporaties, georganiseerd door de Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH). Het thema van die bijeenkomst was regionale samenwerking en hoe het intern toezicht zich daartoe kan verhouden.

Duurzaamheid

De commissarissen met de portefeuille duurzaamheid namen deel aan een brainstormsessie over dit onderwerp. Met een aantal betrokkenen uit de organisatie werd besproken wat de stand van zaken is en wat nuttige en nodige vervolgstappen zijn.

Verslag over de werkgeversrol

Invulling werkgeversrol bestuur en raad

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

Functioneren van de bestuurder

De remuneratiecommissie heeft in 2022 meermaals met de bestuurder gesproken. Aan het begin van het jaar zijn planningsafspraken gemaakt met de bestuurder. Halverwege het jaar is de voortgang van de realisatie van deze prestaties besproken en zijn, waar nodig, de prioriteiten aangepast. Aan het eind van het jaar is de realisatie van de afspraken beoordeeld in het beoordelingsgesprek. Hiervoor is informatie ingewonnen bij de huurdersvereniging, de ondernemingsraad, het managementteam en de overige commissarissen. Hierbij kwam, naast het functioneren van de bestuurder, ook de algemene gang van zaken bij Rndom Wonen ter sprake en werd een inventarisatie gemaakt van aandachtspunten die betrokkenen zien. De opgehaalde aandachtspunten zijn met de bestuurder besproken.

De bestuurder heeft ruimschoots voldaan aan de Permanente Educatie (PE)-eisen. Zie voor een nadere specificatie het verslag van de bestuurder. De raad heeft op basis van de informatie en het advies van de remuneratiecommissie vastgesteld dat de bestuurder in 2022 boven verwachting heeft gefunctioneerd.

Het beloningskader

Voor de bestuurder heeft de RvC in 2019 beleid vastgesteld ten aanzien van de beloning en overige arbeidsvoorwaarden. Dit beleid is ook in 2022 gevolgd. De RvC neemt soberheid in acht met betrekking tot de bezoldiging van de bestuurder, mede met het oog op de huidige omvang van de corporatie en de voorbeeldfunctie die de bestuurder heeft binnen en buiten de organisatie. Daarom hanteert de RvC als beleid een maximum bezoldiging van 90% van het maximum van de toepasselijke indelingsklasse volgens de staffel uit de ministeriële regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instelling volkshuisvesting. Door een bandbreedte te hanteren waarin het eind op 90% van het toegestane maximum ligt, wordt ook het risico geminimaliseerd dat het wettelijk voorgeschreven maximum ooit ongemerkt overschreden wordt (bijvoorbeeld door een belaste vergoeding, te weinig ruimte in de werkkostenregeling of tussentijdse CAO-aanpassingen). Voor de uitvoering van de primaire, secundaire en overige arbeidsvoorwaarden van de bestuurder, wordt zo veel mogelijk het personeelsbeleid van Rndom Wonen gevolgd, zoals dat uit onder meer de CAO Woondiensten en de personeelsgids van Rndom Wonen volgt. In afwijking daarvan wordt een component variabele beloning voor de bestuurder niet toegepast.

Organisatie, cultuur en integriteit

Rndom Wonen vindt het van groot belang dat medewerkers integer handelen en betrouwbaar zijn. Daarom is er een integriteitscode die onderdeel uitmaakt van het in 2020 geactualiseerde personeelsbeleid en is opgenomen in de 'personeelsgids'. De kern van de integriteitscode zijn de 'negen gouden regels' van

integriteit. Gezien de werkgeversrol van de raad is in de code opgenomen dat ook leden van de raad rechtstreeks benaderd kunnen worden indien bijvoorbeeld de integriteit van de bestuurder aan de orde zou zijn. Daarnaast is er de mogelijkheid een externe vertrouwenspersoon te benaderen. Medewerkers kunnen de contactgegevens van de voorzitter van de raad en de vertrouwenspersoon eenvoudig via intranet vinden. Ook is er een klokkenluidersregeling, die medewerkers die het vermoeden van een misstand hebben beschermd, zodat ze een misstand zonder repercussies kunnen melden. In een medewerkersbijeenkomst is in 2022 het integriteitsbeleid met alle medewerkers besproken. In 2022 is er bij de bestuurder één klokkenluidersmelding gedaan over het handelen van een medewerker. De bestuurder heeft die melding onderzocht en gegrond verklaard. Hierop heeft de bestuurder besloten tot een rechtspositionele maatregel jegens deze medewerker. De raad is hier over geïnformeerd.

Op verzoek van de raad heeft de bestuurder de organisatieontwikkeling die nodig is voor de realisatie van het koersplan in kaart gebracht en is gestart met het maken van een (strategisch) plan hiervoor. Over dit thema is zowel met de voltallige raad gesproken als met de remuneratiecommissie en in de werkoverleggen met de voorzitter en bestuurder. Random Wonen kende de afgelopen jaren reeds een cultuuromslag van een meer directieve aansturing naar het verleggen van verantwoordelijkheden richting degenen die het daadwerkelijke werk doen. Het nemen van initiatief en verantwoordelijkheid en elkaar zo nodig aanspreken op gedrag, zijn de belangrijkste ontwikkelpunten.

Overzicht vergaderingen, overleggen en besluiten van de raad

Hieronder geven we het overzicht van de vergaderingen en overleggen van de raad van commissarissen en de beide commissies, de belangrijkste onderwerpen die op de agenda stonden zowel besluitvormend als mening vormend. Hiermee geven we invulling aan de specifieke vereisten vanuit de Woningwet en de governancecode.

Vergaderingen van de raad van commissarissen

De raad heeft in 2022 zes keer regulier vergaderd. Op 17 maart is een extra vergadering ingelast omtrent de besluitvorming m.b.t. het Investeringsbesluit Tuindershof Zuid Fase 4.

Op 24 november is de raad bijeen gekomen voor een bijeenkomst met als thema 'voorbereiden opvolging binnen RvC'. De raad heeft steeds voorafgaand aan de reguliere vergaderingen in beslotenheid gesproken, zonder aanwezigheid van de bestuurder. Het doel van deze besloten vooroverleggen is een moment van reflectie als raad op de te bespreken agendapunten en gelegenheid bieden voor het eventueel onderling delen van zaken. Ook met de bestuurscontroller is in een vooroverleg gesproken. De helft van de vergaderingen van de raad heeft in 2022 digitaal plaatsgevonden. Besluitvorming tijdens digitale vergaderingen is formeel mogelijk gemaakt met een statutenwijziging eind 2020. Verslagen zijn digitaal ondertekend met specifiek hiervoor bedoelde software (Signhost).

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

Belangrijkste gespreksonderwerpen en besluiten van de raad

Hieronder worden de onderwerpen waarover de raad in 2022 besluiten heeft genomen samengevat (besluitvormend). Daarna volgt een overzicht van de belangrijkste gespreksonderwerpen van de raad waarover geen expliciete besluiten zijn genomen (informatief en/of mening vormend).

Besluitvormend

- Jaarverslag en jaarrekening 2021
- Planningsafspraken 2022 met de bestuurder
- Wijziging portefeuillestrategie 2022-2035
- Reglement financieel beheer en beleid
- Investeringsvoorstel 64 woningen Fase 4 Tuindershof-Zuid
- Prestatie bod 2023 aan de gemeente Pijnacker-Nootdorp
- Investeringsbesluit Tuindershof Fase 3
- Opdracht maatschappelijke visitatie 2018-2022
- Controleplan 2022 accountant Share Impact
- Begroting 2023 & meerjarenbegroting 2024-2028
- Interne verkoop 15 woningen van niet-DAEB aan DAEB-tak
- Investeringsbesluit nieuwbouw 15 niet-DAEB woningen Tuindershof fase 5
- Treasuryjaarplan 2023
- Beoordeling functioneren van de directeur-bestuurder
- Bezoldiging van de bestuurder, de voorzitter en de leden van de raad voor 2023

Informatief/mening vormend

- Risicomanagement
- Kaderbrief 2023
- Betekenis van de Nationale Prestatieafspraken voor Random Wonen
- Gevolgen wijziging Woningwet per 1-1-2022 voor Random Wonen
- Woonlasten en betaalbaarheid
- Strategische risico's
- Check naleving Governancecode
- Managementletter 2022 Share Impact Accountants B.V.
- Bouwstroom Haaglanden
- Permanente educatie commissarissen
- Check compliance met de governancecode

Vergaderingen commissies

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

Auditcommissie

Bij de vergaderingen van de auditcommissie waren doorgaans ook de manager F&C, de stafmedewerker F&C en de bestuurder aanwezig. De bestuurscontroller adviseert de bestuurder en de raad/auditcommissie gevraagd en ongevraagd en is in 2022 ook enkele malen in de auditcommissie aanwezig geweest. De commissie vergaderde zes keer in 2022. De belangrijkste onderwerpen die de auditcommissie in 2022 heeft besproken:

- Opzet risicomanagement Rondon Wonen
- Rapportage Interne controle 2021
- Investeringsbesluit Tuindershof Zuid Fase 4
- Jaarrekening & Jaarverslag 2021 en accountantsverslag 2021
- Fasedocument investeringsvoorstel NAVTA
- Kaderbrief 2023
- Controleplan 2022 Share Impact
- Begroting & beleidsvoornemens 2023 en Meerjarenbegroting 2024-2028
- Management letter 2022
- Investeringsbesluit Tuindershof Fase 5
- Treasury Jaarplan 2023

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie heeft in 2022 driemaal een formeel gesprek gevoerd met de bestuurder, waarbij ook steeds het functioneren van de bestuurder in bredere zin is geëvalueerd.

In 2022 zijn geen wervingsprocedures voor een nieuwe commissaris of bestuurder geweest. Wél is de herbenoeming van de directeur-bestuurder per 1 maart 2022 afgerond en zijn Willeke Ong (per 1 september 2022) en Ruud Geelhoed (per 1 januari 2023) als commissaris herbenoemd. Voor alle herbenoemingen is door de Autoriteit woningcorporaties een positieve zienswijze op de herbenoeming afgegeven.

De remuneratiecommissie heeft samen met de overige commissarissen meermaals gesproken over de werving en selectie van nieuwe commissarissen, omdat voor drie commissarissen in januari respectievelijk augustus 2024 hun tweede termijn afloopt. Eind 2022 zijn de eerste stappen gezet voor het wervingsproces.

Ook de zelfevaluatie van de raad van commissarissen en de besluiten met betrekking tot de bezoldiging van de commissarissen en onderwerpen in het kader van organisatiecultuur en -ontwikkeling zijn door de remuneratiecommissie voorbereid.

De belangrijkste gespreksonderwerpen van de remuneratiecommissie in 2022 waren:

- Voorbereiding en afronding herbenoeming directeur-bestuurder en twee commissarissen.
- Voorbereiding planningsafspraken met en beoordeling van de bestuurder (inclusief voorgesprekken met het managementteam, de ondernemingsraad en huurdersvereniging Argos).
- Plannings-, voortgangs- en beoordelingsgesprek met de bestuurder.
- Monitoring permanente educatie en declaraties bestuurder.
- Voorbereiding en verslaglegging zelfevaluatie raad.
- Voorbereiding bezoldigingsbesluiten bestuurder en commissarissen per januari 2023.
- Voorbereiding werving nieuwe commissarissen.

Overleg met de huurdersvereniging

De huurderscommissarissen hebben driemaal met het bestuur van huurdersvereniging Argos overlegd. Daarnaast is er regelmatig telefonisch gesproken met de voorzitter van Argos en was er contact bij stakeholdersbijeenkomsten.

Er is met het bestuur van Argos onder meer gesproken over de voortgang modernisering huurdersparticipatie, visie op bestuur en toezicht, een terugblik 2021 en vooruitblik 2022 en advies huurverhoging 2022. Ook is gesproken over onderwerpen als voorstel van Argos om de wijk in te gaan, huurderspanel en eerste bevindingen en terugkoppelingen uit RvC-vergaderingen.

Onder meer aan de hand van een aantal notities en gesprekken heeft Argos de RvC deelgenoot gemaakt van zienswijzen en standpunten. De RvC staat in goede verbinding met Argos en heeft met hen het goede gesprek. In 2022 was er extra aandacht voor het geven van toelichting richting het bestuur van Argos, onder meer over wat er met de inbreng van Argos gedaan wordt.

Overleg met de ondernemingsraad

De remuneratiecommissie heeft in 2022 overleg gehad met de Ondernemingsraad (OR) ten behoeve van de beoordeling van de bestuurder. Daarnaast heeft de voltallige raad met de OR gesproken over hun ervaringen en beelden vanuit de organisatie.

Overleg met stakeholders

Commissarissen hebben deelgenomen aan de volgende gesprekken met stakeholders:

- Gesprek met de raad van commissarissen van collega corporatie 3B Wonen.
- In SVH-verband is een bijeenkomst georganiseerd voor commissarissen van de bij SVH aangesloten corporaties. Ook verschillende commissarissen van Rndom Wonen waren daarbij aanwezig.
- Bijeenkomst in het teken van de veerkracht van wijken, waarover met een expert, gemeente ambtenaren en huurdersvereniging Argos werd gesproken.
- Bijeenkomst met de (nieuwe) gemeenteraad van gemeente Pijnacker-Nootdorp. Thema van deze bijeenkomst was 'betaalbare nieuwbouw'. Hierbij werd gesproken met onder meer gemeenteraadsleden, ambtenaren, (toekomstige) huurders en huurdersvereniging Argos.
- Stakeholdersbijeenkomst in het kader van de maatschappelijke visitatie. Vertegenwoordigers vanuit gemeente, politie, zorg- en welzijnsinstellingen, collega-corporaties en huurders kwamen, onder leiding van de visitatiecommissie, bij elkaar om te praten over de thema's betaalbaarheid, beschikbaarheid, leefbaarheid, kwaliteit, duurzaamheid, versnelling nieuwbouw en de huisvesting van specifieke doelgroepen.

Samenstelling, beloning, scholingen en functioneren van de raad

De raad houdt nadrukkelijk niet alleen toezicht, maar stelt ook zijn expertise en vaardigheden beschikbaar om zo bij te dragen aan de opgaven van de organisatie. Tevens werkt de raad aan zijn eigen ontwikkeling om ook in de toekomst gesteld te staan voor zijn taken en verantwoordelijkheden. De samenstelling van de raad is dit jaar niet gewijzigd. Het beloningsbeleid is ongewijzigd en de raad heeft in 2022 veel aan deskundigheidsbevordering gedaan.

Samenstelling en (neven)functies

De raad is divers samengesteld qua achtergrond, deskundigheid, ervaring en competenties. Ieder lid dient zich integer en in overeenstemming met de wet- en regelgeving en bedrijfsregels te gedragen. Bij de benoeming van nieuwe commissarissen is integriteit onderwerp van het gesprek tussen kandidaten en de

selectiecommissie vanuit de raad van commissarissen. Ook is integer handelen onderwerp van gesprek bij de periodieke zelfevaluatie van de raad. Commissarissen melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang zo snel mogelijk aan de voorzitter of vicevoorzitter van de raad en vervolgens aan de overige leden.

De raad van commissarissen bestaat op 31 december 2022 uit 5 personen. De samenstelling per 31 december-2022 is weergegeven in de tabel op de volgende pagina. Dit actuele overzicht van de samenstelling van de raad is ook te vinden op de website van Rondon Wonen. De zittingsduur van elke commissaris is maximaal 8 jaar en benoeming geschiedt doorgaans voor 4 jaar waarmee één herbenoeming mogelijk is.

Naam/ functie in raad van commissarissen	geboorte-jaar	(neven)functies	benoemd per	benoemd t/m
Krista den Drijver (ir. K.J.) <i>Voorzitter</i> <i>Huurderscommissaris</i>	1975	DGA Puur Management BV Associé Lysias Group Lid raad van toezicht Erfgoedhuis Zuid-Holland Projectdirecteur a.i. gemeente Den Haag	1-8-2016	31-7-2024 (2 ^e termijn)
Wibo van Hekken (drs. W.B.) <i>Vicevoorzitter</i> <i>Voorzitter</i> <i>auditcommissie</i>	1969	Directievoorzitter Rabobank Breda (tot 1-03-2022) Commissaris Woonbedrijf SWS.Hhvl	15-1-2016	15-1-2024 (2 ^e termijn)
Mariëlle Broekman (mr. M.F.H.) <i>Voorzitter</i> <i>remuneratiecommissie</i>	1975	Advocaat Couprie Voorzitter raad van toezicht Bibliotheek Oostland Voorzitter raad van toezicht Cultuura Algemeen bestuurslid Rotterdams Juridisch Genootschap	1-8-2016	31-7-2024 (2 ^e termijn)
Willeke Ong (W.J.J. RA) <i>Lid auditcommissie</i>	1964	DGA De Piedra B.V. DGA El Immobiliario B.V. Lid raad van toezicht ROC Mondriaan Lid raad van toezicht Pensioenfonds SABIC Lid geschillencommissie KiFiD Sleutelfunctiehouder Interne Audit Pensioenfonds Schilders Voorzitter raad van toezicht Pensioenfonds Bakkers Lid raad van toezicht Pensioenfonds Hoogovens SchuldHulpMaatje Pijnacker-Nootdorp	1-9-2018	31-8-2026 (2 ^e termijn)
Ruud Geelhoed (R.C.W.) <i>Huurderscommissaris</i> <i>Lid remuneratie-commissie</i>	1956	Zelfstandig adviseur en partner Geelhoed & Peekstok Commissaris Brabant Wonen Huurderscommissaris De Zes Kernen	01-1-2019	01-1-2027 (2 ^e termijn)

Onafhankelijkheid

De raad is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, de bestuurder en welk deelbelang dan ook, onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. De

leden hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn aan het belang van Rondon Wonen. Er is dus een waarborg dat de leden van de raad op onafhankelijke wijze tot hun oordeel kunnen komen.

Commissarissen melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de voorzitter of vicevoorzitter van de raad en aan de overige leden. In het verslagjaar is tweemaal sprake geweest van zo'n melding. De raad is in beide gevallen tot de conclusie gekomen dat er geen sprake was van een belang dat tegenstrijdig was (of verwacht werd te worden) aan het belang van Rondon Wonen.

Scholing van de raad van commissarissen

Het is van belang dat de raad een goed overzicht heeft en inzicht in voor Rondon Wonen relevante onderwerpen en ontwikkelingen. Dit vereist ook continue doorontwikkeling van de raad. Daarom wordt hier regelmatig over gesproken en volgen alle commissarissen opleidingen en/ of bijeenkomsten om zich door te ontwikkelen passend bij de opgaven van de corporatie. Alle commissarissen zijn lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). Daarnaast zijn alle commissarissen geabonneerd op Aedes Magazine, het vaktijdschrift voor de corporatiesector. Met de opleidingen en bijeenkomsten wordt ook invulling gegeven aan de verplichting vanuit de VTW van permanente educatie. Iedere commissaris heeft voldaan aan de vereiste vanuit de VTW dat een commissaris per kalenderjaar 5 punten moet behalen in het kader van Permanente Educatie (PE). Op de volgende pagina de behaalde PE-punten in 2022.

Behaalde PE-punten	2022	overschot 2021	2022 incl. overschot 2021	norm 2022
Krista den Drijver	5	5	10	5
Marielle Broekman	7	5	12	5
Willeke Ong	18	5	23	5
Wibo van Hekken	14	5	19	5
Ruud Geelhoed	18	5	23	5

Beloning van de raad

Voor de commissarissen heeft de RvC eind 2018 beleid vastgesteld ten aanzien van de bezoldiging. Dit beleid is ook in 2022 gevolgd. De raad neemt soberheid in acht en hanteert daarom in beginsel 90% van de maximumbedragen conform het VTW advies, dat reeds een versoering is ten opzichte van de wettelijke norm, als uitgangspunt voor de bezoldiging van de voorzitter en leden van de raad. De bezoldiging wordt jaarlijks herzien met in acht name van het hierboven bepaalde. De bezoldiging voor leden bedraagt in 2022 aldus € 11.376 en voor de voorzitter € 17.064 per jaar.

Functioneren van de raad

Het functioneren van de raad is in 2022 regelmatig op onderdelen besproken, indien hier aanleiding toe was. Hierdoor ontwikkelt de raad zich continu, worden verbeterpunten benoemd en opgepakt en ook met enige regelmaat onderwerpen benoemd voor de zelfevaluatie, die verdieping behoeven. In 2022 was het belangrijkste onderwerp de doorontwikkeling van de raad, vanwege het aftreden van drie commissarissen in 2024.

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

Zelfevaluatie

Om te komen tot de agenda voor de zelfevaluatie bijeenkomst heeft de voorzitter van de RvC met alle commissarissen en de directeur bestuurder afzonderlijk een gesprek gehouden. Hierbij is tevens stil gestaan bij het individueel functioneren van commissarissen. Het verdiepende gesprek werd dit jaar door de RvC zelf gevoerd, waarbij een externe notulist werd ingezet. Er werd onder meer gesproken over bepaalde ontwikkelingen en de omgang hiermee, het samenspel van de raad bij afwijkende opinies en de praktische werkwijze van de raad. Een aantal onderwerpen van meer praktische aard werd in RvC-vooroverleggen besproken.

Eind november vond een extra verdiepend gesprek onder externe begeleiding plaats, over de opgaven voor 2023. De optelsom van een aantal (strategische) vraagstukken voor de komende periode en het aftreden van drie commissarissen in 2024 vormde de aanleiding hiervoor. Er werd een eerste verkenning gedaan van ontwikkelingen en benodigde competenties en aandachtsgebieden voor de raad die hieruit voortkomen. Er werden procesafspraken gemaakt over onder meer de aanpassing van de algemene profielschets, de opstart van het wervingsproces en (verkenning van) samenwerking met andere commissarissen in de regio. Het gesprek bevatte tevens een aantal elementen van zelfevaluatie van de RvC, waarbij werkafspraken werden gemaakt om de samenwerking als team verder te verbeteren.

Ontwikkelpunten raad van commissarissen

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

Het belangrijkste ontwikkelpunt uit de zelfevaluatie 2021 was het binnen de RvC en in samenspel met organisatie/bestuurder blijven bouwen aan dynamisch evenwicht (in lijn met de herijkte visie op bestuur en toezicht). Hier is in 2022 aandacht aan besteed. Tijdens de zelfevaluatie en het verdiepende gesprek werd stilgestaan bij de visie op bestuur en toezicht, die een jaar geleden werd opgesteld. Dit gaf geen aanleiding tot bijstelling ervan.

Ten slotte

Laatste terugblik op 2022 en vooruitblik op 2023

Aan het begin van 2022 waren er reeds zorgen over de hoge inflatie en energieprijzen en de mogelijke consequenties daarvan voor de koopkracht van huurders van Rndom Wonen. Maar de oorlog in Oekraïne en de explosie van de energieprijzen en de roep om verduurzaming die dit met zich meebracht, had niemand zien aankomen. Net als de groeiende vluchtelingenstroom, waardoor het aantal mensen dat een woning zoekt in de regio Haaglanden verder toenam. De coronacrisis doofde langzaam uit afgelopen jaar. Terwijl Nederland weer openging, kreeg de polarisatie in onze samenleving meer aandacht en begon een

maatschappelijk debat te ontstaan over toenemende ongelijkheid, waar ook Rondon Wonen mee te maken heeft.

Vanwege de gigantische prijsstijgingen werden door de overheid onconventionele maatregelen ingezet. Ook Rondon Wonen zocht naar creatieve oplossingen om met alle ontwikkelingen om te gaan, zowel binnen en met de organisatie als samen met anderen. In overleg met Argos werd gefocust op de koopkracht van de secundaire doelgroepen. Alle mogelijke maatregelen om zicht te krijgen op en oplossingen te zoeken voor mogelijke betaalbaarheidsproblemen bij huurders werden in kaart gebracht en ook met stakeholders besproken. Naast het initiatief om gezamenlijk met andere corporaties in de regio snel en efficiënt woningen te realiseren, werden eerste stappen gezet om ook gezamenlijk de verduurzaming van woningen aan te besteden.

We bedanken via deze weg graag de organisatie en stakeholders in Pijnacker, Nootdorp en Delfgauw voor alle inspanningen van het afgelopen jaar en zien uit naar het vervolg in 2023. Want ook komend jaar zal veel inzet vragen, waarbij de betaalbaarheid van de woningen ongetwijfeld een van de belangrijkste onderwerpen zal worden. Vooruitkijkend naar 2023 weten we één ding zeker: er zullen wederom onverwachte ontwikkelingen zijn en de opgaven voor Rondon Wonen zullen groot blijven. Dit zal om flexibiliteit en creativiteit vragen. Als commissarissen dragen we ook komend jaar graag bij, vanuit onze eigen rollen. In 2023 zal Rondon Wonen wederom financieel hoog aan de wind moeten zeilen om maximaal maatschappelijk te presteren. Maar niet te hoog, want continuïteit en bijsturingsruimte zijn juist in tijden van grote veranderingen en ontwikkeling erg belangrijk. De RvC onderschrijft het motto van de organisatie: 'meer mensen passend huisvesten'. Dit betekent dat woningen moeten passen bij de grootte en samenstelling van het huishouden, en dat het huishoudinkomen passend moet zijn bij de woonlasten, dus bij de huur en energielasten van de woning. We steunen de directeur-bestuurder actief en dagen hem uit om, samen met alle betrokkenen, zich hier in 2023 volop voor in te zetten. In 2023 jaar wordt het woonlastenonderzoek herhaald en zal zichtbaar worden of Rondon Wonen nog steeds voldoende passend kan verhuren en in welke mate de organisatie kan blijven investeren in beschikbaarheid en duurzaamheid.

Slotverklaring

De raad van commissarissen heeft kennisgenomen van het verslag van de bestuurder over het boekjaar 2022 en heeft de jaarrekening over 2022 goedgekeurd. De door de bestuurder opgemaakte jaarrekening over 2022 omvat de balans, de resultatenrekening en de daarbij behorende toelichting. De jaarrekening is door accountant Share Impact gecontroleerd en van een goedkeurende controleverklaring voorzien. De raad van commissarissen kan zich met deze stukken verenigen en heeft de jaarrekening 2022 overeenkomstig goedgekeurd. Met deze goedkeuring verleent de raad volledige décharge aan de bestuurder voor het gevoerde beleid en beheer en aan de raad van commissarissen voor het gehouden toezicht.

Dit verslag is op 16 mei 2023 vastgesteld door de raad van commissarissen.

{{Signer2}}

{{Signer3}}

{{Signer4}}

Krista den Drijver
(voorzitter)

Wibo van Hekken
(vicevoorzitter)

Mariëlle Broekman
(lid)

{{Signer5}}

{{Signer6}}

Willeke Ong
(lid)

Ruud Geelhoed
(lid)

JAARREKENING 2022

BALANS PER 31 DECEMBER 2022 NA RESULTAATBESTEMMING

ACTIVA	Ref.	31-12-2022	31-12-2021
		x € 1.000	x € 1.000
1. VASTGOEDBELEGGINGEN			
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	428.007	393.495
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.2	61.200	60.319
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.3	1.639	1.962
DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	1.4	3.847	4.788
Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	1.5	0	0
		494.693	460.565
2. MATERIËLE VASTE ACTIVA			
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	2.1	2.751	2.950
		2.751	2.950
3. FINANCIËLE VASTE ACTIVA			
Latente belastingvorderingen	3.1	108	681
Vordering uit hoofde van verkopen onder koopstart	3.2	2.986	3.106
		3.094	3.787
4. VOORRADEN			
Vastgoed, bestemd voor de verkoop	4.1	550	432
Overige voorraden	4.2	113	116
		663	549
5. VORDERINGEN			
Debiteuren	5.1	156	133
Overige vorderingen	5.2	57	61
Overlopende activa	5.3	306	248
		518	442
6. LIQUIDE MIDDELEN	6	6.715	7.013
Totaal Activa		508.434	475.306

PASSIVA		31-12-2022	31-12-2021
		x € 1.000	x € 1.000
7. EIGEN VERMOGEN			
Herwaarderingsreserves	7.1	270.994	243.764
Overige reserves	7.2	90.070	87.851
Totaal eigen vermogen		361.064	331.615
8. VOORZIENINGEN			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	8	1.747	1.265
9. LANGLOPENDE SCHULDEN			
Leningen kredietinstellingen	9.1	132.576	131.623
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.2	1.516	1.823
Totaal langlopende schulden		134.092	133.446
10. KORTLOPENDE SCHULDEN			
Schulden aan leveranciers	10.1	1.519	760
Schulden t.z.v. belastingen en premies sociale verzekeringen	10.2	2.231	634
Kortlopende deel van de langlopende schulden	10.3	4.047	3.857
Overlopende passiva	10.4	3.735	3.730
Totaal kortlopende schulden		11.532	8.980
Totaal Passiva		508.434	475.306

WINST EN VERLIESREKENING BOEKJAAR 2022

Functionele winst- en verliesrekening	Ref.	2022	2021
		x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	11.1	18.888	18.574
Opbrengsten servicecontracten	11.2	1.234	1.165
Lasten servicecontracten	11.3	-1.228	-1.156
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	11.4	-1.164	-1.042
Lasten onderhoudsactiviteiten	11.5	-5.818	-4.750
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	11.6	-1.379	-2.931
11. Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		10.533	9.860
Verkoopopbrengsten vastgoedportefeuille	12.1	2.530	2.970
Toegekende organisatiekosten	12.2	-57	-63
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	12.3	-1.373	-1.631
12. Resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.100	1.276
Overige waardeverandering vastgoedportefeuille	13.1	-3.491	-241
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	13.2	28.656	41.799
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille VoV		-16	69
13. Waardeveranderingen		25.149	41.627
Opbrengsten overige activiteiten	14.1	173	136
Kosten overige activiteiten	14.2	-178	-140
14. Overige activiteiten		-5	-4
15. Overige organisatiekosten	15	-931	-803
16. Leefbaarheid	16	-144	-129
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten		0	0
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	17.1	2	2
Rentelasten en soortgelijke kosten	17.2	-4.675	-4.739
17. Financiële baten en lasten		-4.673	-4.737
Bedrijfsresultaat voor belastingen		31.029	47.090
18. Belastingen	18	-1.580	-1.246
Bedrijfsresultaat na belastingen		29.449	45.844

KASSTROOMOVERZICHT OVER 2022

Kasstroomoverzicht over 2022

<u>Volgens de directe methode</u>	<u>2022</u> x € 1.000	<u>2021</u> x € 1.000
Ontvangen van huurders	19.108	18.736
Overige ontvangsten	<u>146</u>	<u>131</u>
	19.254	18.867
Betalingen aan werknemers	2.044	1.963
Betalingen aan leveranciers onderhoud	4.507	3.443
Verhuurdersheffing & sectorspecifieke heffing	711	2.355
Overige betalingen bedrijfsoperaties	<u>1.812</u>	<u>1.613</u>
	9.074	9.374
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	10.180	9.493
Ontvangen interest	0	0
Betaalde interest	<u>-4.679</u>	<u>-4.791</u>
Kasstroom uit financiële operaties	-4.679	-4.791
	5.501	4.702
Investeringsactiviteiten	-9.552	-8.086
Desinvesteringen in materiële vaste activa	<u>2.610</u>	<u>11.586</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-6.942	3.500
Ontvangsten uit langlopende schulden (nieuwe leningen)	5.000	-
Aflossingen van langlopende schulden	<u>-3.857</u>	<u>-3.961</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	1.143	-3.961
Mutatie geldmiddelen	-298	4.241
Saldo liquide middelen 1 januari	7.013	2.772
Saldo liquide middelen 31 december	<u>6.715</u>	<u>7.013</u>
Mutatie Liquide middelen	-298	4.241

Kasstroomoverzicht over 2022
Volgens de directe methode

x € 1.000

	DAEB 2022	Niet-DAEB 2022	DAEB 2021	Niet-DAEB 2021
Ontvangen van huurders	16.775	2.332	16.427	2.309
Overige ontvangsten	78	68	70	61
	16.853	2.401	16.497	2.370
Betalingen aan werknemers	1.880	164	1.806	157
Betalingen aan leveranciers onderhoud	3.878	629	2.952	491
Verhuurdersheffing & sectorspecifieke heffing	573	138	2.225	130
Overige betalingen bedrijfsoperaties	1.599	213	1.468	145
	7.931	1.143	8.451	923
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	8.922	1.258	8.046	1.447
Ontvangen interest	0	0	0	0
Interne lening	578	-578	606	-606
Betaalde interest	-4.679	0	-4.791	0
Kasstroom uit financiële operaties	-4.101	-578	-4.185	-606
Investeringsactiviteiten	-9.535	-18	-8083	-3
Desinvesteringen in materiële vaste activa	2.610	0	11.586	0
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-6.925	-18	3.503	-3
Ontvangsten uit langlopende schulden (nieuwe leningen)	5.000	0	0	0
Dividenduitkering van Niet-DAEB aan DAEB	0	0	0	0
Interne lening	760	-760	760	-760
Aflossingen van langlopende schulden	-3.857	0	-3.961	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	1.903	-760	-3.201	-760
Mutatie geldmiddelen	-201	-97	4.163	78
Saldo liquide middelen 1 januari	6.652	361	2.489	283
Saldo liquide middelen 31 december	6.451	264	6.652	361
Mutatie Liquide middelen	-201	-97	4.163	78

GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

Regelgeving

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

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

Presentatie

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

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

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

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

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

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

Algemene grondslagen

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

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.

Schattingen

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

Beleid en doelstellingen financieel risicomanagement

Algemeen

De belangrijkste financiële risico's waaraan Random Wonen onderhevig is, zijn het marktrisico, het renterisico, het kredietrisico, het liquiditeitsrisico en het beschikbaarheidsrisico. Het financiële beleid van Random 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 marktrentes te volgen. Het reglement financieel beheer is in 2022 geactualiseerd en opnieuw vastgesteld door de AW.

Financiering

In het Treasurystatuut van Random Wonen staan de kaders benoemd omtrent het beheersen van die risico's. De financiële instrumenten voldoen aan de kaders genoemd in een aanvullende toelichting op het Treasurystatuut. Naast het Treasurystatuut heeft Random Wonen een Financieringsstrategie waarin het

risicoprofiel wordt beschreven voor nieuw aan te trekken leningen. Het Treasurystatuut en de Financieringsstrategie zijn voor het laatst in 2020 geactualiseerd. Het uitgangspunt hierbij is dat Random Wonen in een laag risicoprofiel valt in lijn van de Business Risk Definities van het WSW.

Marktrisico

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

Valutarisico

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

Renterisico

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

Kredietrisico

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

Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van Random Wonen en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. De actuele liquiditeit en de liquiditeitsplanning worden voortdurend bijgehouden en geüpdatet, waardoor heel 2022 de liquiditeit ruim voldoende was om aan de verplichtingen te voldoen.

Beschikbaarheidsrisico

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

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

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

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

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).

Random Wonen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor het volledige bezit. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald.

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

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

Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2022 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 2021 hebben zich

mutatie object gegevens voorgedaan. Met name de contract huur en de WOZ-waarde hebben hier een grote impact. In totaal bedraagt de impact € 40,5 miljoen voor de mutatie object gegevens.

Er zijn ook methodische wijzigingen op handboek, de impact daarvan € 5,1 miljoen.

Daarnaast zijn er parameters aangepast als gevolg van validatie van het handboek en als gevolg van de marktontwikkelingen. Dit betreft met name de disconteringsvoet en de markthuur. De impact hiervan op het boekjaar 2022 is € 16,5 miljoen negatief.

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 is gebleken dat de marktontwikkelingen in het 4^e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering 2021. In de COROP regio agglomeratie 's-Gravenhage was de waardering hiermee onder behoud van de rapportage van Fakton d.d. 7 april 2023 inzake "Onderzoek waardeontwikkeling handboek 2022 versus 2021" circa 9,30 % te laag. Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2022 en bedraagt circa 42,9 miljoen. De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop niet aangepast. Eind maart is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 herzien naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden. De benodigde aanpassingen om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd middels aanpassing van de disconteringsvoet. Hiertoe heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij is vastgesteld dat de verwachte uitkomsten van de basisversie in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van woningen gebaseerd op NVM cijfers in de regio. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat deze ontwikkeling van de marktwaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn ligt met de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat.

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

Verwerking verbetering vastgoed in exploitatie

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

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

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

- Het gebruiksklaar maken van een nieuwverworven onroerende zaak;

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

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

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

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

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

Complexindeling

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

Door exploiteer- en uitpond scenario

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

Herwaarderingsreserve

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

Beleidswaarde

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteer scenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke belemmeringen en prestatieafspraken met gemeenten. Rondon Wonen hanteert in haar beleid een streefhuur van 74 tot 80% van de maximaal redelijke huur, voor het DAEB bezit. Voor het niet-DAEB bezit hanteren we een streefhuur van 100% maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudskosten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Rondon Wonen hanteert als norm € 2.129 per VHE.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerskosten in plaats van marktconforme kosten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Rondon Wonen hanteert als beheernorm € 796 per VHE.

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

basis van VoV.

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

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

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

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

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

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

Financiële vaste activa

Belastinglatenties

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

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

Vordering uit hoofde van verkochte woningen onder “Koopstart”

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

Vorraden

Vastgoed, bestemd voor verkoop

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

Overige voorraden

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

Vorderingen

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

Liquide middelen

De banksaldi zijn direct opeisbaar en gewaardeerd op nominale waarde.

Eigen vermogen

Per 31 december 2022 is in totaal € 271 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2021: € 244 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 € 155,9 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 Random 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

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

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

Langlopende schulden

Langlopende schulden

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

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

Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden

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

Kortlopende schulden

Overige passiva

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

Grondslagen voor de resultaatbepaling in de jaarrekening

Algemeen

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

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

Toelichting op de pensioenregeling

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

Netto gerealiseerd verkoopresultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Nettoresultaat overige activiteiten

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

Overige organisatiekosten

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

Leefbaarheid

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

Rentebaten

Dit betreffen de rentebaten op beleggingen.

Rentelasten

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

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen), vrijgestelde winstbestanddelen en bijtelling van niet-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 2018 zijn de (definitieve) aanslagen vennootschapsbelasting opgelegd.

Grondslagen voor de opstellingen van het kasstroomoverzicht

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

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

TOELICHTING OP DE BALANS

Balans per 31-12-2022

ACTIVA (x € 1.000)

I Vastgoedbeleggingen

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

Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB
31-12-2022	31-12-2022	31-12-2022	31-12-2021	31-12-2021	31-12-2021
489.207	428.007	61.200	453.814	393.495	60.319
1.639	1.639	0	1.962	1.962	0
3.847	3.847	0	4.788	4.788	0
494.693	433.493	61.200	460.565	400.246	60.319

II Materiële vaste activa

1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

2.751	2.630	121	2.950	2.824	126
2.751	2.630	121	2.950	2.824	126

III Financiële vaste activa

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

0	14.440	0	0	15.200	0
0	45.122	0	0	44.515	0
108	108	0	681	681	0
2.986	2.986	0	3.106	3.106	0
3.094	62.656	0	3.787	63.502	0

Som der vaste activa

500.538	498.779	61.321	467.303	466.572	60.445
---------	---------	--------	---------	---------	--------

IV Voorraden

1. Vastgoed bestemd voor de verkoop
2. Overige voorraden

550	550	0	432	432	0
113	113	0	116	116	0
663	663	0	549	549	0

V Vorderingen

1. Debiteuren
2. Overige vorderingen
3. Overlopende activa

156	156	0	133	133	0
57	57	0	61	61	0
306	306	0	248	248	0
518	518	0	442	442	0

VI Liquide middelen

6.715	6.451	264	7.013	6.653	360
-------	-------	-----	-------	-------	-----

Som der vlottende activa

7.896	7.632	264	8.004	7.644	360
-------	-------	-----	-------	-------	-----

TOTAAL ACTIVA

508.434	506.411	61.585	475.306	474.216	60.805
---------	---------	--------	---------	---------	--------

475.306	474.216	60.805
---------	---------	--------

1. VASTGOEDBELEGGINGEN

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	428.007	393.495
1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	61.200	60.319
1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.639	1.962
1.4 DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	3.847	4.788
1.5 Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0
Saldo per 31 december	494.693	460.563

1.1 DAEB vastgoed in exploitatie

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo per 1 januari	393.495	355.452
- Nieuwbouw/aankoop	7.202	877
- Inbreng schoollokalen	0	-521
- Verduurzaming	0	315
- Verkoop excl. voorraad	-422	-1.296
	400.274	354.827
- Wijzigingen handboek	4.306	-185
- Mutatie objectgegevens	32.611	5.612
- Aanpassingen parameters	-8.635	33.670
	428.557	393.924
- Herrubricering naar voorraden, mutatie tegen marktwaarde 31 december	-550	-432
- Herrubricering naar vastgoed in exploitatie verduurzaming	0	4
Saldo per 31 december	428.007	393.495
Inbegrepen ongerealiseerde waardeverandering	242.390	215.867

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

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

Het aantal woningen bestemd voor verkoop uit de zgn. verkoopvijver bedraagt 219. Het aantal woningen dat naar verwachting binnen 1 jaar zal worden verkocht bedraagt 5. De daarbijbehorende opbrengstwaarde bedraagt € 1,4 miljoen tegen een marktwaarde van € 1 miljoen.

1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo per 1 januari	60.319	57.611
- Verkoop bezit, mutatie tegen marktwaarde 1 januari	0	0
	60.319	57.611
- Overige voorraadmutaties	0	25
- Wijzigingen handboek	820	201
- Mutatie objectgevens	7.984	-1.517
- Aanpassingen parameters	-7.923	3.999
Saldo per 31 december	61.200	60.319
Inbegrepen ongerealiseerde waardeverandering	27.703	26.838

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

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

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

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

Eind 2022 zijn voor 27 van de 216 niet-DAEB woningen daadwerkelijk geliberaliseerde huurcontracten uitgegeven. De overige 189 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 2022 bedraagt € 28.655.569 (2021: € 41.798.502).

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

1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo per 1 januari	1.962	1.687
Waardeverandering boekjaar	15	275
Mutatie a.g.v. terugkoop onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-338	0
Saldo per 31 december	1.639	1.962

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 2022 zijn geen woningen verkocht met een terugkoopverplichting.

Er zijn eind 2022 nog 9 woningen waar een terugkoopverplichting op zit.

Verzekering

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

Waarde WOZ

De totale waarde van de onroerende en roerende goederen in exploitatie bedraagt in totaal € 602.003.000.

Deze is gebaseerd op de aanslag WOZ van 2022 voor de onroerende zaak belasting (peildatum 01-01-2021).

Verloopstaat marktwaarde

Verloopstaat Marktwaaarde 2021 - 2022 | RondonWonen

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaaarde 2021	€ 393.924.224	€ 60.319.112	€ 454.243.335
Voorraadmutaties			
Verkoop / sloop / overig weg	-€ 850.976	€ 0	-€ 850.976
Nieuwbouw / aankoop / overig nieuw	€ 7.202.149	€ 0	€ 7.202.149
Subtotaal voorraadmutaties	€ 6.351.173	€ 0	€ 6.351.173
Mutatie vastgoedgegevens			
Oppervlakte	€ 0	-€ 26.456	-€ 26.456
Contractuur	€ 6.108.125	€ 1.028.509	€ 7.136.634
Leegstand	€ 162.553	€ 0	€ 162.553
Maximale huur	€ 2.171.379	€ 11.749	€ 2.183.128
Mutatiegraad doorexploiteren	-€ 87.381	€ 296.088	€ 208.708
WOZ-waarde	€ 23.123.695	€ 6.600.242	€ 29.723.937
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-€ 6.764	€ 44.822	€ 38.058
Complexdefinitie en verkooprestricties	€ 1.139.507	€ 27.944	€ 1.167.451
Jaarwissel	-€ 249	€ 1.334	€ 1.085
Subtotaal mutatie vastgoedgegevens	€ 32.610.865	€ 7.984.232	€ 40.595.097
Methodische wijzigingen handboek			
Aanpassing BOG huurverhogingsmoment direct bij verhoging in januari	€ 0	€ 1.559	€ 1.559
Aanpassing BOG eindwaarde geen contract	-€ 775	€ 0	-€ 775
Aanpassing huuraftkapping geliberaliseerd	-€ 210.531	-€ 21.778	-€ 232.309
Aanpassing grondslag indexatie contractuur woningen	€ 7.317.449	€ 1.246.854	€ 8.564.303
Overdrachtskosten	-€ 2.800.380	-€ 407.102	-€ 3.207.481
Subtotaal methodische wijzigingen	€ 4.305.763	€ 819.533	€ 5.125.296
Parametaraanpassingen als gevolg validatie handboek			
Validatie markthuur	€ 4.351.205	€ 574.063	€ 4.925.268
Validatie disconteringsvoet	€ 34.982.190	€ 3.052.792	€ 38.034.983
Subtotaal Parametaraanpassingen als gevolg validatie handboek	€ 39.333.395	€ 3.626.855	€ 42.960.251
Parametaraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen			
Macro-economische parameters	€ 366.688	-€ 54.811	€ 311.877
Liberalisatiegrens	-€ 1.557.411	-€ 304.752	-€ 1.862.163
Reguliere huurstijging	-€ 4.972.782	-€ 725.162	-€ 5.697.944
Markthuur	€ 16.160.759	€ 1.766.323	€ 17.927.083
Historische leegwaardstijging	-€ 25.908.612	-€ 5.437.636	-€ 31.346.248
Leegwaardstijging	-€ 5.701.371	-€ 2.806.281	-€ 8.507.651
Splitsingskosten	-€ 902	€ 5.994	€ 5.093
Verkoopkosten	€ 592.274	€ 96.212	€ 688.486
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-€ 11.637.376	-€ 1.304.914	-€ 12.942.290
Beheerkosten	-€ 402.231	-€ 39.221	-€ 441.452
Belastingen en verzekeringen	€ 337.544	€ 40.893	€ 378.437
Verhuurderheffing	€ 18.213.329	€ 1.328.052	€ 19.541.381
Disconteringsvoet	-€ 33.457.819	-€ 4.114.087	-€ 37.571.906
Subtotaal parametaraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	-€ 47.967.910	-€ 11.549.389	-€ 59.517.299
Marktwaaarde 2022	€ 428.557.510	€ 61.200.342	€ 489.757.852

Macro economische parameters

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

Parameters woongelegenheden

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Prijsinflatie	9,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	2,90%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%
Bouwkostenstijging	7,80%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%
Leegwaardstijging	-5,45%	-2,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhouds onderhoud per VHE EGW	€ 1.426 tot € 2.066					
Instandhouds onderhoud per VHE MGW	€ 1.199 tot € 2.189					
Beheerkosten	Voor EGW 481 en MGW 472					
Overige zakelijke lasten	0,07%	Van de WOZ waarde				
Huurindex		2,90%	3,70%	3,30%	2,50%	2,50%
Huurderving als % van de huursom	Jaarlijks 1% van de huursom					
Mutatiekans bij doorexpluiten	Gemiddeld 4,8%					
Disconteringsvoet	Afhankelijk bouwjaar/type tussen de 5,24% en 7,05%					

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

Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registerkosten, bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid op peildatum 31-12-2022.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed

De belangrijkste parameters zijn:

Standaard contractduur	5 jaar
Instandhoudingsonderhoud	€ 6,50 p/m2 voor BOG en € 7,90 p/m2 voor MOG
Mutatiekosten	€ 10,90 p/m2 voor BOG en € 13,20 p/m2 voor MOG/ZOG
Beheerskosten	BOG 3% van de markthuur en MOG 2% van de markthuur
Zakelijke lasten	0,13% van de WOZ waarde
Disconteringsvoet	Tussen de 8,95% en de 9,79%

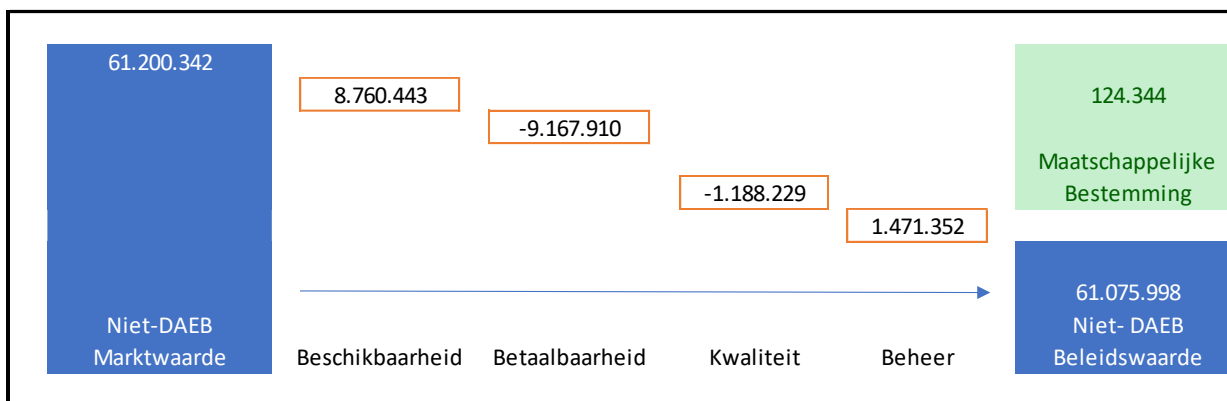
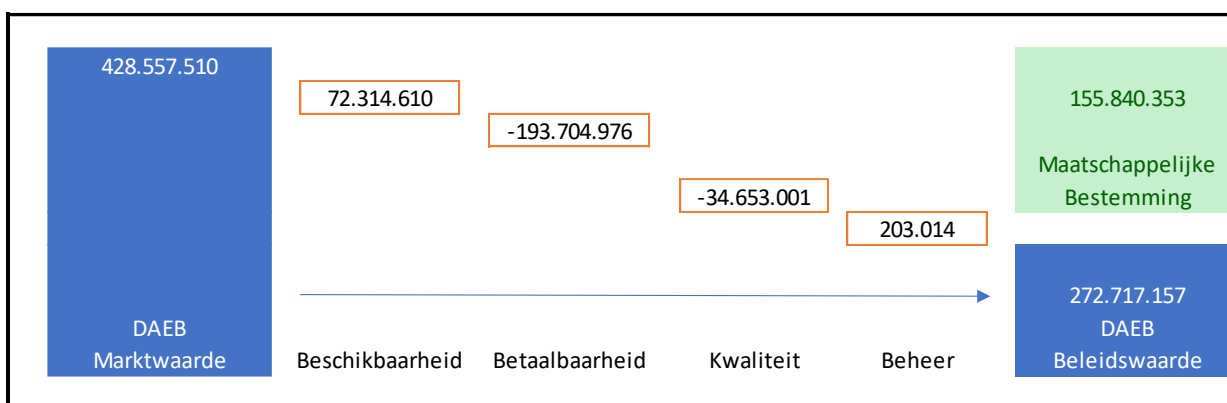
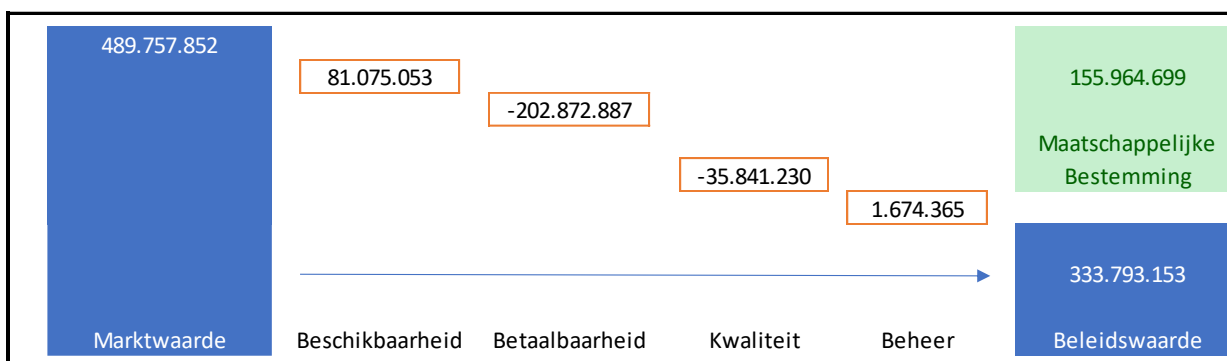
De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registerkosten, bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid

Parkeergelegenheden

De belangrijkste parameters zijn:

Instandhoudingsonderhoud	Parkeerplaats € 60,- p/jr Garagebox € 202,- p/jr
Beheerskosten	Parkeerplaats € 30,- p/jr Garagebox € 41,- p/jr
Zakelijke lasten	0,23% van de WOZ waarde
Disconteringsvoet	Tussen de 6,70 % en de 6,79%

Beleidswaarde



De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF berekening van de marktwaaarde. De lagere die ontstaat is de Beleidswaarde. Het verschil tussen de markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijke bestemming'.

De beleidswaarde is ten opzichte van 2021 met 48,2 miljoen gestegen. Dit wordt veroorzaakt door een hogere marktwaaarde in combinatie met een kleine verlaging van de disconteringsvoet. Conform het handboek worden de overdrachtskosten in stap 1 op nul gesteld, dit werkt door in de berekening van de beleidswaarde maar ook in de eindwaarde. Uiteindelijk resulteert dit in waarde verhogend effect van 16,6%. De grootste impact heeft de stap betaalbaarheid, een waarde verlaging van 41,4%.

1.4 DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo per 1 januari	4.788	134
Overboekingen naar exploitatie	-7.202	-671
Investerings nieuwbouw	9.226	8.555
Herrubricering / herkwalficatie / overige mutaties	-2.965	-3.229
Saldo per 31 december	<u>3.847</u>	<u>4.788</u>

Verloopstaat in ontwikkeling per project
Verduurzaming de Visserlaan

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo per 1 Januari	0	75
Overboekingen naar exploitatie	0	-203
Investerings	0	815
Onrendabele top	0	-687
Saldo per 31 december	<u>0</u>	<u>0</u>

Tuindershof-Noord fase 1 (A & C)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo per 1 Januari	4.732	0
Overboekingen naar exploitatie	-7.202	0
Investerings	5.129	7.052
Onrendabele top	718	-2.320
Saldo per 31 december	<u>3.377</u>	<u>4.732</u>

Tuindershof-Noord fase 2

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo per 1 Januari	0	3
Investerings	2.240	12
Onrendabele top	-1.775	-15
Saldo per 31 december	<u>465</u>	<u>0</u>

Tuindershof-Noord fase 3

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo per 1 Januari	2	0
Investerings	2	2
Saldo per 31 december	<u>5</u>	<u>2</u>

Tuindershof-Zuid fase 4

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo per 1 Januari	43	26
Investerings	1.842	17
Onrendabele top	-1.884	0
Saldo per 31 december	<u>0</u>	<u>43</u>

Tuindershof-Zuid fase 5 (Oud)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo per 1 Januari	0	7
Investerings	12	6
Overboekingen	-12	-13
Saldo per 31 december	<u>0</u>	<u>0</u>

Stanislaslocatie

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo per 1 Januari	11	5
Investerings	0	7
Overboekingen	-11	0
Saldo per 31 december	<u>0</u>	<u>11</u>

Schoolwoningen herontwikkeling

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo per 1 Januari	0	19
Overboekingen naar exploitatie	0	-356
Investerings	1	531
Onrendabele top	0	-194
Overboekingen	-1	0
Saldo per 31 december	<u>0</u>	<u>0</u>

Zonwering complex 78

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo per 1 Januari	0	0
Overboekingen naar exploitatie	0	-113
Investerings	0	113
Saldo per 31 december	<u>0</u>	<u>0</u>

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

De mogelijke afwaardering van de berekende onrendabele investering wordt verantwoord onder de voorzieningen.

De ORT voor het project Tuindershof Fase 1 C is in 2022 opnieuw berekend en is € 783.567. (2021 € 883.026).

De ORT voor het project Tuindershof Fase 2 is in 2022 opnieuw berekend en is € 1.7989.780 (2021 € 1.279.685)

De ORT voor het project Tuindershof Fase 4 bedraagt € 2.697.536.

1.5 Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo per 1 januari	0	0
Investerings nieuwbouw	4	0
Herrubricering / herkwalificatie / overige mutaties	-4	0
Saldo per 31 december	<u>0</u>	<u>0</u>

Verloopstaat in ontwikkeling per project
Tuindershof fase 5

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo per 1 Januari	0	0
Investerings	4	0
Onrendabele top	-4	0
Overboekingen	0	0
Saldo per 31 december	<u>0</u>	<u>0</u>

De ORT voor het project Tuindershof fase 5 bedraagt € 937.161

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

	<u>2022</u>
<u>Kantoorgebouw</u>	
Aanschafwaarde	4.528
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief waardeverandering)	-1.960
Saldo per 1 januari	2.568
Investeringen	10
Desinvesteringen	0
Mutatie aanschafwaarde	10
Afschrijvingen	-167
Mutaties in de afschrijvingen	-167
Aanschafwaarde	4.538
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief waardeverandering)	-2.127
Saldo per 31 december	2.411
<u>Overige onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie</u>	
Aanschafwaarde	1.452
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief waardeverandering)	-1.069
Saldo per 1 januari	383
Investeringen	39
Desinvesteringen	0
Mutatie aanschafwaarde	39
Afschrijvingen	-82
Correctie afschrijvingen desinvesteringen	0
Mutaties in de afschrijvingen	-82
Aanschafwaarde	1.491
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief waardeverandering)	-1.151
Saldo per 31 december	340
Totaal onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie per 31 december	2.751

Verzekerde waarde

De laatste wijziging van de verzekerde waarde heeft plaatsgevonden op 1 januari 2023 (deze waarde is in onderstaand overzicht weergegeven). De specificatie van de verzekeringsportefeuille van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie is als volgt:

	<u>Verzekerde waarde</u>
Kantoorpand en werkplaats	4.520
Inventarissen en computerapparatuur	727
Vervoermiddelen	232
Terreinen	0
	<u>5.479</u>

Waarde WOZ

De totale waarde van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie bedraagt op basis van de waarde die gehanteerd wordt voor de onroerende zaak belasting (peildatum 01-01-2021) in 2022 totaal € 1.142.000.

3. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
3.1 Latente belastingvordering (compensabele verliezen)	108	681
3.2 Vordering uit hoofde van verkochte woningen onder koopstart	2.986	3.106
Saldo per 31 december	3.094	3.787

3.1 Latente belastingvordering (compensabele verliezen)

Saldo per 1 januari	681	1.927
Mutatie Dis/Agio leningen	-1	-4
Mutatie latentie uit hoofde verliesverrekening	105	280
Compensabel in boekjaar	-677	-1.522
Saldo per 31 december	108	681

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

3.2 Vordering uit hoofde van verkochte woningen onder koopstart

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

	2.986	3.106
--	-------	-------

4. VOORRADEN

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
4.1 Vastgoed, bestemd voor de verkoop	550	432
4.2 Overige voorraden	113	116
Saldo per 31 december	663	548

4.1 Vastgoed, bestemd voor de verkoop

Totaal getaxeerde waarde (leeg voor verkoop)	625	605
Doorverkoop koopgarant	0	0
Waardering na huuropzegging	88%	71%
Saldo per 31 december	550	432

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

	-550	-432
	0	0

Aantal woningen

	0	2
--	---	---

4.2 Overige voorraden

Onderhoudsmaterialen	113	113
Overig	0	4
Saldo per 31 december	113	116

5. VORDERINGEN

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
5.1 Debiteuren	156	133
5.2 Overige vorderingen	57	61
5.3 Overlopende activa	306	248
Saldo per 31 december	518	442

5.1 Debiteuren

Specificatie naar oninbaarheid:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo debiteuren per 31 december	206	177
Afwaardering wegens oninbaarheid	-50	-44
Totaal	156	133

Specificatie naar tijdsduur en debiteuren

	huurachterstand	
	31.12.22	31.12.21
< 1 maand	14	12
1 tot 2 maanden	7	7
2 tot 3 maanden	3	1
> 3 maanden	182	157
Saldo per 31 december	206	177

De huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 1,02% (2021: 0,90%) van de brutojaarhuur.

5.2 Overige vorderingen

Overige debiteuren	8	11
Te vorderen belastingen	0	0
Overige vorderingen	48	50
Saldo per 31 december	57	61

5.3 Overlopende activa

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Vooruitbetaald LED verlichting/warmtemeters	218	216
Overige overlopende activa	88	32
Verkoop woningen Terbregge	0	0
Saldo per 31 december	306	248

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

6. LIQUIDE MIDDELEN

- Rabobank R.C.	6.715	7.013
- Kas	0	0
Saldo per 31 december	6.715	7.013

7. EIGEN VERMOGEN

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Reserves (na verwerking resultaat boekjaar)	361.064	331.615
7.1 Herwaarderingsreserve	270.994	243.764
7.2 Overige reserves	90.070	87.851
Saldo per 31 december	361.064	331.615

7.1 Herwaarderingsreserve

Stand per 1 januari	243.764	204.371
Mutatie herwaarderingsreserve VoV	-159	280
Vrijval verkoop VOV	-200	
Vrijval verkoop DAEB vastgoed in exploitatie	-752	-834
Vrijval verkoop niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
	242.653	203.816
Waarde- daling/stijging vastgoed in exploitatie	28.341	39.948
Saldo per 31 december	270.994	243.764

7.2 Overige reserves

Algemene bedrijfsreserve		
Saldo per 1 januari	87.851	81.400
Waardeverandering in boekjaar VoV	159	-280
Vrijval verkoop VOV	200	
Vrijval verkoop vastgoed in exploitatie	752	834
Mutatie herwaarderingsreserve	-28.341	-39.948
	60.621	42.007
Resultaat boekjaar	29.449	45.844
Saldo per 31 december	90.070	87.851

Resultaatbestemming

Resultaat ten gunste van de algemene reserve	2.220	6.452
Resultaat ten gunste van de herwaarderingsreserve	27.230	39.393
Totaal	29.449	45.844

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

8. VOORZIENINGEN

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	1.747	1.265
Voorziening overige zaken	0	0
Saldo per 31 december	1.747	1.265

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Saldo per 1 januari	1.265	4.240
Dotaties	4.454	1.280
Vrijval/onttrekkingen	-3.972	-4.255
Saldo per 31 december	1.747	1.265

Specificatie voorzieningen per complex:

Tuindershof fase 4	813	
Tuindershof fase 5	933	1.265
Totaal	1.747	1.265

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

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

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

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

9. LANGLOPENDE SCHULDEN

9.1 Leningen kredietinstellingen	
9.2 Verplichting uit hoofde van onroerende zaken VoV	
Saldo per 31 december	

2022	2021
132.576	131.623
1.516	1.823
134.092	133.446

9.1 Leningen kredietinstellingen

Saldo per 1 januari	135.480	139.441
Aangetrokken leningen	5.000	0
Op/afname roll over leningen	0	0
Afgeloste leningen	0	0
Aflossingen (conform schema)	-3.857	-3.961
Saldo per 31 december	136.623	135.480

Kortlopende deel, gepresenteerd onder de kortlopende schulden	-4.047	-3.857
Langlopende leningen kredietinstellingen	132.576	131.623

Naar rente percentages:		Naar rentevast periodes:		Naar aflopende leningen:	
Variabel	1.000				
vast 0% < 1%	2.257	tot 3 maanden	1.000	tot 3 maanden	
vast 1% < 2%	45.052	3 / 12 maanden	0	3 / 12 maanden	
vast 2% < 3%	6.173	1 tot 5 jaar	1.958	1 tot 5 jaar	1.791
vast 3% < 4%	0	5 tot 10 jaar	1.639	5 tot 10 jaar	1.336
vast 4% < 5%	79.236	10 tot 15 jaar		10 tot 15 jaar	7.662
vast 5% < 6%	1.336	15 tot 20 jaar		15 tot 20 jaar	38.333
vast > 6%	1.568	einde looptijd	132.025	> 20 jaar	87.500
Totaal	136.622		136.622		136.622

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

De gemiddelde rentevoet bedraagt 3,43%.

Het deel van de schulden wat een looptijd heeft langer dan 5 jaar bedraagt € 134 miljoen.

De marktwaarde van de leningportefeuille bedraagt ultimo 2022 € 167,1 miljoen (2021: € 237,6 miljoen).

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

Algemeen

- De marktrente is berekend tegen de swapcurve op basis van de 6-maand-euribor van 30 december 2021

Basisrentelening

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

- De marktwaarde betreft de waarde vanaf rekendatum tot einde looptijd

Renteconversie

- De marktwaarde betreft de waarde vanaf rekendatum tot renteconversie

Roll-over lening

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

9.2 Verplichting uit hoofde van onroerende zaken VoV

	2022	2021
Saldo 1 januari	1.823	1.617
Vermeerderingen / verminderingen	31	206
Mutatie a.g.v. terugkoop onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-338	0
Saldo per 31 december	1.516	1.823

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

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

Zekerheden

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

10. KORTLOPENDE SCHULDEN

	2022	2021
10.1 Schulden aan leveranciers	1.519	760
10.2 Schulden t.z.v. belastingen en premies sociale verzekeringen	2.231	634
10.3 Kortlopend deel van de langlopende schulden	4.047	3.857
10.4 Overlopende passiva	3.735	3.730
Saldo per 31 december	11.532	8.980

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

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

Omzetbelasting	1.147	560
Loonbelasting	54	49
Pensioenfonds	24	24
Te betalen vennootschapsbelasting	1.006	0
Saldo per 31 december	2.231	634

10.4 Overlopende passiva

Nog niet vervallen rente geldleningen	2.827	2.829
Nog te betalen kosten nieuwbouw	187	185
Vooruitontvangen huren	148	149
Servicekosten	172	127
Accountantskosten	61	52
Verlofuren	51	49
Transitorisch onderhoud	0	10
Overige	289	330
Saldo per 31 december	3.735	3.730

De posten verantwoord onder de overlopende passiva zijn allemaal kortlopend.

Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Rondom Wonen heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het reglement van deelneming WSW een Obligolening aangetrokken. De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgde schuldrestant ultimo 2021 (3,6 miljoen). Op deze lening kan alleen trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en Rondom Wonen niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op grond van de prognoses van WSW is dit als onderpand voor de WSW-geborgde leningen is al het vastgoed in de dVi 2021 als onderpand ingezet (€ 594,8 miljoen aan WOZ-waarde, peildatum WOZ-waarde 1-1-2021). In 2014 is op verzoek van het WSW een volmacht afgegeven aan het WSW om eventueel hypotheekrecht te vestigen op het onderpand, in lijn met artikel 30 van het WSW reglement. Hierdoor kan het WSW bij eventuele niet-nakoming van de betalingsverplichtingen door de corporatie direct hypotheekrecht vestigen zonder dat hiertoe vooraf de formele bevestiging benodigd is van bestuur en Raad van Commissarissen.

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

Er is eind 2022 een lening aangegaan van € 5 miljoen met stortingsdatum 3 april 2023.

De resterende verplichting per 31 december 2022 voor de nieuwbouw bedraagt € 22.328.810 en voor de verduurzaming € 5.271.701.

Rondom Wonen heeft een aandeel in 7 VvE's. Het gaat om totaal om 121 woningen.
Het totale aandeel in de onderhoudsvoorziening en de algemene reserve bedraagt € 465.000.

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

De zogenoemde dekkingsgraad bij pensioenmaatschappijen is bepalend voor de uitkeringen en premievaststelling. Deze dekkingsgraad bedraagt afgerond 134% ultimo 2022. De ontwikkelingen op de financiële markten blijven onzeker. Het is daarom niet te zeggen hoe de dekkingsgraad van het fonds zich het komende jaar zal ontwikkelen. Een mogelijke reservering heeft in deze jaarrekening niet plaatsgevonden.

TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING 2022

Functionele winst- en verliesrekening	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB
x € 1.000	2022	2022	2022	2021	2021	2021
Huuropbrengsten	18.888	16.555	2.333	18.574	16.273	2.301
Opbrengsten servicecontracten	1.234	1.210	24	1.165	1.143	22
Lasten servicecontracten	-1.228	-1.206	-22	-1.156	-1.136	-20
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.164	-1.051	-113	-1.042	-951	-91
Lasten onderhoudsactiviteiten	-5.818	-5.057	-761	-4.750	-4.148	-602
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.379	-1.136	-243	-2.931	-2.716	-215
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	10.533	9.315	1.218	9.860	8.465	1.395
Verkoopopbrengsten vastgoedportefeuille	2.530	2.530	0	2.970	2.970	0
Toegerekende organisatiekosten	-57	-57	0	-63	-63	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.373	-1.373	0	-1.631	-1.630	0
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.100	1.100	0	1.276	1.276	0
Overige waardeverandering vastgoedportefeuille	-3.491	-2.554	-937	-241	-241	0
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	28.656	27.775	881	41.799	39.091	2.708
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille VoV	-16	-16	0	69	69	0
Waardeveranderingen	25.149	25.205	-56	41.627	38.919	2.708
Opbrengsten overige activiteiten	173	78	95	136	50	86
Kosten overige activiteiten	-178	-83	-95	-140	-54	-86
Overige activiteiten	-5	-5	0	-4	-4	0
Overige organisatiekosten	-931	-867	-64	-803	-750	-53
Leefbaarheid	-144	-135	-9	-129	-121	-8
Rentebaten interne lening	578	578		606	606	
Rentelasten interne lening	-578		-578	-606		-606
Waardeverandering financiële vaste activa	0	0	0	0	0	0
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2	2	0	2	2	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-4.675	-4.675	0	-4.739	-4.739	0
Financiële baten en lasten	-4.673	-4.095	-578	-4.737	-4.131	-606
Bedrijfsresultaat voor belastingen	31.029	30.518	511	47.090	43.654	3.436
Belastingen	-1.580	-1.675	95	-1.246	-1.064	-182
Resultaat niet-DAEB		606			3.254	
Bedrijfsresultaat na belastingen	29.449	29.449	606	45.844	45.844	3.254

11.1 Huuropbrengsten

Woningen en woongebouwen in exploitatie

Onroerende zaken niet zijnde woningen

Te ontvangen nettohuur:

Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid

Totaal

<u>2022</u>	<u>2021</u>
18.637	18.292
326	317
18.963	18.609
 -74	 -35
18.889	18.574

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

Jaarlijkse huurverhoging per 1 juli van het boekjaar

Eenmalige huurverlaging

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

Huurharmonisatie + diverse aanpassingen

Verkoop van huurwoningen in boekjaar

Totaal

354	274
0	-136
166	3
-109	-98
-59	-511
352	-467

11.2 Opbrengsten servicecontracten

Leveringen en diensten

Vergoedingsderving

Overige opbrengsten en vergoedingen

Totaal

1.081	1.014
-6	-4
159	156
1.234	1.166

11.3 Lasten servicecontracten

Onderhoud etc.

Glasverzekering

Gas, water etc.

Electra, telefoon, etc.

Totaal

371	347
52	59
701	622
104	128
1.228	1.156

11.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Toegerekende personeelskosten

Toegerekende organisatiekosten

657	626
507	417
1.164	1.043

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

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

11.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Toegerekende personeelskosten	846	820
Onderhoudslasten	4.527	3.517
Overige toegerekende organisatiekosten, incl kosten wagenpark	445	413
	<u>5.818</u>	<u>4.750</u>

Onderhoudslasten

Klachtenonderhoud	882	748
Mutatieonderhoud	606	361
Planmatig onderhoud	3.300	2.677
Overig onderhoud (onderhoud aan verkoopwoningen, investeringsonderhoud, etc.)	23	21

Onderhoudslasten

Af: kosten eigen dienst (elders verantwoord)	4.811	3.807
	<u>-284</u>	<u>-290</u>
Werkzaamheden door derden en materiaal verbruik	<u>4.527</u>	<u>3.517</u>

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

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

11.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Verhuurdersheffing	635	2.259
Saneringsbijdrage	0	0
Belastingen	683	597
Verzekeringen	61	75
	<u>1.379</u>	<u>2.931</u>

Afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie

Kantoorpand	167	166
Wagenpark	8	9
Inventaris	75	76
	<u>250</u>	<u>251</u>

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

Totale personeelskosten

Bruto lonen inclusief ziekengeld	1.569	1.513
Sociale lasten	249	229
Pensioenlasten	207	199
Overige personeelskosten incl. inhuur	223	134
Totaal	<u>2.248</u>	<u>2.075</u>

Toerekening lonen, sociale lasten en pensioenen

Lasten verhuur en beheeractiviteiten	657	626
Lasten onderhoudsactiviteiten	846	820
Overige activiteiten	55	53
Overige organisatiekosten	304	295
Leefbaarheid	66	67
Projecten	76	62
Totaal	<u>2.004</u>	<u>1.923</u>

Honorering bestuurder ex WNT

Het bestuur (de directeur-bestuurder) bestaat over 2022 bij Rondon Wonen uit een persoon.
De bestuurder valt op grond van art. 4.1 WNT, onder de wet Normering Topinkomens.
Er zijn geen betalingen gedaan op grond van art. 4.2 WNT, niet zijnde topfunctionarissen of gewezen topfunctionarissen, waarvan de bezoldiging het maximum te boven gaat.
De directeur-bestuurder valt in de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting, bezoldigingsklasse E, waarvoor een maximum geldt van € 158.000.

De berekening is als volgt:

	Max WNT	
De heer L. de Boer periode 1-1-2022 t/m 31-12-2022	158.000	
Specificatie Bezoldiging WNT		
L. de Boer	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Loon incl. 8% vakantiegeld	123.107	117.171
Belastbare vaste kosten vergoeding	400	0
Totaal beloning en belastbare kostenvergoedingen	123.507	117.171
<u>Werkgeversaandeel pensioenpremies SPW (exclusief FLOW)</u>		
Pensioenpremie	18.376	17.530
Premie VPL	0	0
Premie WIA-plus en WGA hiaatpensioen	66	64
Premie WIA-excedentpensioen	284	144
Totaal voorzieningen beloningen betaalbaar op termijn	18.726	17.738
Totaal bezoldiging volgens definitie WNT	142.233	134.910

Toezichthouders

Functie	Den Drijver lid/voorzitter RvC	Van Hekken lid RVC	Ong lid RVC	Broekman lid RvC	Geelhoed lid RvC
Duur dienstverband	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Bezoldiging 2022					
Beloning (exclusief BTW)	17.064	11.376	11.376	11.376	11.376
Belaste kostenvergoeding	0	0	0	0	0
Totaal bezoldiging	17.064	11.376	11.376	11.376	11.376
Max. 2022 VTW WNT	18.960	12.640	12.640	12.640	12.640
Bezoldiging 2021	15.885	10.620	10.620	10.620	10.620
Max. 2021 VTW WNT	17.650	11.800	11.800	11.800	11.800

Bezetting Random Wonen

Ultimo boekjaar zijn 31 (2021: 33) personeelsleden in dienst. Het aantal Full Time Eenheden (FTE) bedraagt 25,5 (2021: 27,4).

De FTE's kunnen als volgt worden verdeeld :

	<u>ultimo 2022</u>	<u>ultimo 2021</u>
Statutaire Directie	1,0	1,0
Beleid en bestuursondersteuning	0,1	0,1
Secretariaat, communicatie en P&O	1,5	1,5
Vastgoed (ontwikkeling en onderhoud)	13,1	13,1
ICT	0,1	0,1
Financien	2,9	3,8
Wonen (klant en buurt)	4,8	5,8
Klantencontact- en receptie	1,0	1,0
Gedetacheerd / dienstverlening derden	1,0	1,0
Totaal	25,5	27,4

12. Resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
12.1 Opbrengst verkopen bestaand bezit	2.530	2.970
12.2 Toegerekende organisatiekosten	-57	-62
12.3 Boekwaarde onroerende zaken bij verkoop (bestaand bezit, marktwaarde)	-1.373	-1.631
Verkoopresultaat bestaand bezit	1.100	1.277

Specificatie naar soort vastgoed:

DAEB vastgoed in exploitatie	1.100	1.277
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
	1.100	1.277

13.1 Overige waardeverandering vastgoedportefeuille

Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	4.145	2.160
Terugneming afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-718	-1.920
	3.427	240

13.2 Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille

Waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie	27.774	39.097
Waardeverandering DAEB vastgoed in ontwikkeling	0	-7
Waardeverandering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	881	2.708
	28.655	41.798

14. Overige activiteiten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
14.1 Opbrengsten uit beheer voor derden	69	67
14.1 Opbrengsten uit beheer voor derden zonnepanelen	104	70
14.2 Toegerekende personeelskosten	-55	-53
14.2 Toegerekende organisatiekosten	-18	-17
14.2 Kosten zonnepanelen	-104	-70
	<u>-4</u>	<u>-3</u>

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

15. Overige organisatiekosten

Toegerekende personeelskosten	304	295
Toegerekende organisatiekosten	546	411
Bijdrage AW	14	8
Obligohoeffing	67	89
	<u>931</u>	<u>803</u>

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

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

Accountants- en (fiscale) advieskosten :

Onderzoek van de jaarrekening	51	69
Adviesdiensten op fiscaal terrein	14	5
Totaal	<u>65</u>	<u>74</u>

Bovenstaande honoraria is conform de toegerekende kosten aan het boekjaar.

16. Leefbaarheid

Toegerekende personeelskosten	66	67
Kosten leefbaarheid	54	39
Toegerekende organisatiekosten	24	23
	<u>144</u>	<u>129</u>

17.1 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

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

17.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	0	0
Rente leningen kredietinstellingen en soortgelijke kosten	4.675	4.739
	<u>4.675</u>	<u>4.739</u>

18. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

	2022	2021
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	31.029	47.090
Totaal correctie bedrijfslasten	-26.174	-41.626
Totaal correctie bedrijfsopbrengsten	-1.100	-1.368
Totaal correctie Earningsstrippingmaatregel	2.987	2.087
Fiscaal resultaat	6.742	6.183

15% over € 395.000

59

37

25,8% (2021 25%) over restant

1.624

1.485

Vennootschapsbelasting

1.683

1.522

Correctie bedrijfslasten

Niet belastbare waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-25.149	-41.627
Geactiveerde onderhoudskosten - regulier	27	19
Correctie korting verhuurdersheffing	-1.025	
Agio	22	31
Disagio	-49	-49
Totaal correctie bedrijfslasten	-26.174	-41.626

Correctie bedrijfsopbrengsten

Niet belast verkoopresultaat woningen	-1.100	-1.277
Afschrijvingen vastgoed in exploitatie	0	-91
Verkoopverlies verkochte woningen	0	0
Totaal correctie bedrijfsopbrengsten	-1.100	-1.368

Correctie Earningsstrippingmaatregel

Fiscale EBITDA	8.428	8.835
Aftrekbaarheid maximaal 20% (2021 30%) van de fiscale EBITDA	1.686	2.651
Rentelasten	4.673	4.737
Maximale aftrekcapaciteit	-1.686	-2.651
Totaal correctie Earningsstrippingmaatregel	2.987	2.087

Belastingen boekjaar

De effectieve belastingdruk bedraagt in 2022 21,7 % (2021 3,98%). Het verschil ten opzichte van het toepasselijke belastingtarief van 24,9% (2021 24,7%) komt met name doordat geen belastinglatentie wordt gevormd voor de verschillen tussen de commerciële en fiscale boekwaarde van het vastgoed in exploitatie. De fiscale boekwaarde van het vastgoed ultimo 2022 is € 136 miljoen lager dan de commerciële boekwaarde. Na verrekening van de fiscale winst uit 2022 blijft er geen verliesverrekening meer staan. Vanaf 2022 zal er deels VPB betaald moeten worden.

Het niet verrekenbare deel van de rente als gevolg van de Earningsstrippingsmaatregel ad. € 2.987.404 is in het beginsel in de toekomst onbeperkt aftrekbaar als rentelast, indien in de toekomst de rentelasten lager zijn dan 20% van de EBITDA.

Omdat uit de meerjarenbegroting blijkt dat er op afzienbare termijn geen mogelijkheid is tot aftrek, is geen actieve latentie voor deze rentepost in de balans opgenomen. De totale verrekenbare rente bedraagt € 9.702.616.

De post belastingen is als volgt opgebouwd:

	2022	2021
Mutatie compensabele verliezen a.g.v. fiscaal resultaat	677	1.522
Te betalen VPB fiscaal resultaat	1.006	
Mutatie actieve belastinglatentie verrekenbare verschillen	-104	-276
Totale belastingbete respectievelijk belastinglast	1.580	1.246



CONTROLEVERKLARING ACCOUNTANT



CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Stichting Rndom Wonen

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Stichting Rndom Wonen te Pijnacker-Nootdorp gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Rndom Wonen op 31 december 2022 en van het resultaat over 2022 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2022;
2. de winst- en verliesrekening over 2022; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2022 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

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

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

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2022 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Controleaanpak frauderisico's

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Controleaanpak continuïteit

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

Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling te evalueren omvatten onder andere:

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

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

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

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

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

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling Toegelaten

Instellingen Volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2022, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;

- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Den Haag, 16 mei 2023

Share Impact Accountants B.V.

Was getekend: H. Hollander RA