

Rondom

Wonen



Jaarverslag 2019

Rondom
Wonen zorgt
voor goed en
betaalbaar
wonen in
prettige wijken.
Dat doen we
in Pijnacker,
Nootdorp,
Delfgauw en
Terbregge.



Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Den Haag
Datum: 16 april 2020

16 april 2020

D2020-07

- 1 -



INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE.....	2
COLOFON.....	2
2019 IN VOGELVLUCHT	3
I VOORWOORD	4
II KLANTEN	5
III MAATSCHAPPIJ	12
IV ONZE AFSPRAKEN MET DE SAMENLEVING	15
V INTERNE ORGANISATIE EN COMMUNICATIE	16
VI FINANCIËEL BELEID, RENDEMENT EN RISICO	18
VII INNOVATIE.....	21
VIII GOVERNANCEVERSLAG BESTUUR EN RAAD VAN COMMISSARISSEN	24
IX BALANCED SCORECARD (BSC).....	41
JAARREKENING 2019	42
X BALANS PER 31 DECEMBER 2019 NA RESULTAATBESTEMMING	43
XI WINST EN VERLIESREKENING OVER HET BOEKJAAR 2019.....	45
XII KASSTROOMOVERZICHT OVER 2019	46
XIII GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING.....	47
XIV ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING	48
XV GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA.....	50
XVI TOELICHTING OP DE BALANS.....	58
XVII TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING 2019	76
XVII CONTROLEVERKLARING ACCOUNTANT	83

COLOFON

Rndom Wonen is een toegelaten instelling volkshuisvesting. Bij de Autoriteit woningcorporaties (Aw) staat Rndom Wonen als zodanig geregistreerd onder nummer LO590.

Stichting Rndom Wonen

Industrieweg 2

2641RM Pijnacker

Telefoon (015) 362 05 20

info@rndomwonen.nl

www.rndomwonen.nl

Kvk Haaglanden nr. 27212730



Rndom Wonen

Baker Tilly (Netherlands) N.V.

Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden

Den Haag

Datum: 16 april 2020

D2020-07



2019 IN VOGELVLUCHT

Ons vastgoed 2.292 sociale zelfstandige en onzelfstandige huurwoningen 216 Niet-DAEB huurwoningen 328 overige verhuureenheden 8 eenheden BOG en MOG 96 nieuwe woningen opgeleverd 17 woningen verkocht 0 Huisuitzettingen	Verhuren 188 huishoudens in sociale huurwoning 95,7 % toewijzing sociale huurwoningen binnen primaire doelgroep 73,7 % van de max. huurprijs gemiddeld in rekening gebracht soc. woningen 82,1 % van de max. huurprijs gemiddeld in rekening gebracht geliberaliseerde won. 603,18 € is de gemid. netto huur van onze sociale huurwoningen 887,23 € is de gemid. netto huurprijs van onze geliberaliseerde woningen 2,3 % gemid. huurverh. DAEB-woningen 2,6 % gemid. huurverh. niet-DAEB-woningen 1,8 % gemid. huurverh. inkomen < € 42.436 5,6 % gemid. huurverh. inkomen > € 42.436 72 huurbevrizing / huurverlaging
Kwaliteit woning 1.911 stuks 'groene' E-labels (A++, A+, A, B, C) 2,1 mln € geïnvesteerd in planmatig onderhoud 13,1 mln € geïnvesteerd in nieuwbouw 61 scootmobieleplekken	Kwaliteit dienstverlening 8.1 gemiddeld rapportcijfer voor onze dienstverlening (Aedes benchmark) 1 klacht ingediend bij de Huurcommissie (i.v.m. onderhoud) 2 klachten Regionale klachtencommissie (i.v.m. toewijzing woningen) 0 geschil ingediend bij de Geschillencommissie Wonen Zuid Holland 23 klachten ingediend bij RW zelf
Prettige buurt 1.850 € uitgegeven aan leefbaarheid/ideeën/wensen van huurders 0 hennepplantage(s) uit een woning 1 verwijderd 1 huismeeester actief in onze complexen, wijken en buurten 0 huisuitzettingen	Participatie 1 overkoepelende huurdersorganisatie 3 bewonerscommissies 2 klankbordgroepen (Visserlaan en Noord – reductiefactoren) 1 werkgroep "kunst in de wijk"
Organisatie 0,5% groei personeelsbestand ten opzichte van 2018 27,54 fte voor reguliere bedrijfsvoering 2 stageplekken aangeboden	Financiële continuïteit 504.040 € WOZ-waarde van ons hele bezit (x 1.000) 177 € WOZ-waarde per eenheid (x 1.000) 395.581 € marktwaarde in verhuurde staat van ons hele bezit (x 1.000) 139 € marktwaarde verhuurd per vhe (x1.000) 38% loan-to-value op basis van marktwaarde 1,94 ICR 68% loan-to-value op basis van beleidswaarde

D02020-07

- 3 -



I VOORWOORD

In 2019 zijn 96 nieuwbouwwoningen toegevoegd aan ons woningbestand. In drie woongebouwen in Pijnacker Noord hebben we begin 2019 in totaal 66 nieuwe twee- en driekamer appartementen verhuurd en in Keijzershof zijn eind 2019 30 tweekamerappartementen opgeleverd en verhuurd. Daarmee dragen we fors bij aan de ambitie de grote groep kleine huishoudens die een woning zoeken te bedienen.

We hebben in 2019 voor het eerst sinds lange tijd slechts een inflatievrijlopende huurverhoging doorgevoerd om de betaalbaarheid voor onze primaire doelgroep niet te verslechteren en hebben – naar aanleiding van signalen van huurders – gericht gewerkt aan het verbeteren van de leefbaarheid op die plekken waar de behoefte daaraan het grootst was.

De wachttijden voor een sociale huurwoning zijn helaas nog steeds aan het oplopen vanwege de onverminderd hoge vraag in Haaglanden. Als de voortekenen niet bedriegen dan blijft die mismatch tussen vraag en aanbod de komende jaren aanwezig, ondanks onze ambities om nieuwbouw toe te voegen.

De klanttevredenheid is op het (hoge) niveau van 2018 gebleven met gemiddeld een 8,1 (bron: Aedes benchmark), ondanks dat de bouw en verhuur van de nieuwbouw veel heeft gevraagd van de betrokken collega's.

Op financieel gebied heeft 2019 voornamelijk in het teken gestaan van de nieuw ingevoerde ratio's. De LTV wordt nu berekend op basis van beleidswaarde. Er zijn nieuwe richtlijnen gekomen om de onderhoud- en beheer normen te bepalen voor deze beleidswaarde. Daarnaast heeft de ATAD zijn intrede gedaan. Dit betekent dat corporaties de rentelasten nog maar gedeeltelijk mogen aftrekken, een nieuwe lastenverzwaring voor Rondom Wonen dus.

Er is in 2019 een medewerkeronderzoek uitgevoerd, waaruit blijkt dat de medewerkers van Rondom Wonen behoorlijk tevreden zijn met hun werk, maar de interne communicatie verbetering behoeft. Er is vervolgens veel aandacht besteed aan het samenwerken binnen en tussen teams en ingezet op individuele coaching van medewerkers. Daarnaast zijn er verschillende uitwisselingen met collega-corporaties geweest en hebben 2 medewerkers van Rondom Wonen meer structurele 'kussen' bij collega-corporaties gedaan.

Alle medewerkers van Rondom Wonen en stakeholders die hebben bijgedragen aan een succesvol jaar dank ik hartelijk voor de inzet en samenwerking.

Pijnacker, 16 april 2020

Lucas de Boer,
directeur-bestuurder

D2020-07

- 4 -

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmd voor identificatiedoelinden
Den Haag
Datum: 16 april 2020



II KLANTEN

Woningzoekenden

Woonruimteverdeling

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

De zuivere inschrijftijd van de woningzoekenden die o.b.v. woninginschrijftijd een woning van Rondom Wonen hebben gekregen is ten opzichte van 2018 nagenoeg gelijk gebleven. Voor een woning van Rondom Wonen moest in 2019 82 maanden gewacht worden. Regionaal is dit aanzienlijk minder (61 maanden). We zien de inschrijftijd bij Rondom Wonen stagneren, terwijl deze regionaal nog wel aanzienlijk is toegenomen (+8 maanden).

Gemiddeld reageerden 320 woningzoekenden op een vrij gekomen woning. In 2018 lag dit aantal op 245. Regionaal ligt dit aantal op 305 woningzoekenden. Per woningtype varieert het aantal reacties sterk. Het gemiddeld aantal reacties op een flat met lift ligt op ruim 368, terwijl dit bij seniorenwoningen op 63 ligt. Het aantal weigeringen varieert ook per woningtype sterk. Voor eengezinswoningen ligt het aantal weigeringen gemiddeld op 4,4. Voor seniorenwoningen ligt dit op 1,0. Gemiddeld voor alle woningen geldt een score van 3,4 weigeringen. Regionaal lag het gemiddelde op 7,2 weigeringen. We zien een lichte afname van de het gemiddelde aantal weigeringen zowel regionaal als lokaal.

Bij het opstellen van de begroting 2019 is rekening gehouden met een mutatiegraad exclusief verkoop van 4,6%. In 2019 hebben wij 92 bestaande woningen opnieuw verhuurd: 88 DAE, 4 niet-DAE. Dit resulteert in een mutatiegraad exclusief "te verkopen" woningen van 3,7%. Wordt de mutatiegraad inclusief "te verkopen" woningen berekend dan ligt dit percentage op 4,4%.

Naast de 92 bestaande woningen zijn ook 96 nieuwbouwwoningen voor de eerste keer verhuurd. De nieuwbouwwoningen in Pijnacker-Noord zijn in het 1^e semester opgeleverd en verhuurd. In het 3^e semester zijn 30 woningen in het Groene Vízier opgeleverd.

In 2019 heeft Rondom Wonen in vergelijking met voorgaande jaren meer aan starters verhuurd. Dit is veroorzaakt door het aanbod. Een groot deel (52,1%) van de nieuwbouwwoningen is verhuurd aan starters. Deze woningen waren ook uitermate geschikt voor starters.

In 2019 is voor 117 woningen het huurcontract beëindigd. Van dit aantal waren 18 woningen bestemd voor verkoop.

Doorsroombeleid

In het eerste kwartaal van 2019 zijn 105 bewoners (65+) benaderd met de vraag of zij wilden doorschrijven naar een kleinere woning. Uiteindelijk hebben 7 personen een gesprek met een medewerker van Rondom Wonen gehad. Dit heeft helaas niet geleid tot doorsrooming.

Doorsroomexperiment

De doorsrooming in de woningmarkt zit compleet op slot. In juli 2018 hebben we aan het College van de gemeente Pijnacker-Noordorp toestemming gevraagd en gekregen voor een doorsroomexperiment. Hierdoor konden we bij de verdeling van de 66 nieuwbouwwoningen in Pijnacker-Noord 25% van de woningen met voorrang toewijzen aan doorsroomers uit de regio die een woning achterlaten met minimaal 4 kamers. Begin 2019 is dit experiment geëvalueerd. We zijn tot de conclusie gekomen dat het niet heeft geresulteerd in een versterkte doorsrooming. De voornaamste reden om een woning te weigeren was de grootte. Ze vonden de woningen te klein.



Prestatieafspraken verhuur

Europaregeling

Wij moeten 80% van onze vrijkomende woningen toewijzen onder de Europaregels (€ 38.035). De overige 20% is verdeeld in twee categorieën van 10%. De eerste 10% mag gebruikt worden om mensen met een inkomen tot € 42.436 te huisvesten. Voor de laatste 10% geldt een inkomensgrens van € 46.327. Voor deze periode gelden de volgende resultaten.

	Norm	Rondom Wonen
€ 42.436 - € 46.237	≤10%	1,1%
€ 38.035 - € 42.436	≤10%	3,2%
> € 38.035	≥80%	95,7%

Passendheidsstoets

Vanaf 1 januari 2016 dienen corporaties minimaal 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag te huisvesten in woningen die recht geven op huurtoeslag (onder de aftoppingsgrenzen). In 2019 zijn alle woningen passend toegewezen.

70% betaalbare huurvoorraad

Minimaal 70% van de vrijkomende zelfstandige sociale huurwoningen moet (voor de huurtoeslag) een huur onder de 2^e aftoppingsgrens hebben. Van de 184 (88 bestaande woningen en 96 nieuwbouwwoningen) sociale verhuurders hadden 165 woningen een huurprijs onder de 2^e aftoppingsgrens. Dit is 89,7%.

Urgentie

Het streven is om maximaal 10% van de aanbesteden/geadverteerde woningen in bestaand bezit te verhuren aan woningzoekenden met een urgentie. Van de 184 verhuurders zijn 25 woningen verhuurd aan personen met een urgentie. Hiermee komt het percentage op 13,6%. In 2018 lag dit percentage op 8%.

Overige toewijzingen / zorgwoningen

Rondom Wonen heeft afspraken met zorgpartijen. Er vindt dan directe bemiddeling plaats. In 2019 is geen enkele woning op deze manier verhuurd.

Taakstelling vergunninghouders

De taakstelling 2019 voor Rondom Wonen betrof de huisvesting van 35 vergunninghouders. In totaal zijn er 31 vergunninghouders gehuisvest. Wij hebben de taakstelling dus niet gehaald. We hebben echter voldoende woningen aangeboden, maar in een aantal gevallen ontbrak helaas de match met geschikte kandidaten (huishoudgrootte).

Halverwege 2019 heeft de gemeente ons gevraagd meer woningen voor vergunninghouders aan te bieden. We hebben er alles aan gedaan om vervolgens woonruimte aan te bieden aan deze doelgroep. Zo is bijvoorbeeld een te verkopen woning toch nog eens opnieuw verhuurd (aan deze doelgroep).

Lokaal Maatwerk

In maart 2018 is de voorraangeregeld in het kader van lokaal maatwerk gewijzigd. Vanaf dat moment geldt maar één voorraangeregeld: 25% voorrang voor alle woningzoekenden uit Pijnacker-Noodorp op alle woningen behalve voor seniorenwoningen. Uit de documentatie vanuit SVH kunnen we constateren dat wij 30% met lokaal maatwerk hebben toegewezen. Gemeente breed ligt dit percentage op 31%. De bewaking van dit percentage ligt bij de gemeente/SVH.



Overige verhuur

Vrije sector verhuur
In 2019 zijn in totaal 4 niet-DAEB woningen opnieuw verhuurd. De aanvraagshuur van deze woningen ligt boven de liberalisatiegrens.

Garages
In 2019 is van 15 garages de huur beëindigd. Niet alle garages gingen opnieuw de verhuur in. De garages aan de Elzenlaan en Kastanjelaan zijn namelijk verkoopt. In totaal zijn 3 garages verkocht. De mutatiegraad (excl. verkoop) lag in 2019 op ruim 7%. Dit percentage komt nagenoeg overeen met dat van 2018.

Vastgoed

Bezit in eigendom en beheer
Op 31 december 2019 heeft Rondom Wonen 2.292 DAEB woningen in bezit, 216 niet-DAEB woningen, 209 garages, 119 stallings-/garageplaatsen, drie eenheden maatschappelijk vastgoed en vijf bedrijfsruimten. Rondom Wonen had daarmee 2.508 woningen en 336 overige verhuur eenheden in bezit. Van het bezit zijn 97 DAEB-woningen, 2 overige verhuureenheden en 2 bedrijfsruimten gelegen in de gemeente Rotterdam.

Tabel 3: Samenstelling woningbezit ultimo 2019 naar prijscategorie en woningtype

Type woningen	< €424,44	€422,44- €607,46	€607,46- €651,03	€651,03- €720,42	> €720,42	Totaal
Appartement met lift		392	83	108	28	611
Appartement zonder lift	14	152	2	2		170
Eengezinswoning	82	403	144	247	444	1.320
Jongerenwoning	83	34	2	1	1	121
Seniorenwoning	11	159	45	56	15	286
Totaal woningen	190	1.140	276	414	488	2.508

Bezit in beheer voor derden

In 2019 beheerde Rondom Wonen 64 appartementen in 't Hofland voor de gemeente Pijnacker-Noodorp. Voor deze woningen wordt de verhuur, het mutatieproces en de huurincasso uitgevoerd.

VVE Beheer

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

Huren

Huur(prijs)beleid

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



jaarlijkse huurverhoging

In 2019 hebben wij wederom gewerkt met de huursombenadering. De huursombenadering geeft de mogelijkheid om huurders die relatief weinig huur betalen voor de kwaliteit van de woning meer huurverhoging te geven dan bijvoorbeeld de burens die meer huur betalen voor exact dezelfde woning. De huursomstijging 2019 mocht niet hoger uitkomen dan inflatie + 1% = 2,6%. De maximale huurverhoging mocht niet hoger zijn dan inflatie + 2,5% = 4,1%.

Groote groep	Percentage maximaal redelijk	Huurverhogingspercentage
Circa 100 huishoudens	86 – 100%	0%
Circa 550 huishoudens	76 – 85%	0,7%
Circa 1000 huishoudens	66 – 75%	1,6%
Circa 580 huishoudens	< 65%	4,1%

De huursomstijging 2019 is uiteindelijk uitgekomen op: 1,77%.

Naast de huursombenadering kon ook de inkomensafhankelijke huurverhoging worden toegepast. In totaal hadden 250 huurders (=10%) een inkomen boven € 42.436. Deze huurders kregen een huurverhogingspercentage van 5,6%.

Streefhuur

In het streefhuurbelief wordt gewerkt met 3 percentages:

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

Naast een huurbelief op basis van streefhuurpercentages wordt er voor bepaalde complexen gekozen voor een twee-hurenprincipe. Afhankelijk van het inkomen van de nieuwe huurder wordt de huur aangepast. De woning wordt aangeboden met een huur op basis van het streefhuurpercentage, maar de huur wordt afgetopt op een aftoppingsgrens als het een woningzoekende betreft met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag. Het twee-huren principe wordt toegepast voor woningen in complexen waar sprake is van groepswonen.

Het gemiddelde netto huurniveau van onze woningen bedroeg eind 2019 € 604,88. De huurprijzen bedroegen eind 2019 gemiddeld 74,0% van de huurprijs die op grond van regelgeving als maximaal redelijk kan worden beschouwd (gebaseerd op het WWS).

Huurbetaling en huurachterstanden

Rondom Wonen voert een actief incasso beleid. Betrokkenen worden voor het nemen van incassomaatregelen telefonisch, schriftelijk en persoonlijk benaderd. Zo ontstaat de mogelijkheid om afspraken te maken en betalingsregelingen te treffen, waardoor grotere problemen worden voorkomen. De huurachterstand in percentage van de actieve huurcontracten over 2019 bedroeg 0,84% van de jaarhuur. De norm was 0,85%.

In 2019 zijn 28 nieuwe incassodossiers bij de deurwaarder gestart. Hiervan zijn er 12 in hetzelfde jaar weer gesloten, wegens algehele betaling. Eind 2019 waren er 29 lopende dossiers bij deurwaarderskantoor Wouters. Dit is afgezien van de dossiers die liepen bij deurwaarderskantoor Pruyn & V.d. Bergh. Dit kantoor is in 2019 failliet gegaan en de lopende zaken zijn inmiddels overgenomen door deurwaarderskantoor LAVG.

Eind 2019 liepen er 77 betalingsregelingen, voor een totaalbedrag van € 52.078,64.



Huurderiving
In 2019 hebben we 0,23% van de jaarhuur moeten afboeken als oninbaar. Het afboeken van achterstanden gebeurt alleen als bewoners met de noodrekeningen vertrokken zijn of als er geen verhaal mogelijkheden zijn. Huurderiving in verband met leegstand kwam dit jaar uit op 0,18% van de jaarhuur. De totale huurderiving bedraagt in 2019 0,42%. In de begroting was rekening gehouden met 0,75%.

Ontnuimen en laatste kansbeleid
In 2019 zijn 3 vonnissen tot ontbinding en ontnuiming uitgesproken. In alle gevallen is een laatste kans overeenkomst ondertekend. Er zijn geen woningen ontnuimd.

Kopen

Verkoopbeleid
Eind 2019 hadden 349 woningen de bestemming verkoop. Een kanttekening hierbij is dat in Pijnacker-Noord 100 appartementen de bestemming verkoop hebben, terwijl er nog maar 12 verkocht kunnen worden. Dit beperkte aantal wordt veroorzaakt doordat we een meerderheidsbelang in de VVE-complexen willen behouden, onder meer vanwege de toekomstige verduurzamingsopgave. Dit betekent dat uiteindelijk 261 woningen de bestemming verkoop hebben. Dit is een aandeel van 10% van de totale woningportefeuille van Rondom Wonen.

In 2019 zijn alle woningen regulier verkocht. Dit mede door de keuze van Rondom Wonen om geen woningen met een 'product' (zoals koopstart) meer aan te bieden. De redenen hiervoor zijn de goede marktomstandigheden en lage rentestanden.

Gerealiseerde verkoop
In de begroting 2019 is rekening gehouden met € 2,8 miljoen verkoopopbrengst. In 2019 zijn 17 reguliere woningen en 5 voormalige koopgarantiewoningen gepasseerd bij de notaris. In totaal ligt de opbrengst op ruim € 5 miljoen. Dit ligt ver boven het gewenste bedrag. Met de gemeente Pijnacker-Noordorp was afgesteld dat we maximaal 15 woningen in 2019 zouden verkopen. Dit aantal hebben we precies gehaald. We hebben namelijk twee woningen in Rotterdam verkocht (17 minus 2).

In de periode 2014-2018 hebben we het product koopstart toegepast. In 2019 hebben we een drietal verzoeken tot doorverkoop ontvangen. Rondom Wonen ontvangt een vergoeding bij doorverkoop. Eind 2019 was geen enkele woning verkocht onder voorbehoud.



Woningonderhoud

Reparatieonderhoud

De kosten van het reparatieonderhoud waren voor 2019 begroot op € 507k. In werkelijkheid bedragen de totale kosten € 673k. Hiermee wordt geconstateerd dat er zo'n 33% meer uitgaven waren dan gebudgetteerd. Analyse wijst uit dat relatief hoge kosten zijn gemaakt voor dak-, badkamer- en meterkastlekages, het schoonmaken en herstellen van een "brandwoning" en relatief veel kleinere posten.

Mutatieonderhoud

In 2019 is rekening gehouden met 106 mutaties (5% van bezit) en een bedrag van € 337k. Gemiddeld dus € 3.180,- per mutatie. Er zijn 92 mutaties geweest in 2019 maar toch zijn de kosten iets hoger dan begroot, namelijk € 354k. Dit is gemiddeld € 3.843,- per mutatie. We noteren 27 opdrachten groter dan € 2.500,- (183k). Dit is 52% van het totaal gerealiseerde bedrag. De grotere mutaties zijn veelal fors duurder dan het gemiddelde en betreffen vaak woningen die lang verhuurd zijn geweest, met soms zelfs nog de "eerste bewoners". De kosten gaan dan vaak zitten in een nieuwe douche, keukens en toilet. Een woning bleek bij mutatie zelfs over slechts een lavet te beschikken. Op voorhand valt niet te voorzien welke woningen er in een jaar muteren. In 2019 waren er vooral dure mutaties in Pijnacker, in het oudere woningbezit.

Service-abonnement

De kosten die geboekt worden via serviceonderhoud bedragen € 58k. Deze kosten worden betaald uit de bijdrage van de bewoners 'afkoop huurdersonderhoud', ook wel serviceabonnement genoemd, hetgeen een door de bewoner naar keuze af te nemen dienst is. Hiermee koopt de huurder het risico op hoge kosten af. Door het collectief zijn de uitgaven kostendekkend.

Planmatig onderhoud

Naast het contractonderhoud zijn er ook veel op zich zelf staande projecten uitgevoerd. Deze werkzaamheden zijn voornamelijk aan de schil van de woningen of woongebouwen. Maar ook op installatietechnisch gebied is er het nodige gebeurd. Er was rekening gehouden met € 2.104k aan uitgaven. De totale kosten in 2019 bedroegen € 2.055k, een onderschrijding van € 49k. Er is evenwel voor € 82k aan overlopend werk. Werk dat we in opdracht hebben staan, maar niet af is of nog niet gestart. Veelal is het natte najaar de oorzaak van overlopend werk. Deze kosten van de opgedragen werken worden verwerkt in de forecast van 2020.

Klanttevredenheid

Huurcommissie

In 2019 is één huurcommissiezaak afgerond. Door de drukte bij de huurcommissie is er enige tijd overheen gegaan. Uiteindelijk heeft de huurcommissie in het 3^e semester een uitspraak gedaan over een zaak m.b.t. onderhoudsgebreken. De huurcommissie kwam de huurder tegemoet middels huurkorting met terugwerkende kracht voor een bepaalde periode. De huurder vond dit echter niet voldoende. Een rechtszaak is door de huurder opgestart. Eind 2019 waren er geen lopende zaken meer bij de huurcommissie.

Klachten

Rondom Wonen is vanaf april 2019 aangesloten bij de Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland. Deze Geschillencommissie is een onafhankelijke commissie waaraan bewoners van woningen van de aangesloten woningcorporaties geschillen over het handelen van hun corporatie kunnen voorleggen. Bij deze commissie zijn in 2019 geen klachten binnengekomen over Rondom Wonen.



Klachten Rondom Wonen

In het boekjaar zijn bij Rondom Wonen zelf 23 klachten binnengekomen van huurders. Van deze klachten waren er 6 ongegrond, 5 (deels) gegrond en 12 zijn eind 2019 nog in onderzoek.

Onderzoek naar klanttevredenheid

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

- reparatieverzoeken;
- vertrokken huurder en
- nieuwe huurder.

De scores Aedes benchmark 2019 voor het prestatieniveau huurdersoordeel zagen er als volgt uit:

Score Rondom Wonen	Gemiddelde score	Letter
Nieuwe huurders	8,1	A
Huurders met reparatieverzoek	8,1	A
Vertrokken huurders	7,9	B

Prestatieafspraken 2019

Op 27 juni zijn de prestatieafspraken 2019 pas ondertekend door Huurdersvereniging Argos, de gemeente Pijnacker-Noordorp en Rondom Wonen. De reden waarom de afspraken pas in juni zijn ondertekend is vanwege het feit dat de gemeente zich niet kon vinden in onze verkoopvoornemens.

In de tweede helft van 2019 zijn de gesprekken gestart over het prestatiebod 2020. Op 31 december 2019 waren er nog geen afspraken voor 2020. Ook hier blijft de verkoopvrijver een heikel punt. Voor 1 juli 2019 heeft ook de gemeente Rotterdam een prestatiebod van ons ontvangen voor de woningen in Terbrugge. We hebben voorgesteld dit bod direct ook als prestatieafspraken te laten fungeren en de gemeente Rotterdam heeft daarmee ingestemd.

Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH) en Bestuurlijke Tafel Haaglanden

Rondom Wonen participeert in het regionale samenwerkingsverband SVH. De bestuurder van Rondom Wonen is bestuurslid met de portefeuille penningmeester bij de SVH.

De SVH beheert het woonruimteverdeelstelsel Woonnet Haaglanden en zorgt voor de gezamenlijke belangenbehartiging van de corporaties in Haaglanden. Gesprekspartner van SVH zijn de regionale huurdersvereniging SHH, de bestuurlijke tafel Haaglanden en het provinciale bestuur. In de bestuurlijke tafel Haaglanden zijn alle wethouders Wonen van de gemeenten in Haaglanden vertegenwoordigd. In 2019 is in opdracht van de bestuurlijke tafel, het provinciale bestuur, SHH en SVH gewerkt aan de voorbereiding van regionale woningmarktafspraken. Onderzoeksbureau ABF heeft de totale regionale nieuwbouwopgave onderzocht en vervolgens is bureau Rigo op basis hiervan eind 2019 aan de slag gegaan met het uitwerken van de handelingsperspectieven per gemeente. De geldigheid van de regionale prestatieafspraken 2016-2019 is verlengd totdat de nieuwe woningmarktafspraken een feit zijn.



III MAATSCHAPPIJ

Onze belanghouders

Huurdersvereniging Argos

In 2019 is er op zes momenten overleg geweest tussen Argos en Rondom Wonen. Tijdens deze overleggen is o.a. stilgestaan bij het doorstroombelief, bewonersbetrokkenheid en het jaarverslag 2018. Daarnaast zijn beleidsstukken met elkaar besproken en voor instemming of advies aan Argos voorgelegd. Het ging dan om de stukken met betrekking tot de huurverhoging 2019 en de Begroting en Beleidsvoornemens 2020. Net als in vorige jaren heeft de huurdersvereniging een volwaardige rol vervuld bij de totstandkoming van de prestatieafspraken.

Bijeenkomst huurdersparticipatie

Op 9 juli is een bijeenkomst over huurdersparticipatie georganiseerd, waarbij naast Argos ook de huurderscommissarissen, de gemeente Pijnacker-Nootdorp en de Woonbond aanwezig waren. Erwin Steemers van Staedion heeft een inspirerende en interactieve presentatie gehouden. In het reguliere overleg met Argos wordt verder stilgestaan bij de belangrijkste lessen voor de toekomst van huurdersparticipatie.

Bewonersorganisaties en bewonersoverleg

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

Daarnaast hebben we in 2019 één keer overleg gevoerd met de samenwerkende ouderenbonden uit Pijnacker-Nootdorp (SBO). We hebben onder andere gesproken over nieuwbouwprojecten en de prestatieafspraken.

In verband met het voorgenomen project aan de Visserlaan is er een klankbordgroep waarmee Rondom Wonen regelmatig overleg heeft.

De bewonersgroep waarmee Rondom Wonen overleg voerde over de blokkerwarming in Noord is in december 2019 bijeen geweest. Dit was de laatste keer omdat er inmiddels sluitende afspraken zijn gemaakt over het aanpassen van reductiefactoren t.b.v. de afrekening stookkosten.

Gemeente Pijnacker-Nootdorp

Er is op meerdere niveaus regelmatig overleg met de gemeente.

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

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



Leefbaarheid

Beleid

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

Wijken die werken

Met 'wijken die werken' wil de gemeente bijdragen aan 'Een krachtige samenleving die zorgzaamheid toont'. Centrale opdracht hierbij is het ontwikkelen van een krachtig maatschappelijk netwerk, dat als een kring rondom de kernteams opereert. Aan dit maatschappelijke netwerk nemen deel: gemeente, woningcorporaties, jeugd- en jongerenwerk, politie, SWOP, Participe en de Bibliotheek Oostland. In 2018 is het netwerk meerdere keren bij elkaar geweest. Tijdens deze overleggen praten de netwerkpartners elkaar o.a. bij over leefbaarheidsprojecten waarmee zij bezig zijn.

Projecten

In 2019 had Rondom Wonen € 5.000 beschikbaar voor bewonersinitiatieven. Het doel hiervan is gezamenlijk met huurders projecten op te zetten en uit te voeren ten gunste van de leefbaarheid en vergroten sociale cohesie. In totaal is € 1.850 geschonken aan bewonersinitiatieven. Het varieert van geld voor een wijkfeest in Klipwijk tot kerstverlichting voor buiten bij complex Keurmeesterstraat Pijnacker. Twee bijzondere gebeurtenissen waren:

Bomenbuurt Pijnacker Noord (complex 17)

De woningen zijn opnieuw geschilderd. De uitstraling van de wijk is daardoor aantrekkelijk verbeterd. Bewoners moesten een beetje wennen aan het idee dat ze zelf een kleur voor de gevel konden kiezen, maar velen hebben enthousiast gereageerd en goed nagedacht over de kleur voor hun eigen gevel, al dan niet in overleg met de buren.

De uitvoering van het kunstproject is verplaatst naar het voorjaar van 2020. Dit had te maken met het aanvragen van een omgevingsvergunning, wat meer tijd in beslag nam dan verwacht. Eind februari worden twee kunstwerken gemaakt (samen met bewoners uit de wijk) en bevestigd en begin mei het derde kunstwerk.

Het Groene Vizier

Ter gelegenheid van de oplevering van de woningen van het Groene Vizier heeft Rondom Wonen, voor op het dakterrass, 2 bankjes en een picknicktafel geschonken aan de bewoners. Op 19 december zijn de bankjes en de tafel officieel overhandigd aan de bewoners, onder het genot van een drankje en hapje. De nieuwe bewoners waardeerden dit initiatief zeer. Voor hen was dit meteen een goede gelegenheid om kennis met elkaar te maken.

Sociaal beheer

Sociale klachten

In 2019 zijn in totaal 120 overlastmeldingen gedaan. Ten opzichte van 2018 is dat een substantiële afname. Evenals voorgaande jaren was de zomerperiode een drukke periode. De meeste klachten betreffen overlast door de buren of onenigheid met de buren en zijn afkomstig uit Delfgauw en Pijnacker Noord.



Wonen, zorg en welzijn

Algemeen beleid

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

Weidevogelhof

Rondom Wonen heeft in de Weidevogelhof (rond station Pijnacker Zuid) slechts beperkt woningbezit, aangezien diverse nieuwbouwonstapelingen in de periode rond 2012 voor de bouw door Rondom Wonen al zijn verkocht aan collega-corporaties Moerland en Habion. Ondanks ons beperkte aandeel in het totaal, heeft Rondom Wonen jarenlang een trekkende rol gespeeld bij het organiseren en stimuleren van sociale activering in de Weidevogelhof. Hiervoor werd een 'verbinder' ingehuurd die gezamenlijk werd bekostigd. Eind 2019 is in een bijeenkomst van de vertrekkende verbinder met de 3 betrokken corporaties, de gemeente (wethouders sociaal en wonen) en de Stichting Welzijn Pijnacker-Noodorp (SWOP) gesproken over de toekomst van de Weidevogelhof. De gemeente heeft daarbij bestuurlijk uitgesproken haar verantwoordelijkheid te willen nemen, door SWOP in staat te stellen de rol van de verbinder over te nemen. In 2020 wordt dit nader uitgewerkt. De betrokkenheid van Rondom Wonen wordt vanaf 2020 beperkt en er worden door Rondom Wonen geen structurele financiële bijdragen meer aan de Weidevogelhof geleverd.

Wooninitiatief Noodorp (SWIN)

In Noodorp wordt op dit moment gewerkt aan de ontwikkeling van een woongebouw voor 14 jongvolwassenen met een verstandelijke beperking. Dit is een ouderinitiatief. De woningen worden direct verhuurd aan de bewoners. Daarnaast huurt het SWIN 2 ruimtes die als gemeenschappelijke woonkamers dienst zullen doen. Overige zaken als zorgverlening, schoonmaak e.d. worden door het SWIN zelf geregeld. De oplevering is in februari 2020.



IV ONZE AFSPRAKEN MET DE SAMENLEVING

Belangrijkste ambities versus prestaties in 2019

	Rendom Wonen moet minimaal 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder de Europagrens (€ 38.035). In 2019 is 95,7% van de vrijkomende woningen verhuurd onder die inkomensgrens.
	Rendom Wonen moet minimaal 95% van de verhuurde woningen passend toewijzen, ofwel verhuren aan huishoudens die recht hebben op huurtoeslag (onder de aftoppingsgrenzen). In 2019 is 100% van de woningen passend toegewezen.
	In het kader van lokaal maatwerk geldt voor 25% van de aangeboden woningen voorrang voor woningzoekenden uit Pijnacker-Nootdorp. In 2019 is 30% van onze woningen met lokaal maatwerk toegewezen.
	Minimaal 70% van de vrijkomende zelfstandige sociale huurwoningen moet voor de huurtoeslag een huur onder de 2e aftoppingsgrens hebben. In 2019 is 89,7% van de verhuurde woningen onder deze grens verhuurd.
	In 2019 moest Rendom Wonen 35 vergunninghouders huisvesten. In totaal zijn 31 vergunninghouders gehuisvest. De achterstand van 4 vergunninghouders dient in 2020 ingehaald te worden.
	De huurachterstanden dienen maximaal 0,85% van de totale huursom te bedragen. In 2019 was dit 0,83%.
	Begroot was om in Pijnacker maximaal 15 woningen te verkopen. In 2019 zijn 15 woningen in Pijnacker-Nootdorp (en 2 woningen in Terbrugge) verkocht.
	De ambitie om maximaal 2 woningen te ontruimen is gehaald. In 2019 heeft één ontruiming plaatsgevonden.
	De ambitie om het aantal sociale klachten te beperken tot 120 is gehaald. In 2019 zijn in totaal precies 120 sociale klachten geregistreerd.
	Het streven om een hoge klanttevredenheid (Aedes-benchmark $\geq 8,0$) te behalen is behaald. In 2019 was de gemiddelde klanttevredenheid een 8,1.

D2020-07

- 15 -

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarsmerkt voor identificatiedoelinden
Den Haag
Datum: 16 april 2020



V INTERNE ORGANISATIE EN COMMUNICATIE

Personeel en organisatie

60+ regeling

In het verslagjaar is aan een vijftal medewerkers een regeling aangeboden om vervoerd uit dienst te kunnen treden. Van dit aanbod hebben twee medewerkers gebruik gemaakt die medio 2020 vervoerd uit dienst zullen treden. Een van deze functies komt te vervallen, de andere functie zal op een andere wijze worden ingevuld en hiervoor zal in 2020 werving en selectie plaatsvinden.

Samenwerking

De aansluiting bij het samenwerkingsverband Corporaties in Beweging heeft ook in het verslagjaar bewezen van toegevoegde waarde te zijn. Diverse medewerkers hebben workshops gevolgd, er was een grote opkomst bij het jaarlijkse event, een aantal medewerkers heeft stage gelopen bij andere corporaties en ook van onderlinge detachering is door en via Rondom Wonen gebruik gemaakt.

Opleiding

Het opleidingsbudget is in 2019 voor het eerst in jaren overschreden (met € 12K). De belangrijkste redenen hiervoor zijn dat in het verslagjaar veel aandacht is geweest voor coaching en begeleiding van individuele medewerkers en van teams/afdelingen. Ook is er een (extern) medewerkers onderzoek uitgevoerd en heeft er een medewerkers dag plaatsgevonden waarbij gezamenlijk is nagedacht over de toekomst van Rondom Wonen qua organisatie, processen, cultuur etc.

Ziekteverzuim en arbobeleid

Het ziekteverzuim is in 2019 uitgekomen op 2,3% op jaarbasis met een ziekmeldingsfrequentie van 1,4 (begroot waren maximaal 4,5% resp. 1,0). Hoewel het ziekteverzuimpercentage is gedaald ten opzichte van het voorgaande verslagjaar (3,4%) is de meldingsfrequentie gestegen (was 0,7). Desondanks ligt dit wel onder het landelijk gemiddelde.

Ondernemingsraad (OR)

In 2019 hebben zes overlegvergaderingen plaatsgevonden. Besproken onderwerpen zijn o.a. het medewerkers onderzoek, de herziene personeelszorg en het aangepaste mobiliteitsbeleid.

Informatie, PR & Communicatie

Externe communicatie

Nieuwe huurders krijgen bij het betrekken van hun woning de informatiezorg uitgereikt. Deze set bevat formele en nuttige (informele) informatie over het wonen in een huis van Rondom Wonen, inclusief de algemene huurvoorwaarden. De informatie op papier wordt meer en meer vervangen door verwijzingen naar onze website, waarop we informatie makkelijker actueel kunnen houden.

De digitale nieuwsbrief is in 2019 zes keer verschenen en naar ruim 1.600 abonnees verzonden. De nieuwsbrief is - naast het jaarverslag, de website, de Facebook pagina en het Twitter account - een belangrijk instrument voor de communicatie met onze huurders en stakeholders.

Samen met Heijmans Vastgoed en de gemeente Pijnacker-Nootdorp pakt Rondom Wonen de gebiedscommunicatie op voor de wijk Keijzershof. Dit project loopt tot en met 31 december 2020.

De website www.rondomwonen.nl is eind 2019 vernieuwd qua vorm en inhoud. Een chronologische greep uit de meest opmerkelijk nieuwsberichten van 2019:

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Den Haag
Datum: 16 april 2020



- Op 9 januari vond de start plaats van de bouw van 14 zorgappartementen in Nootdorp. Wethouders Frank van Kuppeveld en Peter Hennevananger hebben het bouwkoord onthuld samen met de toekomstige bewoners, ouders en andere betrokkenen.
- Op 10 januari vonden de eerste sleuteluitreikingen plaats van de nieuwbouw appartementen in Pijnacker Noord, waarvoor 1.400 geïnteresseerden waren.
- In maart is het door Ecorys opgestelde visitatierapport verschenen. Voor de maatschappelijke prestaties van 2014 tot en met 2017 heeft Rondom Wonen gemiddeld een 7 gekregen.
- Vanaf april 2019 is Rondom Wonen aangesloten bij de Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland. In mei is met bewoners van De Visserlaan een start gemaakt met het verbeteren van het comfort en het nemen van energiebesparende maatregelen.
- Op 27 juni zijn de prestatieafspraken 2019 getekend door de gemeente Pijnacker-Nootdorp, Rondom Wonen en huurdersvereniging Argos.
- Op 4 november vonden de eerste sleuteluitreikingen plaats aan de nieuwe huurders van de appartementen van Het Groene Vizier aan de Zilverreigedreef in Keijzershof.
- Uit de Aedes Benchmark bleek eind 2019 dat huurders Rondom Wonen een 8,1 geven. Dat is de hoogste score qua huurderstevredenheid van alle corporaties in Haaglanden.

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

- In het kader van NL Doet is door medewerkers van Rondom Wonen een high tea georganiseerd voor bewoners van de woongroep De Woonacker in Pijnacker.
- Samen met medewerkers van de gemeente, Brandweer Haaglanden, Politie Pijnacker-Nootdorp, Rondom Wonen en Ipse de Bruggen is er voor cliënten van Ipse de Bruggen een activiteit georganiseerd in de brandweerkazerne van Pijnacker. Voorheen Prokkel, nu 4-them.
- Rondom Wonen heeft sollicitatietrainingen verzorgd voor leerlingen van Melanchthon Berkroden.

Website

De meest bezochte pagina's zijn "Pijnacker Noord", "Reparatie en onderhoud" en "Inschrijven als woningzoekende". Sinds de zomer wordt het aantal views (personen die onze website bezoeken) niet meer gerapporteerd, omdat we bij de vernieuwde website nog meer privacysettings van gebruikers respecteren en daardoor het tellen van bezoekers niet meer op vergelijkbare wijze kan als daarvoor.

Interne communicatie

De interne communicatie vindt plaats binnen afdelingsoverleggen, afdelingsoverstijgende werkgroepen en bijeenkomsten georganiseerd door de personeelsclub, maar vooral ook via de personeelsbijeenkomsten. In 2019 is gesleuteld aan het format en tijdstip van de personeelsbijeenkomsten. De bijeenkomsten vinden nu tussen de middag plaats. In 2019 werd o.a. aandacht besteed aan het visitatierapport, het medewerkers onderzoek en de financiële situatie van Rondom Wonen. Verder is in 2019 intranet gelanceerd. De intranetsite werkt in de praktijk nog niet naar tevredenheid. Eind 2019 zijn voorbereidingen gestart om per april 2020 naar een nieuw intranet over te gaan.



VI FINANCIËEL BELEID, RENDEMENT EN RISICO

Financieel beleid

Resultaat

De winst- en verliesrekening geeft de middelen weer die wij hebben ingezet om onze strategische doelstellingen en specifiek de doelstellingen en de prestaties voor 2019 te realiseren. Het totale jaarresultaat in 2019 na belastingen is € 15,4 miljoen positief. Ten opzichte van 2018 hebben wij in 2019 een lager bedrijfsresultaat gerealiseerd.

Het netto exploitatieresultaat bedraagt € 6,2 miljoen in 2019 en is ten opzichte van 2018 met circa 38 procent gestegen. Dit komt met name door een korting op de verhuurderheffing van € 0,6 miljoen. Tevens is er een toename van de huurprobrengsten. Dit is deels het gevolg van de oplevering van 96 nieuwe woningen in 2019.

Financiële continuïteit

Financiële continuïteit is een voorwaarde om onze volkshuisvestelijke doelen ook in de toekomst te kunnen blijven realiseren. Door fors stijgende bouwkosten, stijgende heffingen en toenemende volkshuisvestelijke verwachtingen is het financieel perspectief veranderd waardoor woningcorporaties scherper aan de wind zullen. Financiële sturing waarbij kassstromen en de marktwaarde centraal staan, denken in maatschappelijke toegevoegde waarde en een oog voor risico's zijn voor ons essentieel om de doelstellingen waar te maken. Via de viermaands rapportages worden management en RVC geïnformeerd. In 2019 is Rondom Wonen gestart met een maandelijks dashboard om het management sneller te informeren. De financiële instrumenten voldoen aan de kaders genoemd in een aanvullende toelichting op het Treasury Statuut. Naast het Treasury Statuut heeft Rondom Wonen een Financieringsstrategie waarin het risicoprofiel wordt beschreven voor nieuw aan te trekken leningen. Het uitgangspunt hierbij is dat Rondom Wonen in een laag risicoprofiel valt in lijn van de Business Risk Definities van het WSW.

Faciliteringsvolume en beoordeling WSW

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) beoordeelde medio 2019 de financiële positie op basis van het jaarverslag 2018 en de prognosegegevens 2019. In haar jaarlijkse beoordelingsbrief van 29 juli 2019 verklaart het WSW dat Stichting Rondom Wonen voldoet aan de eisen die het WSW stelt aan een corporatie als deelnemer. Op grond van deze verklaring kan Rondom Wonen binnen de ruimte van het borgingsplatform leningen aantrekken met WSW borging, indien wij voldoen aan de voorwaarden voor borging.

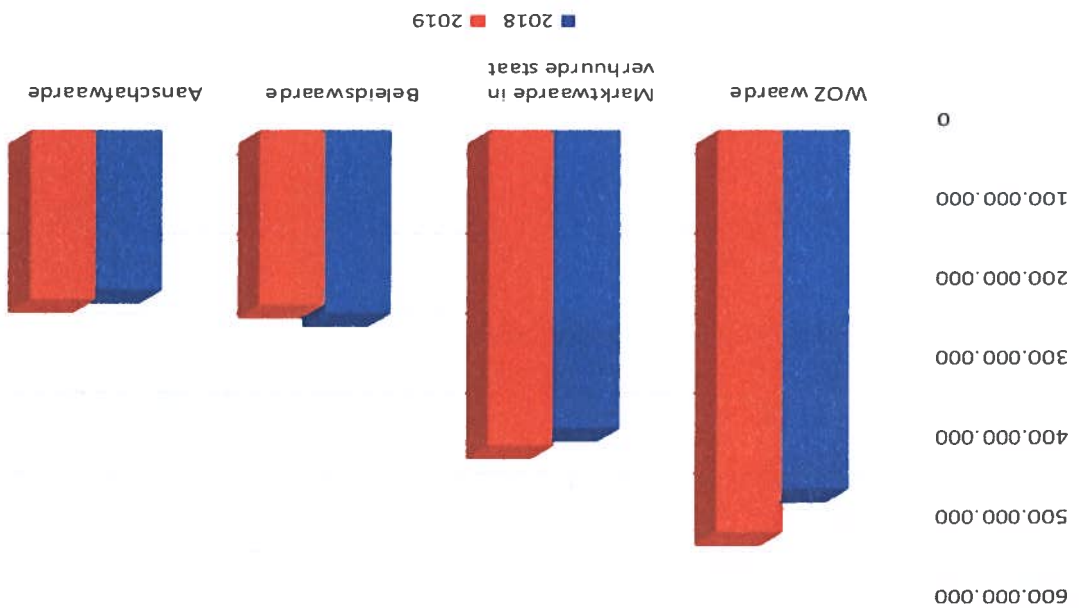
Beoordelingskader, vergelijkende begrippen en ratio's

De Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw hebben begin 2018 een gezamenlijk beoordelingskader opgezet. Vanaf 2019 beoordelen Aw en WSW alle corporaties volgens het nieuwe beoordelingskader welke op 12 november 2018 definitief is gemaakt. Het nieuwe beoordelingskader heeft drie pijlers waaronder de beoordeling van de financiële continuïteit. De basisbeoordeling van financiële continuïteit wordt uitgevoerd op vier financiële ratio's (ICR, LTV, solvabiliteit en dekkingsratio). De ratio's dienen aan de gestelde norm te voldoen.

De beleidswaarde is in 2018 als waardebegrip geïntroduceerd en heeft als doel het toekomstig handelen van de corporatie zo dicht mogelijk te benaderen. De beleidswaarde gaat net als de marktwaarde uit van constant gemaakte kassstromen. Verschillen komen door beleidsmatige afwegingen die wel van invloed zijn op de beleidswaarde maar niet op de marktwaarde. Afbeelding 1 laat het verschil zien tussen de verschillende waarden van ons bezit in 2019 en 2018.



Waardevergelijk bezit 2018-2019



Arbeiding 1

De marktwaarde in verhuurde staat en de beleidswaarde geven op verschillende wijze inzicht in de vermogensopbouw van Rendom Wonen. De marktwaarde geeft een geobjectieerde weergave van wat ons bezit waard is. De beleidswaarde is voor 2018 voor het eerst bepaald.

Ratio's AW en WSW

Ratio	2019	2018	norm
ICR (volgens WSW-norm o.b.v. kasstroom)	1,94	1,71	> 1,4
Loan to value (o.b.v. marktwaarde)	38%	40%	< 75%
Loan to value (o.b.v. beleidswaarde)	68%	66%	< 75%
Solvabiliteit	62%	60%	> 20%

De balans

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

Materiële vaste activa

De marktwaarde (in verhuurde staat) wordt bepaald met behulp van het voorgeschreven Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Rondom Wonen heeft 216 woningen, een aantal garages en vijf panden in bedrijfs onroerend goed (BOG), administratief gescheiden ondergebracht in de niet-DAEB tak. Het overige vastgoed is ondergebracht in de DAEB tak.

Per 31 december 2019 bedraagt de marktwaarde (in verhuurde staat) van het DAEB- en niet DAEB bezit in totaal € 395,6 miljoen (2018: € 374,2 miljoen). Het verschil tussen de marktwaarde van het vastgoed en de aanschafprijs is opgenomen in de herwaarderingsreserve. De waarderling van het vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden marktwaarde bepaald. De realisatie van de marktwaarde van het vastgoed is sterk afhankelijk van het te voeren beleid. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door verkoop of huurverhogingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB vastgoed in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en de ontwikkeling van de behoefte aan DAEB huurwoningen. De



beleidswaarde bedraagt per 31 december 2019 € 219 miljoen voor het totale bezit en € 178 miljoen voor het DAEB bezit. De maatschappelijke bestemming bedraagt € 177 miljoen.

Financiële Vaste Activa

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

Voorraden

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

Vorderingen

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

Liquide middelen

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

Eigen Vermogen

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

Langlopende schulden

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

Kortlopende schulden

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

Treasury

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

In het Treasury Statuut zijn uitgangspunten en verantwoordelijkheden vastgelegd. Voor 2019 is dit uitgewerkt in een Treasury Jaarplan. De Treasury commissie adviseert het bestuur bij het formuleren van het Treasury Jaarplan en de realisatie ervan. In 2019 is de commissie 2 keer bij elkaar geweest. Daarnaast wordt structureel gebruik gemaakt van de diensten van Thésor Treasury Outsourcing. Thésor adviseert en bereidt eventuele Transactievoorstellen voor om bijvoorbeeld financiering aan te trekken. Binnen de gestelde kaders wordt het renterisico afgedekt.

Ultimo 2019 was sprake van een positief saldo van de liquide middelen (€ 4,8 mln.). Begin 2019 is een nieuwe lening ad 7.500 K geëffectueerd. Deze lening was bestemd voor gedeeltelijke herfinanciering (5K) en gedeeltelijk ter dekking van nieuwbouwinvesteringen.



VII INNOVATIE

Duurzaamheid

The Natural Step (TNS)

Uit de ideeën die de medewerkers van Rndom Wonen hebben aangedragen tijdens een bijeenkomst over de principes van TNS, zijn er twee in 2019 geëffectueerd. Ten eerste zijn de zonnepanelen die eind 2018/begin 2019 op het dak van het kantoor zijn geplaatst in bedrijf genomen. De totale stroomopwekking bedroeg in 2019 ruim 33.000 kWh. Daarnaast is de afvalscheiding in het kantoor verbeterd. Het energielabel van het kantoor en werkplaats is al label A, en daarmee lopen we voor op de landelijke eis (minimaal label C).

Projecten

Naar aanleiding van diverse bewonersbijeenkomsten over de collectieve verwarming via het aardwarmtenet in de flats in Pijnacker Noord, is besloten een pilotproject te starten dat moet leiden tot meer comfort en energiebesparing. Tegelijkertijd wordt gekeken naar de verdere mogelijkheden van verduurzaming. Er is een afdeling overschrijdende projectgroep gevormd en een klankbordgroep bestaande uit bewoners van de 'de Visserlaan', de flat waar de pilot zal worden uitgevoerd. Tegenover externe adviseurs op het gebied van (installatie)techniek en voor bewonersbegeleiding zijn in de 2^e helft van 2019 diverse overleggen geweest. Na de inventarisatie van wensen en problemen bij bewoners is ook gekozen voor het ophalen van kennis en kunde uit de markt.

In 2019 is besloten om samen te gaan werken met Wocozon. Deze stichting door en voor woningcorporaties levert en plaatst zonnepanelen op de daken van sociale huurwoningen. Het voordeel is dat zij de investering doen en worden terugbetaald door een gedeelte van de stroomopbrengst door de zon. Op deze manier hebben de bewoners een voordeel en kost het Rijk Wonen geen investeringscapaciteit. Ook heeft het een positieve invloed op de energielabeling. Het voorwerk heeft in 2019 plaatsgevonden, begin 2020 worden de eerste bewoners benaderd voor een persoonlijke aanbieding. Verdere duurzaamheidsprojecten hebben vooral in de nieuwbouw een rol gespeeld, zoals het aansluiten op aardwarmte (CO2 neutraal), warmtepompen en zonnepanelen.

Verdere duurzaamheidsprojecten hebben vooral in de nieuwbouw een rol gespeeld, zoals het aansluiten op aardwarmte (CO₂ neutraal), warmtepompen en zonnepanelen.

D2020-07

- 21 -

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoelinden
Den Haag
Datum: 16 april 2020

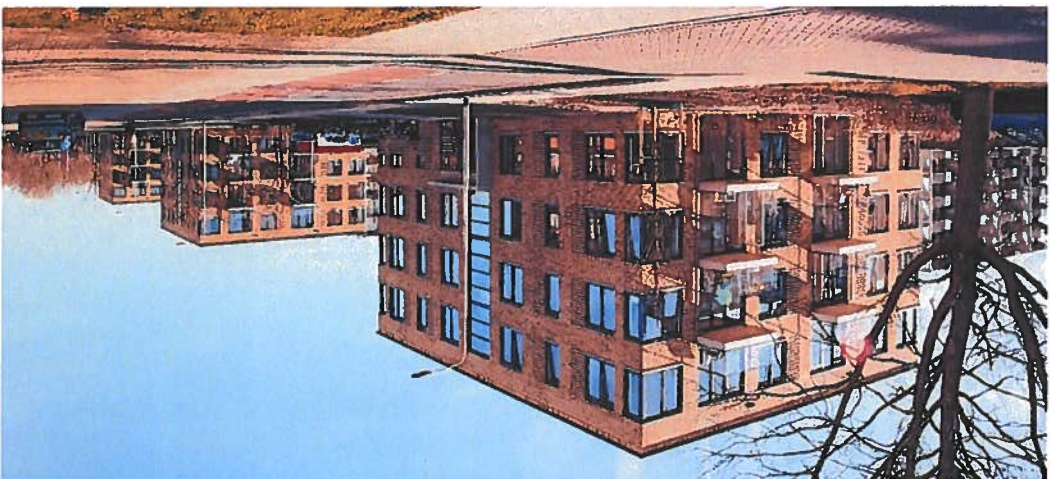


Productontwikkeling nieuwbouw

Projectontwikkeling nieuwbouw

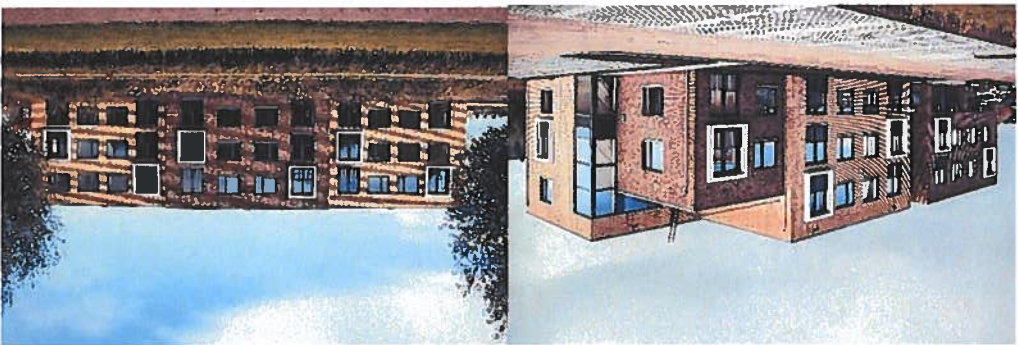
Complex 220 Pijnacker-Noord

In het eerste kwartaal van 2019 zijn alle 66 woningen in Pijnacker-Noord opgeleverd en aansluitend verhuurd. Het project is binnen de afgesproken planning gerealiseerd en binnen budget gerealiseerd. De woningen zijn gasloos en voor wat betreft verwarming en warmtapwater aangesloten op het aardwarmtenet. Op ditzelfde netwerk waren in 2015 al 470 woningen aangesloten. Het project bestaat uit 21 tweekamerwoningen en 45 driekamerwoningen.



Nieuwbouwalocatie Keijzershof / Groene Vizier (Pijnacker)

Begin februari 2019 is gestart met 30 kleine tweekamer appartementen in het deelplan Groene Vizier in de wijk Keijzershof. Dit project is reeds eind oktober 2019 opgeleverd. De gemiddelde stichtingskosten voor deze woningen bedragen net geen € 130.000. De prijs-kwaliteit verhouding is hiermee uitstekend en de woningen waren dan ook begin november allemaal verhuurd. Het project is volledig binnen de kaders van het investeringsbesluit uitgevoerd.



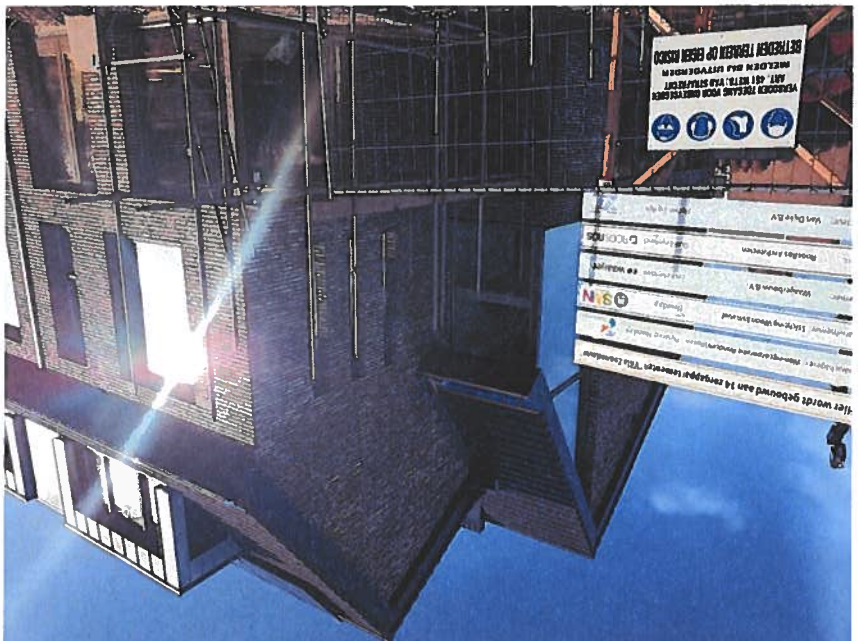
Wooninitiatief Noordorp (SWIN)

Eind 2018 is de eerste paal gehid voor het appartementengebouw 'Villa Zonnedaau'. Een project bestaande uit 14 éénkamer appartementen en twee gemeenschappelijke woonkamers voor een doelgroep met een verstandelijke beperking. De bouw is evenwel in februari 2019 pas goed van start gegaan en het project was eind 2019 in de afbouwfase. Het project is maatwerk zowel voor de bewoners als qua materialisering en vormgeving. Het (omgevings)vergunningstraject is wat complexer gezien de beperkte zelfredzaamheid van de toekomstige bewoners en de voorzieningen die hiervoor aangebracht moeten worden.

D2020-07

- 22 -

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaamerd voor identificatiedoelinden
Den Haag
Datum: 16 april 2020
16 april 2020



Nieuwbouwprojecten in voorbereiding

Al sinds 2018 levert Rndom Wonen een bijdrage in de gesprekken over de nieuwe wijk Tuindershof. Deze wijk zal worden ontwikkeld door de ontwikkelcombinatie Tuindershof (OCT), waarin 3 marktpartijen samenwerken. In de samenwerkingsovereenkomst die de gemeente Pijnacker-Nootdorp met de OCT heeft afgesloten is vastgelegd dat Rndom Wonen de eerste partij is die de sociale woningbouw (163 woningen) krijgt aangeboden. Inmiddels is het programma van eisen van Rndom Wonen bij de OCT bekend en is het stedenbouwkundig matenplan van de wijk in ontwikkeling.

Overige ontwikkellocaties

Regelmatig wordt Rndom Wonen benaderd door marktpartijen die een relatief kleine ontwikkeling onderhanden hebben waarin ook een gedeelte sociale huur gerealiseerd moet worden. Ook in 2019 was dit het geval voor een locatie aan de Vrijenban. Het betreft hier circa 12 sociale huurwoningen. Er is een positieve grondhouding uitgesproken en het plan is via de ontwikkelaar door de gemeente in bestemmingsplanprocedure gebracht.

Een andere locatie waarvoor Rndom Wonen door een ontwikkelaar is benaderd, was Gildehof in Nootdorp. De ontwikkelaar moet hier 19 sociale huurwoningen realiseren als onderdeel van een gebiedsontwikkeling. De gesprekken hebben niet tot een transactie geleid, omdat Rndom Wonen niet de prijs kon bieden die de ontwikkelaar van een belegger kon krijgen. De grondovereenkomst tussen de ontwikkelaar en de gemeente stond afname van het sociale plandeel door een marktpartij die dit slechts relatief kort als sociale huur zal gaan exploiteren helaas niet in de weg.

Een derde locatie is de Stanislaslocatie aan de Meidoornlaan in Pijnacker. Samen met een belegger heeft Rndom Wonen meerdere keren voorstellen besproken met de gemeente. Dit heeft helaas niet geleid tot daadwerkelijke afspraken, ondanks dat de locatie planologisch 'klaar' ligt om er woningen te bouwen.



VIII GOVERNANCEVERSLAG EN RAAD VAN COMMISSARISSEN

In dit Governanceverslag leggen de directeur-bestuurder (uitvoerend bestuur) en de Raad van Commissarissen (niet-uitvoerend bestuur) elk verantwoording af. Hier lichten we toe hoe de governance van Rondom Wonen er uit ziet. De bestuurder licht toe hoe de besturing van de organisatie is ingericht en wat dit praktisch betekent voor de werkwijze in het verslagjaar. De Raad van Commissarissen doet vervolgens verslag van het in 2019 gehouden toezicht, waarbij wordt ingegaan op de verschillende rollen van de Raad van Commissarissen. Bestuurder en Raad van Commissarissen doen elk vanuit hun eigen perspectief verslag van de samenstelling, beloning en het functioneren. De Raad van Commissarissen blijft afsluitend kort vooruit.

Verslag van de directeur-bestuurder

Governance
Rondom Wonen hanteert de Governancecode Woningcorporaties (2015) als uitgangspunt bij het uitvoeren van alle werkzaamheden. Het is de ambitie om niet vooral op papier compliant te zijn op het vlak van governance, maar juist in het dagelijks handelen. Het handelen volgens de Governancecode is ook na afloop van het verslagjaar onderzocht, en hieruit is geconcludeerd dat Rondom Wonen in 2019 conform de code bestuur is.

Management en besturing

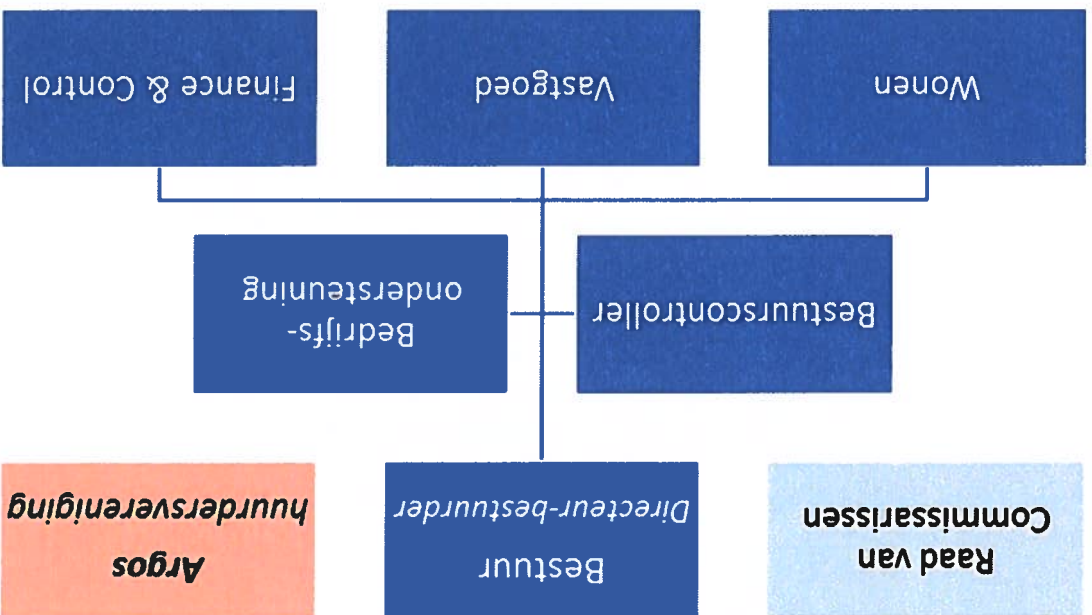
Rondom Wonen heeft één bestuurder die tevens operationeel directeur is. In dit verslag worden de termen bestuurder en directeur-bestuurder gebruikt, die bij Rondom Wonen dus uitwisselbaar zijn. Besluitvorming door de bestuurder vindt plaats op basis van de statuten en het Bestuursreglement. De statuten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

Het managementteam (MT) van Rondom Wonen kwam in 2019 tweewekelijks bij elkaar onder voorzitterschap van de bestuurder. Het MT fungeert als voorportaal voor besluitvorming door de bestuurder. De bestuurder streeft bij bespreking met het MT consensus na, maar besluit zelfstandig. De samenstelling van het MT was per 31 december 2019:

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



De organisatiestructuur van Rondom Wonen is als volgt:



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

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

Risicomanagement

In 2019 is het risicomanagement-systeem vernieuwd. Het gevolg is dat er meer gericht gefocust wordt op de belangrijkste risico's voor Rondom Wonen inclusief de beheersing daarvan, en minder aandacht wordt besteed aan allereerst kleine risico's die slechts beperkte consequenties kunnen hebben en waarvan de kans op het optreden ervan klein is. Mede aan de hand van de in opdracht van Aedes ontwikkelde strategiekaart zijn nieuwe prioriteiten in het kader van risicomanagement in kaart gebracht. Geprioriteerde risico's voor 2019 waren het woningbezit in Terbrugge, de stijging van de bouwkosten, de verminderde grip op leefbaarheid en de ICT efficiency en het ICT-beheer. Eind 2019 is door de bestuurscontrollor aan de bestuurder en de Raad van Commissarissen gerapporteerd over het risicomanagement en is het controleplan voor 2020 vastgesteld.

Nevenfuncties en tegenstrijdige belangen

In 2019 bekleedde de bestuurder de volgende nevenfuncties:

- Penningsmeester Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden
- Voorzitter Stichting Maasgroep 18 Waterscouting Rotterdam
- Voorzitter Vereniging van Eigenaars Hebronsstraat 3-4 Rotterdam

De bestuurder heeft in 2019 geen functies bekleed die op grond van de statuten van Rondom Wonen strijdig zijn met die van bestuurder bij Rondom Wonen. Om het risico op belangenverstoring te voorkomen meldt de bestuurder (nieuwe) nevenfuncties bij de Remuneratiecommissie van de RvC.

Het bestuur dient (iedere schijn van) belangenverstoring te vermijden. De bestuurder heeft in 2019 geen transacties uitgevoerd waarbij sprake zou kunnen zijn van belangenverstoring. Ook zijn door de



bestuurder geen activiteiten die concurreren met de belangen van Rondom Wonen ontlooid tijdens het dienstverband. Hij nam geen schenkingen aan van Rondom Wonen of van relaties en verschaft derden ook geen voordelen op kosten van Rondom Wonen.

Bezoldiging van de bestuurder

Rondom Wonen kent in 2019 één fulltime bestuurder (Lucas de Boer). De maximale bezoldiging van de bestuurder op basis van de WNT en de ministeriële regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegepast instellingen bedraagt € 142.000.

Loon bestuurder 2019 incl. vakantiegeld	€ 105.494
Werkgeversaandeel pensioenpremie incl. VPL/WIA	€ 19.877
	+
Totale bezoldiging volgens WNT-definitie	€ 125.372

Naast het reguliere loon en vakantiegeld zijn er geen vergoedingen e.d. aan de bestuurder betaald die als looncomponent gezien moeten worden op grond van de WNT-definitie. De totale bezoldiging van de bestuurder is in 2019 onder de wettelijke grens van € 142.000 gebleven.

Scholing bestuur

De permanente educatie verplichting voor bestuurders van bij Aedes aangesloten woningcorporaties bedraagt 108 PE-punten per 3 kalenderjaren. De bestuurder is per 1 maart 2018 in dienst getreden en daardoor geldt voor het tijdvak vanaf indiensttreding tot en met eind 2020 een PE-verplichting van 102 punten. De bestuurder rapporteert periodiek aan de Remuneratiecommissie omtrent de door hem ontlooide scholingsactiviteiten en dit onderwerp is onderdeel van de gespreks- en beoordelingscyclus van de remuneratiecommissie met de bestuurder.

In 2019 heeft de bestuurder 79 PE-punten behaald. Aangezien het saldo over 2018 13 PE-punten was, betekent dat dat de bestuurder in 2020 nog minimaal 10 PE-punten zal moeten behalen om aan de norm te voldoen over de eerste 3 kalenderjaren. De belangrijkste opleiding die de bestuurder in 2019 heeft voltooid is de TIAS-leergang corporatiebestuurder nieuwe stijl (verandermanagement).

Vooruitblik op 2020: Corona

Na balansdatum is duidelijk geworden dat de verspreiding van het Coronavirus (COVID-19) in Nederland grote maatschappelijke en economische impact zal hebben op 2020. De overheid heeft ingrijpende maatregelen genomen om verspreiding van de ziekte in te dammen, met grote maatschappelijke en financiële gevolgen. De overheid heeft aangekondigd haar uiterste beste te doen om getroffen financiële te helpen door deze crisis heen te komen. Er zijn in dat kader maatregelen genomen om de gevolgen voor organisaties, werknemers en zelfstandigen te beperken.

Ook voor het functioneren van Rondom Wonen heeft dit gevolgen. De richtlijnen van het RIVM en de maatregelen van de overheid die erop gericht zijn de verspreiding te controleren, maken dat op eens 'alles' anders is. Normale dienstverlening is aangetast. Contact met klanten moet anders tot stand worden gebracht. De meeste collega's werken thuis en niet alle werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd. Ook ingezette (beleids- en ict-)trajecten en projecten lopen vertraging op. Voor onze klanten kan de situatie ook grote gevolgen hebben. Flexwerkers, ondernemers en zzp'ers kunnen met een (al dan niet tijdelijke) inkomenssterugval geconfronteerd worden. Ook hier anticiperen en reageren wij op. We kiezen daarbij de insteek om flexibel, gripvol te zijn en waar nodig maatwerk te leveren.

De impact van het Coronavirus op de financiële positie van Rondom Wonen is voor zover thans voorzienbaar geen aanleiding voor grote onzekerheid over de continuïteit van Rondom Wonen. De redenen hiervoor zijn:

- de huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid;
- het onroerend goed is normaal gesproken courant en waardevast.



- de financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers;
- de liquiditeitspositie is op dit moment uitstekend;
- een rentestijging heeft op korte termijn weinig consequenties, daar er geen nieuwe financiering aangetrokken hoeft te worden in 2020;
- onderhoudsuitgaven en investeringen kunnen zo nodig getemporeerd worden om de uitgaande kasstroom en financieringslast te beperken;

De grootste risico's lijken op dit moment waardedaling van activa, uitval van medewerkers, vertraging van bouw- en renovatietrajecten, betalingsproblematiek bij huurders, instel van onderhoud en langere leegstand van verhuurde eenheden. Dat zijn factoren die ik op dit moment niet kwalificeer als een bedreiging voor de bedrijfscontinuïteit.

Pijnacker, 16 april 2020

Lucas de Boer,
directeur-bestuurder

D2020-07

- 27 -

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaamerd voor identificatiedoelinden
Den Haag
Datum: 16 april 2020



Verslag van de Raad van Commissarissen (RVC)

Woord vooraf

Rondom Wonen realiseerde in 2019 mooie resultaten. Nieuwe woningen werden opgeleverd en verduurzamingsprojecten gestart. Binnen de organisatie werd nog regelmatig teruggedacht aan de voorgaande hectische periode, maar ook vooruit gekeken naar 2020 en verder. Zelf en samen met anderen, zoals met huurdersorganisatie Argos, de gemeente en andere stakeholders. In dit verslag legt de Raad verantwoording af over het afgelopen jaar en kijkt alvast kort vooruit.

Terugkijkend op 2019 zijn mooie resultaten te zien, die Rondom Wonen onder de energieke leiding van Lucas de Boer heeft gerealiseerd. Zoals de start van een project met zonnepanelen, de oplevering van 66 sociale huurwoningen in Pijnacker Noord. De appartementen van het Groene Vizier, waar de 784 reacties voor 30 appartementen de enorme vraag naar betaalbare woningen bevestigden. Er zijn ook belangrijke stappen door het MT gezet in het door ontwikkelen van de organisatie, het lager leggen van verantwoordelijkheden, de ontwikkeling van een nieuwe klantvisie en het betrekken van stakeholders. Terugkijkend zijn ook zorgen bij Rondom Wonen te zien, vanwege de nog altijd zeer beperkte financiële middelen, stijgende belastingen en beperkte bouwlocaties en over de toename van woonoverlast, die steeds vaker wordt veroorzaakt door personen met verward gedrag.

In 2019 werd bij Rondom Wonen nog regelmatig teruggedacht aan 2018. Een hectische periode waarin derivaten werden afgewikkeld en afscheid werd genomen van de directie- en bestuursleden, twee commissarissen en een overleden MT-lid. Via de visitatie werd verder, ook met stakeholders, teruggeblikt op voorgaande financieel zware jaren. Maar er werd ook volop vooruit gekeken, naar 2020 en verder. Zo werd met huurdersorganisatie Argos gesproken over nieuwe vormen van huurdersparticipatie, om ook in de toekomst effectief met huurders samen op te blijven trekken. Rondom Wonen inventariseerde eerst beelden bij stakeholders, vooruitlopend op het in 2020 op te stellen strategische meerjarenpian. Met de gemeente werd gesproken over hun nieuwe woonvisie en er werden afspraken gemaakt over nieuwe ontwikkellocaties, waarbij zowel de gemeente als Rondom Wonen doorstroming binnen de woningvoorraad als speerpunt wil gebruiken.

In de Raad van Commissarissen kreeg iedereen in 2019 een nieuwe rol: Krista den Drijver werd huurderscommissaris en volgde Hans de Jong op als voorzitter. Wilbo van Hecken werd vice-voorzitter en droeg de huurderscommissarisrol over aan Ruud Geelhoed, die daar als nieuwe commissaris ook de portefeuille duurzaamheid aan toevoegde. Mariëtte Broekman nam het voorzitterschap van de remuneratiecommissie over en Willemke Ong versterkte met haar deskundigheid de auditcommissie. Met dit verslag legt de Raad van Commissarissen, "de Raad", verantwoording af over de wijze waarop in 2019 toezicht is gehouden en hoe de Raad zijn maatschappelijke verantwoordelijkheid heeft ingevuld. Hieronder lichten we eerst toe hoe de Governance van Rondom Wonen er uit ziet [1]. Vervolgens doen we verslag van het in 2019 gehouden toezicht [2], waarbij we specifiek ingaan op de verschillende rollen van de Raad. Dan volgt een weergave van de samenwerking en het functioneren van de Raad in 2019 [3]. Waarna we afsluiten met onder meer een korte vooruitblik [4].

Krista den Drijver,
voorzitter Raad van Commissarissen

D2020-07

- 28 -

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Den Haag
Datum: 16 april 2020

**De governance bij Rondom Wonen**

De governance structuur is in 2019 niet formeel gewijzigd. Wel is een "portefeuille duurzaamheid" geïntroduceerd en als aandachtsgebied toegevoegd aan twee commissarissen. Dit past bij de rolverschuiving van de Raad van de afgelopen jaren. Daarnaast is een aantal aanpassingen in het toezichts- en toetsingskader doorgevoerd.

Governancestructuur en rollen Raad van Commissarissen

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

In 2019 maakte de Raad van Commissarissen wederom gebruik van twee commissies en waren er twee huuderscommissarissen. Tijdens de zelfevaluatie over 2018 is begin 2019 uitgebreid gesproken over werken met commissies en/of portefeuilles. Naar aanleiding hiervan is het nieuwe aandachtsgebied duurzaamheid geïntroduceerd.

Auditcommissie

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. Samenstelling, taken en werkwijze liggen vast in het Reglement voor de Auditcommissie en het Reglement financieel beleid & beheer.

Selectie- en Remuneratiecommissie

De Remuneratiecommissie vervult namens de Raad de werkgeversrol richting de bestuurder. De Remuneratiecommissie voert gesprekken over het functioneren met de bestuurder en adviseert de Raad over te nemen besluiten dienaangaande. Samenstelling, taken en werkwijze liggen vast in het Reglement voor de Remuneratiecommissie.

De twee commissies ondersteunen en adviseren, maar de Raad blijft verantwoordelijk voor besluiten.

Huuderscommissarissen

De Raad heeft twee huuderscommissarissen, die op voordracht van de huudersorganisatie zijn benoemd. Hiermee is voldaan aan de Woningwet 2015, die bepaalt dat minstens een derde van de commissarissen wordt benoemd op bindende voordracht door de huudersorganisatie. De huuderscommissarissen moeten aan dezelfde criteria en vereisten voldoen als andere commissarissen en opereren, conform de richtlijnen, ook zonder last of ruggenspraak. Wel brengen zij actiever het huudersperspectief in en hebben regulier contact met de huudersorganisatie.

Nieuw aandachtsgebied: duurzaamheid

Tijdens de zelfevaluatie is begin 2019 uitgebreid gesproken over inhoudelijke aandachtspunten van de Raad en hoe hier invulling aan te geven. Naar aanleiding hiervan is het nieuwe aandachtsgebied duurzaamheid geïntroduceerd. Het gaat hier niet om een formele benoeming, maar om een expliciet aan twee commissarissen toegevoegd aandachtsgebied.



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

Toezichts- en toetsingskader

De besluitvorming van de Raad vindt plaats op basis van het toezichts- en toetsingskader van Rondom Wonen. In 2019 zijn de volgende reglementen herzien of geactualiseerd en goedgekeurd door de Raad:

- Investeringsstatuut 3.0 met kenmerk D2019-42
- Procuratiereglement 2.0 met kenmerk D2019-45
- Inkoop- en aanbestedingsreglement met kenmerk D2019-52

Het toetsingskader is uitgewerkt in het Reglement Raad van Commissarissen. In dat reglement wordt omschreven uit welke externe en interne documenten het toezichts- en toetsingskader bestaat dat de Raad hanteert bij het toetsen van voorgestelde besluiten. In dit reglement worden ook de werkzaamheden, taken en bevoegdheden van de Raad nader uitgewerkt. Het Reglement Raad is begin 2020 geactualiseerd. Het reglement met daarin het toetsingskader is gepubliceerd op de website: www.rondomwonen.nl/publicaties. Hier zijn ook alle andere openbaar toegankelijke governance documenten te vinden.

Governancecode

Rondom Wonen hanteert de Governancecode Woningcorporaties als uitgangspunt. De Governancecode is het kader voor woningcorporaties voor goed bestuur en toezicht. Hierin hebben de woningcorporaties normen en waarden vastgelegd waar zij zich aan houden en waaraan getoetst kan worden. In 2019 was de Governancecode woningcorporaties 2015 (gewijzigde versie van 1 juli 2017) van toepassing. Geconcludeerd kan worden dat Rondom Wonen in 2019 compliant is geweest en er geen sprake is van afwijkingen van de Governancecode.

Verslag over het in 2019 gehouden toezicht

Het visitatierapport over de periode 2014 - 2017 bevestigde het positieve beeld dat de Raad reeds had en diende als belangrijk leerinstrument en stimulans op door te gaan op de ingeslagen weg. In 2019 hield de Raad nadrukkelijk niet alleen toezicht, maar stelde ook zijn expertise en vaardigheden beschikbaar. Om zo bij te dragen aan de opgaven van de organisatie. Ook werkte de Raad aan zijn eigen ontwikkeling, om ook in de toekomst gesteld te staan voor zijn taken en verantwoordelijkheden.

Activiteiten van de Raad van Commissarissen

De Raad heeft in 2019 zes keer regulier vergaderd. Naast deze vergaderingen waren er gesprekken in de beide commissies en diverse bijeenkomsten. Zo is begin juli in een bijeenkomst over de strategie van de organisatie gehouden en hebben de twee commissarissen met de portefeuille duurzaamheid hier apart met de organisatie over gesproken. Daarnaast hebben de huurderscommissarissen meermalen met de huurdersvereniging Argos gesproken, bijvoorbeeld over vernieuwing van huurdersparticipatie. Ook hebben enkele 'digitale' vergaderingen plaatsgevonden over onderwerpen die niet op de volgende reguliere Raad-vergadering konden wachten. Besluitvorming tijdens digitale vergaderingen is achteraf geformaliseerd in de verslagen van de Raad.

De bestuurder, de manager Financien en de bestuurssecretaris waren aanwezig bij alle reguliere vergaderingen. Daarnaast zijn medewerkers aangeschoven om de Raad te ondersteunen. De Raad heeft de nodige aandacht besteed aan



specifieke kennis. Bij de bespreking van de jaarrekening was de accountant aanwezig. In de reguliere vergaderingen werden jaarverslag, managementrapportages, projectkaders en bijbehorende bestuursbesluiten besproken. De voltallige Raad heeft zowel zonder als met aanwezigheid van de bestuurder gesproken met de externe bestuurscontrollen over onder meer zijn beeld van de organisatie, risico's en aandachtspunten en zijn eigen functioneren.

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

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

Belangrijkste gespreksonderwerpen en besluiten

Hieronder worden de onderwerpen waarover de Raad in 2019 besluiten heeft genomen samengevat (besluitvormend). Daarna volgt een overzicht van de belangrijkste gespreksonderwerpen van de Raad waarover geen expliciete besluiten zijn genomen (informatief).

Besluitvormend

- Jaarverslag en jaarrekening 2018
- Governanceverslag 2018
- Verdeling functies binnen de Raad
- Planingsafspraken met de directeur-bestuurder
- Visietrapport door Ecoris en bestuurlijke reactie daarop
- Prestatiebod 2020 aan de gemeenten Pijnacker-Nootdorp en Rotterdam
- Evaluatie, opdrachtverlening tot controle van de jaarrekening 2019 en controleplan 2019 accountant
- Investeringsstatuut 3.0
- Procuratiereglement 2.0
- (Her)benoemen commissarissen
- Goedkeuren Inkoop- en aanbestedingsreglement
- Goedkeuren Begroting & Beleidsvoornemens 2020 & meerjarenbegroting
- Goedkeuren wijziging verkoopplan
- Bezoldiging van de bestuurder, de voorzitter en leden van de Raad voor 2020
- Treasurys Jaarplan 2020

Informatief

- Scan actualiteit toetsingskader en voorgestelde vervolgacties
- Woningen Terregge
- Voorstel stakeholderbijeenkomst najaar
- Vestia problematiek
- Naleving Governancecode
- Tussenrapportage risicomanagement
- Sociaal huurakkoord
- Reglement Raad
- BTW-plicht commissarissen
- Werkwijze vastgoedonderhoud Rndom Wonen
- Aedes Benchmark 2019
- Scenario's en kaders voor de begroting 2020
- Permanente educatie Raad



Visite

Een belangrijk onderdeel van de Governancecode Woningcorporaties is de maatschappelijke visitatie. De Raad beschouwt de visitatie niet alleen als een extern verantwoordingsinstrument, maar ook als een belangrijk leerinstrument. Conform de code laat Rondom Wonen zich eens per vier jaar visiteren. Hierbij wordt een gestructureerd onderzoek uitgevoerd en een onafhankelijk oordeel wordt gegeven over het maatschappelijk presteren. Ook de kwaliteit van het interne toezicht als onderdeel van governance wordt hierbij beoordeeld. De visitatie is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de bestuurder en de Raad.

Tussen april 2018 en februari 2019 heeft Ecorys uit Rotterdam een visitatie uitgevoerd over de periode 2014 - 2017. Een onafhankelijke commissie, samengesteld door Ecorys, bestudeerde documenten en hield interviews met interne en externe belanghebbenden. Zo is onderzocht of de corporatie de goede dingen doet en hoe ze dat doet. En of Rondom Wonen dit ook in de toekomst waar kan maken. Het ging hierbij om vier soorten prestaties:

- Presteren naar opgaven en ambities
- Presteren volgens belanghebbenden
- Presteren naar vermogen
- Presteren ten aanzien van governance

In februari 2019 is het definitieve visitatierapport over de afgelopen vier jaar opgeleverd. Een tijd waarin Rondom Wonen het financieel zwaar had en daardoor gedwongen was op allerlei manieren een pas op de plaats te maken. Ondanks deze moeilijke omstandigheden kwam de visitatiecommissie tot een vergelijkbaar oordeel als vier jaar geleden. Vanwege in de visitatieperiode ontoreikende ratio's scoort de financiële continuïteit onvoldoende en daardoor scoren we op presteren naar vermogen slechts een 6,4. Op presteren naar opgaven en ambities en presteren volgens belanghebbenden scoren we een 7,2 en een 7,6. Een resultaat waar Rondom Wonen trots op is.

Het oordeel van onze stakeholders springt er in positieve zin uit en dat komt mede door de manier waarop huurdersvereniging Argos ons waardeert. Dat is een stimulans om zo door te gaan. Het is ook een goed uitgangspunt om te werken aan het vergroten van de externe legitimatie en verantwoording van ons presteren, onderdelen waarop de visitatiecommissie nog verbetermogelijkheden ziet. Hier onder valt bijvoorbeeld de communicatie tussen Argos en de huurdercommissarissen. In 2019 zijn hierin reeds eerste stappen gezet, met onder meer een wisseling van de huurdercommissarissen, vaker contact en een eerste thema bijeenkomst.

De eisen die gesteld worden aan bestuur en intern toezicht zijn afgelopen jaren gestegen en de complexiteit is toegenomen, onder andere als gevolg van nieuwe wet- en regelgeving. De scores op het vlak van besturing en intern toezicht zijn desondanks gelijk gebleven, met uitzondering van die voor het toetsingskader. Wij concluderen dat dit kader qua omvang beknopter mag, waardoor het ook bruikbaar wordt in de praktijk. We nemen de aanbevelingen van de visitatiecommissie op dit vlak ter harte en zijn hier dit jaar al mee aan de slag gegaan.

Accountant

De accountant wordt benoemd door de Raad. Het functioneren van de accountant wordt tenminste eens in de vier jaar geëvalueerd door de auditcommissie. De uitkomsten hiervan worden in de voltallige Raad besproken. De eerste periode van 4 jaar is in september 2019 uitgebreid geëvalueerd en de Raad heeft besloten de samenwerking met Baker Tilly te continueren, onder de voorwaarden dat er strikte procesafspraken werden gemaakt tussen de organisatie en Baker Tilly. Vervolgens heeft de Raad opdracht verstrekt aan Baker Tilly voor de jaarrekeningcontrole 2019 en is het controleplan besproken.

Risicomanagement

In 2019 is opnieuw vormgegeven aan het risicomanagement. De toestandkoming van het nieuwe risicomanagement is nauwlettend gevolgd door de auditcommissie, samen met de Raad, besproken tussen de

D2020-07

- 32 -

Den Haag

Datum: 16 april 2020

Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
16 april 2020



auditcommissie, de bestuurscontoller, de manager F&C en de bestuurder. In de laatste vergadering van de Raad in 2019 heeft de bestuurscontoller een presentatie verzorgd over het nieuwe risicomanagement. Nieuwe geprioriteerde risico's zijn gerelateerd aan de beperkte investeringsruimte en aan de bedrijfsvoering (datakwaliteit, ICT innovatie en fraude). De risico's zullen gedurende het jaar worden gemonitord in de 4-maandsrapportages en komen per 2020 in de control rapportage risicomanagement.

Stakeholders

Het is van belang dat Rondom Wonen de belangen van alle stakeholders kent en deze zorgvuldig afweegt. Dit vereist een open dialoog met stakeholders. Om hier als Raad op toe te kunnen zien is een goed beeld vereist van hoe het samenspel met de organisatie verloopt. En begrip van de impact die Rondom Wonen heeft op stakeholders, op hun belangen, wat zij denken en op welke manier dit kan veranderen. De Raad ontplooit daarom initiatieven om het contact met belangrijke stakeholders vorm te geven zonder daarbij de rol van de bestuurder over te nemen. Zo is er in 2019 in plaats van eenmaal, drie keer overleg geweest tussen de commissarissen op voordracht van de huurders en het bestuur van Argos.

Op 3 oktober heeft een afvaardiging van de Raad deelgenomen aan een stakeholdersbijeenkomst. Er werd nader kennis gemaakt met partijen die tot het netwerk van Rondom Wonen behoren of zouden kunnen/moeten behoren. Hiermee werd ook onderzoek of we al onze (potentiële) stakeholders wel goed in beeld hebben. Met het oog op het nieuw op te stellen ondernemingsplan is dit extra van belang. Samen met de genodigden is een route per fiets afgelegd om op zoek te gaan naar nieuwe inspirerende (en misschien ook nog onbekende) vormen van burgerinitiatieven, bijzondere verbindingen, samenwerkingen en creativiteit in de wijken waar veel mensen van Rondom Wonen huren. Na de fietstocht is met elkaar gereflecteerd wat er allemaal voor interessants gebeurt en wat dat voor de professionals bij betrokken organisaties zou kunnen betekenen.

Auditcommissie

De auditcommissie bestond in 2019 uit Wilbo van Hekken (voorzitter), Wilkeke Ong (lid). Bij de vergaderingen van de auditcommissie waren daarnaast de bestuurscontoller, de manager F&C, de stafmedewerker F&C (tot 1 oktober) en de bestuurder aanwezig. De bestuurscontoller adviseert de bestuurder en de Raad gevraagd en ongevraagd. Met ingang van 1 november is Yvonne Bouwmeester begonnen als financieel analist bij Rondom Wonen en daarmee uitgenodigd om bij vergaderingen van de auditcommissie aanwezig te zijn. De commissie vergaderde vijf keer in 2019. De belangrijke onderwerpen die de auditcommissie in 2019 (niet-besluitvormend) heeft besproken:

- Raamwerk Risicomanagement
- Afwikkeling fiscale zaken derivatenportefeuille
- Evaluatie accountant
- Treasurयरapportage
- Jaarverslag & jaarrekening 2018
- Stand van zaken bezit Vestia Noodorp
- Accountantskosten
- Controlplan
- Nieuw investeringsstatuut
- Nieuw Procurement
- Reglement Auditcommissie
- Begroting en Beleidsvoornemens 2020 + MJB 2021-2025
- Treasury Jaarplan 2020



Verslag over de invulling van de werkgeversrol

Remuneratiecommissie

De commissie bestond in 2019 uit Mariëtte Broekman (voorzitter) en Krista den Drijver (lid). Voor de remuneratiecommissie was 2019 een relatief rustig jaar. Er zijn geen wervingsprocedures voor een nieuwe commissaris of bestuurder geweest. Wel is de herbenoeming van commissaris Wibo van Hekken door de commissie voorbereid. Deze herbenoeming is succesvol afgerond.

De belangrijkste werkzaamheden van de remuneratiecommissie in 2019 waren:

- Voorbereiding en verslaglegging zelfevaluatie Raad
- Voorbereiding planningsafspraken met en beoordeling van de bestuurder (inclusief voorgespreken met MT, OR en Argos)
- Plannings-, voortgangs- en beoordelingsgesprek met de bestuurder voeren
- Monitoring permanente educatie bestuurder
- Voorbereiding herbenoeming commissaris
- Voorbereiding bezoldigingsbeleid voor bestuurder
- Voorbereiding bezoldigingsbesluit bestuurder en Raad per januari 2020
- Voorbereiding actualisatie van het Reglement remuneratiecommissie

Functioneren van de bestuurder

De remuneratiecommissie heeft in 2019 driemaal een formeel gesprek gevoerd met de bestuurder: in februari een planningsgesprek, in juli een voortgangsgesprek en in november een beoordelingsgesprek waarbij de realisatie van de gemaakte afspraken en het functioneren van de bestuurder in bredere zin zijn geëvalueerd. Ter voorbereiding hierop heeft de remuneratiecommissie gesprekken gevoerd met het managementteam, de OR en huurdersvereniging Argos. Hierbij kwam, naast het functioneren van de bestuurder, tevens de algemene gang van zaken bij Rondom Wonen ter sprake en werd een inventarisatie gemaakt van aandachtspunten die betrokkenen zien. De Raad heeft op advies van de remuneratiecommissie eind 2019 geconcludeerd dat de nieuwe bestuurder naar verwachting functioneert en dat met de bestuurder gemaakte afspraken nagekomen worden. De opgehaalde aandachtspunten zijn met de bestuurder besproken en gebruikt als input voor de zelfevaluatie van de Raad.

Beloning en scholing van de bestuurder

Voor de bestuurder is in 2019, op voorstel van de remuneratiecommissie, beleid vastgesteld ten aanzien van zijn beloning en overige arbeidsvoorwaarden. De Raad 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 is als beleid een maximum bezoldiging van toepassing van 90% van het maximum van de toepasselijke indelingsklasse volgens de staffel uit de ministeriële regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instelling volkshuisvesting, naar analogie van het bezoldigingsbeleid voor de Raad waartoe tijdens de Raad-vergadering van 17 december 2018 is besloten. 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 of te weinig ruimte in de werkkostenregeling). Voor de uitvoering van de primaire, secundaire als overige arbeidsvoorwaarden van de bestuurder wordt zo veel mogelijk het personeelsbeleid van Rondom Wonen gevolgd, zoals dat uit onder meer de CAO Wonen en het personeelshandboek van Rondom Wonen volgt. De component variabele beloning ('bonus') zal echter voor de bestuurder niet worden toegepast. De bestuurder heeft de leergang 'Corporatiebestuurder nieuwe stijl' van TIAS in 2019 afgerond en door deze en andere opleidingsactiviteiten aan de Permanente Educatie (PE)-eisen voldaan. Zie voor een nadere specificatie het verslag van de bestuurder.



Cultuur, integriteit en onafhankelijkheid
Rondom Wonen vindt het van groot belang dat medewerkers integer handelen en betrouwbaar zijn. Daarom is er een Gedragscode integriteit die via de website openbaar is. Onderdeel van de gedragscode is een klokkenluideregeling. Medewerkers die het vermoeden van een misstand hebben, kunnen deze desgewenst melden bij de vertrouwenspersoon integriteit (VPI). Ook is in de Gedragscode integriteit geborgd dat de (leden van de) Raad rechtstreeks benaderd kunnen worden indien bijvoorbeeld de integriteit van het bestuur aan de orde zou zijn. In 2019 is de gedragscode aangepast, nadat in 2018 was geconstateerd dat anonimiteit bij de VPI niet voldoende geborgd was, doordat deze rol binnen de lijnorganisatie is belegd.

Een open manier van werken waarbij ruimte is voor tegenspraak draagt bij aan een transparante, integere en lerende organisatie. Met de bestuurder is diverse malen informeel van gedachten gewisseld over de cultuur en openheid binnen de organisatie. Het geven van feedback aan elkaar is een ontwikkelpunt waarmee de bestuurder in de organisatie aan de slag is. De Raad is zich bewust van zijn voorbeeldrol en streeft onderling, richting de bestuurder en richting de organisatie een open en transparante werkwijze na. Commissarissen melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de voorzitter van de Raad en aan de overige leden van de Raad. In het verslagjaar is hier hiervan geen sprake geweest. De Raad is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, het bestuur en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. De leden van de Raad hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn aan het belang van Rondom Wonen. Er is dus een waarborg dat de leden van de Raad op onafhankelijke wijze tot hun oordeel kunnen komen.

Verslag over de advies- en klankbordrol

Veranderingen binnen en buiten Rondom Wonen vragen van de Raad een zwaardere invulling van de rol als adviseur en klankbord voor de bestuurder en de organisatie. De Raad heeft hier in 2019 wederom brede invulling aan gegeven. Naast een strategiesessie waarin eerste input werd geleverd voor het nieuwe ondernemingsplan, werden binnen en buiten de raadsvergaderingen gesprekken gevoerd over thema's als duurzaamheid, meerjarig onderhoud en nieuwe vormen van huurdersparticipatie.

Strategiesessie als input voor nieuw ondernemingsplan

In aanloop naar de totstandkoming van een nieuw ondernemingsplan, vond voor de zomer een strategiesessie plaats. Hier sprak de Raad samen met de bestuurder en het MT over actuele externe ontwikkelingen en financiële consequenties van keuzes in meerjarig perspectief. Ondanks het feit dat door de afwikkeling van de derivatenportefeuille enige lucht is ontstaan, is de investeringsruimte van Rondom Wonen nog steeds zeer beperkt. Dit noodzaakt tot keuzes en prioritering binnen en tussen de opgaven van Rondom Wonen op het gebied van beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen en de verduurzaming ervan. Hier was in 2019 dan ook uitgebreid aandacht voor. Met het MT en de Raad werd ook gesproken over de wijze waarop de organisatie, de Raad en stakeholders betrokken kunnen worden bij de totstandkoming van een nieuw ondernemingsplan.

Thema-besprekingen

Ook in 2019 werden door de Raad thema's geagendeerd, bijvoorbeeld de werkwijze van vastgoedonderhoud. Op initiatief van de portefeuillehouders werd apart gesproken over duurzaamheid en initiatieven die hier voor door de organisatie worden ontlooid. De huurderscommissarissen namen samen met de huurdersorganisatie het initiatief voor een thema avond over nieuwe vormen van huurdersparticipatie. Via het netwerk van een van de commissarissen was een spreker van een college corporatie aanwezig met veel ervaring op dit onderwerp. Bij de bijeenkomst waren ook betrokkenen uit de organisatie, van de gemeente Pijnacker-Nootdorp en de woonbond aanwezig.



Werkoverleg met de bestuurder
Ten slotte is er een periodiek werkoverleg tussen de voorzitter van de Raad en de bestuurder. Dit overleg wordt voor praktische zaken benut, zoals het bepalen van de agenda voor de Raad-vergaderingen. Daarnaast wordt dit overleg door de deelnemers benut voor klankborden.

Samenstelling, beloning, scholing en functioneren van de Raad

Na de toetreding van een commissaris per 1 januari 2019 is de samenstelling van de Raad dit jaar niet gewijzigd. Wel heeft een herverdeling van rollen en portefeuilles plaats gevonden. Dit was de uitkomst van de zelfevaluatie waarbij de Raad onder externe begeleiding kritisch naar het eigen functioneren keek. De terugkoppeling in het beloningsbeleid is niet veranderd. De Raad heeft in 2019 voor veel scholing gekozen, waardoor alle commissarissen een overschot aan punten hebben.

Samenstelling en (neven)functies

De Raad bestaat op 31 december 2019 uit 5 personen. De zittingsduur als Raad-lid is maximaal twee keer vier jaar. Op 31 december 2018 is afscheid genomen van Hans de Jong als voorzitter van de Raad, na het aflopen van zijn zittingstermijn. Ruud Geelhoed is per 1 januari 2019 als lid van de Raad benoemd. Per 1 februari 2019 is Krista den Drijver benoemd tot voorzitter, Wilbo van Hekken tot vice-voorzitter van de Raad en Mariëtte Broekman tot voorzitter van de remuneratiecommissie. In de vergadering van 20 juni is besloten tot herbenoeming van Wilbo van Hekken als commissaris per 15-1-2020. Voor zijn herbenoeming is voor het eerst gebruik gemaakt van de pilot van de Aw voor een verkorte fit & proper test. In de vergadering van de Raad van 12 september is commissaris Ruud Geelhoed, op basis van een bindende voordracht van Huurdersvereniging Argos, benoemd tot commissaris op voordracht van de huurders van Rondom Wonen. Wilbo van Hekken is met ingang van deze datum ontheven van deze rol. De samenstelling van de Raad per 31-12-2019 was:

Naam / functies in Raad		geb.	(neven)functies	benoemd per	benoemd t/m
Krista den Drijver (ir. K.J.)	Voorzitter	1975	Directeur/eigenaar Puur Management BV	1-8-2016	31-7-2020
	Huurderscommissaris		Associe bij Lysias Group	1-8-2016	31-7-2020
Wilbo van Hekken (drs. W.B.)	Vice-voorzitter	1969	Directievoorzitter Rabobank Breda	15-1-2016	15-1-2024
	Huurderscommissaris tot 12-9-19				
Mariëtte Broekman (mr. M.F.H.)	Vz. remuneratiecommissie	1975	Advocaat Coupry	1-8-2016	31-7-2020
			Voorzitter RVT Bibliotheek Oostland		
Willieke Ong (W.J.J.)	Lid auditcommissie	1964	Voorzitter RVT Cultura		
			Alg. bestuurslid Rotterdam Juridisch Genootschap		
Ruud Geelhoed (R.C.W.)	Huurderscommissaris vanaf 12-9-19	1956	Zelfstandig adviseur & partner Greyt	1-9-2018	31-8-2022
			Lid RVT/vz. auditie ROC Mondriaan		
Peekstok		1956	Lid RVT Stg. Pensioenfondss SABIC		
			Lid RVT Stg. Pensioenfondss KIFID		
DGA Geelhoed Advies & Management BV		1956	Lid Raad Woningstichting De Zes Kernen,		
			Lid Raad Woningstichting		
Baker Tilly (Netherlands) N.V.		1956	Huurderscommissaris		
			Gouderak		



Een actueel overzicht van de samenstelling van de Raad is te vinden op onze website. Alle leden van de Raad hebben de Nederlandse nationaliteit. De Raad is divers samengesteld qua achtergrond, deskundigheid, ervaring en competenties.

Scholing van de Raad van Commissarissen

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

Daarnaast werd ook in 2019 de jaarlijkse zelfevaluatie gehouden en volgden alle commissarissen scholing. Hiermee werd ruimschoots voldaan aan de vereiste vanuit de VTW dat een commissaris per kalenderjaar 5 punten moet behalen in het kader van Permanente Educatie (PE). Commissarissen die tijdens een kalenderjaar gestart zijn of de Raad verlaten, hebben een naar rato PE-verplichting. Een overschot aan behaalde PE-punten in het vorige kalenderjaar mag worden meegenomen naar het volgende jaar, tot het maximum van de PE-norm die voor dat jaar geldt (voor 2019 was dat 5 PE-punten). Onderstaand de behaalde PE-punten in 2019.

Behaalde PE-punten	2019	overschot 2018	2019 incl. overschot 2018	norm 2019
Krista den Drijver	15	5	20	5
Martelle Broekman	10	3	13	5
Willeke Ong	8	2	10	5
Wibo van Hekken	5	5	10	5
Ruud Geelhoed	23		23	5

Beloning van de Raad

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

De maximale beloning op grond van de VTW-beroepsregel bedraagt voor de voorzitter en leden van de Raad van Rondom Wonen in 2019 € 16.350 respectievelijk € 10.900, omdat Rondom Wonen in 2019 in de E-klasse viel. De daadwerkelijke beloning valt in 2019 binnen de beroepsregel en de wettelijke maxima. Ook in dit verslagjaar is gekozen voor het uitgangspunt een beloning van 90% van de maximale beloning volgens de VTW-beroepsregel te hanteren. De belangrijkste argumenten hiervoor waren:

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



Beloning voorzitter en leden Raad (excl. btw)

2019

Krista den Drijver	€	14.306
Mariëtte Broekman	€	9.810
Willieke Ong	€	9.810
Wibo van Hekken	€	9.810
Ruud Geelhoed	€	9.810

Functioneren van de Raad

Het functioneren van de Raad is in 2019 regelmatig op onderdelen besproken, indien hier aanleiding toe was. De focus van de Raad kende een goede verdeling tussen korte termijn en lange termijn, strategische en operationele agendapunten gedurende het jaar. Op 24 januari 2019 is een uitgebreide zelfevaluatie gehouden, voorafgegaan door voor gesprekken tussen voorzitter en commissarissen, waarin onder meer ook het individuele functioneren van iedere commissaris is besproken. Het functioneren van de voorzitter en de Raad als totaal was tijdens de zelfevaluatie onderwerp van gesprek en is vanuit verschillende invalshoeken besproken.

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

Ook het functioneren van de audit- en renuneratiecommissie zijn besproken tijdens de zelfevaluatie. Beide hebben goed gefunctioneerd en de betrokken commissarissen hebben goed samengewerkt. Passend bij een kritische Raad is er uitgebreid gesproken over verbeterpunten en nut- en noodzaak om veranderingen door te voeren, dan wel bestaande lijnen door te zetten. Hierbij is dit keer uitgebreid ingegaan op de rol van de Raad, hoe kernthema's in de Raad moeten worden 'belegd', bij wie rollen/functies/portefeuilles belegd worden. Als uitkomst van de zelfevaluatie heeft de hier boven beschrevenwisseling van rollen plaats gevonden en is de nieuwe portefeuille duurzaamheid geïntroduceerd en bij twee commissarissen belegd. Voor kernthema's zoals duurzaamheid, huurdersparticipatie en omgang met stakeholders is gekozen voor het organiseren van (thema)bijeenkomsten.

D2020-07

- 38 -

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Den Haag
Datum: 16 april 2020



Ten slotte

We bedanken de organisatie en stakeholders in Pijnacker, Nootdorp, Delfgauw en Terbrugge voor alle inspanningen van het afgelopen jaar. De Raad staat volledig achter de ambities van de directeur-bestuurder om de organisatie en strategie van Rondom Wonen door te blijven ontwikkelen. We steunen de directeur-bestuurder actief en dagen hem uit om in een steeds veranderende samenleving te zorgen voor goed en betaalbaar wonen in prettige wijken voor mensen in kwetsbare posities en met een bescheiden inkomen. Nu en in de toekomst.

Terugblik

Als Raad van Commissarissen zijn we ons terdege bewust van alle inspanningen die medewerkers van Rondom Wonen dagelijks verrichten om te zorgen dat huurders "gewoon goed" kunnen wonen. We realiseren ons wat een energie er nodig is geweest afgelopen jaar, om goede resultaten neer te zetten en met veranderingen en doorontwikkeling bezig te zijn. We zijn trots op hoe Rondom Wonen, met veerkracht en ontwikkelpotentie, haar doelen realiseerde in 2019.

De Raad dankt de bestuurder, het Management Team, de Ondernemingsraad en de organisatie voor de samenwerking. We bedanken ook de stakeholders, voor hun vertrouwen en betrokkenheid. In het bijzonder huurdersvereniging Argos, voor hun betrokkenheid bij onder meer de maatschappelijke visatie, de stakeholdersbijeenkomst en de overleggen met huurders-commissarissen. Maar ook de gemeente Pijnacker-Nootdorp en diverse andere stakeholders voor hun bereidheid om hun opvattingen over Rondom Wonen te geven in gesprekken over onder meer strategie en met de visitatiecommissie.

Tot slot ook een woord voor de afgetreden voorzitter Hans de Jong. Rondom Wonen is hem veel dank verschuldigd. Mede door de bezieulende wijze waarop hij zijn rol heeft vervuld, staat er een toekomstbestendige organisatie waar we vol vertrouwen mee vooruit kunnen kijken.

Vooruitblik

We staan voor grote maatschappelijke uitdagingen, zoals klimaatverandering, vergrijzing en een toenemende behoefte aan zorg. Sociale en technologische innovaties, verduurzaming, digitalisering en robotisering veranderen ons gedrag en dat van onze bewoners. Organisaties worden anders ingericht, oude banen en taken maken plaats voor nieuwe en de inhoud van het werk verandert. De spanning tussen de beschikbare woningvoorraad en de vraag in de regio blijft groeien en wachttijden lopen nog steeds op. Ook de sterk stijgende aantallen (internationale) studenten in de regio dragen hieraan bij. Hoewel de stikstofproblematiek niet direct een belemmering vormt voor bouwactiviteiten van Rondom Wonen, wordt hierdoor de druk op de woningmarkt wel verder opgevoerd. De noodzaak om nieuwbouw te realiseren blijft dan ook groot.

Daarnaast liggen er forse ambities op het terrein van duurzaamheid en betaalbaarheid. De financiële ruimte blijft nog altijd beperkt en bouwlocaties zijn niet ruim voor handen. Het ontwerp van de Woonvisie van de gemeente ligt momenteel ter inzage en wordt waarschijnlijk in de zomer van 2020 definitief. In dit document wordt weer gegeven hoe de woningvoorraad van Pijnacker-Nootdorp er in 2030 uit zou moeten zien. Uiteraard is en blijft Rondom Wonen hier over in gesprek met de gemeente en draagt bij binnen de mogelijkheden die hiervoor voorhanden zijn.

Rondom Wonen wil in een steeds veranderende samenleving blijven zorgen voor goed en betaalbaar wonen in prettige wijken. De Raad staat volledig achter de ambities van de directeur-bestuurder om de organisatie en strategie van Rondom Wonen door te blijven ontwikkelen en in 2020 te verworpen in een nieuw strategisch plan.



Rondom Wonen jaarverslag en jaarrekening 2019

Slotverklaring

De Raad van Commissarissen heeft kennisgenomen van het verslag van de bestuurder over het boekjaar 2019 en heeft de jaarrekening over 2019 goedgekeurd. De door het bestuur opgestelde jaarrekening over 2019 omvat de balans, de resultatenrekening en de daarbij behorende toelichting. De jaarrekening is door Baker Tilly gecontroleerd en van een goedkeurende controleverklaring voorzien.

De Raad van Commissarissen kan zich met deze stukken verenigen en heeft de jaarrekening 2019 overeenkomstig goedgekeurd. Met deze goedkeuring verleent de Raad volledige décharge aan het bestuur voor het gevoerde beleid en beheer, en aan de Raad van Commissarissen voor het gehouden toezicht.

Pijnacker, 16 april 2020

De Raad van Commissarissen van Rondom Wonen,

Krista den Drijver (voorzitter)

Wibo van Hekken (vice-voorzitter)

Mariëtte Broekman (lid)

Willeke Ong (lid)

Ruud Geethoed (lid)



IX BALANCED SCORECARD (BSC)

Balanced Score Card 2019 (bedragen in € * 1.000)

Wie	Norm	Geheel (2019 *)	Realisatie Cumulatief
			(*)

1. KLANTEN

Verhuurproces

Passend toewijzen (o.b.v. toets/wet)	W	95%	100%	▲
Volgende toewijzen aan doelgroep	W	70%	90%	▲
Huisvestingsnorm Europese beschikking (wet)	W	80%	96%	▲
Huisvesten statushouders (norm)	W	35	31	▲
Inwilling lokaal maatwerk (max.)	W	25%	30%	▲

Klanten

Huurachterstand (als % jaar huur, max)	W	0,85%	0,84%	●
Huurderving (als % jaar huur, max)	W	0,5%	0,18%	▲
Aantal gehonoreerde klachten (max)	W	4	0	▲

Vastgoed en buurt

Verkoop in aantallen	W	15	17	●
Aantal ontruimingen (max)	W	2	0	▲
Mutatiegraad inclusief verkoop (Aw)	W	5%	4,4%	●
Aantal sociale / vandalisme klachten (max)	W	120	120	●

2. SAMENLEVING

Corporate governance

Statuten en reglementen voldoen	D	Ja	Deels	●
Treasury en financiële reglementen voldoen	F	Ja	Ja	●
Benutten budget wooninitiatieven	W	€ 5	€ 2	▲
Herijken merk Weidevogelhof	W	Ja	Ja	●

3. ORGANISATIE

Bedrijfsvoering

Opleidingsbudget 4% bruto salaris	D	€ 68	€ 80	▲
Ziekteverzuim in 2019 (max)	D	4%	2,3%	▲
Ziekmeldingsfrequentie (max)	D	1,0	1,4	▲

Informatie, PR en communicatie

Aantal keren positief in het nieuws (min)	D	5	4	▲
Aantal keren negatief in het nieuws (max)	D	2	0	▲

4. Innovatie & Projecten

Nieuwbouwprojecten

Wooninitiatief Nooddorp (SWIN), start	V	Ja	Ja	▲
30 appartementen, Keijzershof, start	V	Ja	Ja	▲
66 appartementen Pijnacker Noord, opleveren	V	Ja	Ja	▲

5. FINANCIËN

Financieel beleid en beheer (bedragen x € 1000)

Resultaat voor belasting en waarde mutatie	F	€ 4,452	€ 6,219	▲
Resultaat verkopen (netto opbrengst V&W)	W	€ 928	€ 1,562	▲
Totaal Onderhoud bezit	V	€ 2,705	€ 2,768	●
Financiële baten en lasten	F	€ 5,659	€ 5,006	▲
Liquiditeitspositie per 31-12	F	> 1.900	€ 4,751	▲

Negatief

Positief

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

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoelinden
Den Haag
Datum: 16 april 2020
16 april 2020

JAARREKENING 2019





BALANS PER 31 DECEMBER 2019 NA RESULTAATBESTEMMING

ACTIVA	Ref.	31-12-2019	31-12-2018
1. VASTGOEDBELEGGINGEN			
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	341.712	320.825
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	1.2	53.300	52.383
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.3	2.068	2.450
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	1.4	1.580	8.891
		398.659	384.549
2. MATERIELE VASTE ACTIVA			
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	2.1	3.300	3.543
		3.300	3.543
3. FINANCIËLE VASTE ACTIVA			
Latente belastingvorderingen	3.2	2.900	6.132
Vordering uit hoofde van verkopen onder Koopstart	3.3	3.294	3.334
		6.194	9.466
4. VOORRADEN			
Vastgoed, bestemd voor de verkoop	4.1	570	1.149
Overige Voorraden	4.2	122	126
		692	1.276
5. VORDERINGEN			
Debiteuren	5.1	101	116
Overige vorderingen	5.2	177	348
Overlopende activa	5.3	273	121
		552	585
6. LIQUIDE MIDDELEN			
	6	4.751	1.835
		414.150	401.254
Totaal Activa			



PASSIVA	31-12-2019	31-12-2018
x € 1.000		
7. EIGEN VERMOGEN		
Herwaarderingsreserves	187.516	176.279
Overige reserves	70.535	66.355
Totaal eigen vermogen	258.052	242.634
8. LANGLOPENDE SCHULDEN		
Leningen kredietinstellingen	145.315	142.002
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.967	2.381
Totaal langlopende schulden	147.282	144.383
9. KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan leveranciers	516	650
Schulden t.z.v. belastingen en premies sociale verzekeringen	353	559
Kortlopende deel van de langlopende schulden	4.184	8.651
Overlopende passiva	3.764	4.376
Totaal kortlopende schulden	8.816	14.236
Totaal Passiva	414.150	401.254

XI WINST EN VERLIESREKENING OVER HET BOEKJAAR 2019

Functionele winst- en verliesrekening	Ref.	2019	2018
		x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	10.1	18.314	17.545
Opbrengsten service contracten	10.2	1.113	1.031
Lasten service contracten	10.3	-1.082	-1.008
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	10.4	-1.594	-1.698
Lasten onderhoudsactiviteiten	10.5	-3.638	-3.619
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	10.6	-2.157	-2.931
Afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie	10.7	-253	-253
10. Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		10.704	9.067
Verkoopopbrengsten vastgoedportefeuille	11.1	5.219	4.357
Toegerekende organisatiekosten	11.2	-236	-89
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	11.3	-3.422	-2.521
11. Resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.562	1.747
Overige waardeverandering vastgoedportefeuille	12.1	-479	-309
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	12.2	12.430	69.794
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille VOV		32	71
12. Waardeveranderingen		11.983	69.556
Opbrengsten overige activa	13.1	64	133
Kosten overige activa	13.2	-56	-181
13. Overige activa		8	-48
14. Overige organisatiekosten	14	-487	-501
15. Leefbaarheid	15	-114	-108
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten		0	-23.684
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	16.1	2	2
Rentelasten en soortgelijke kosten	16.2	-5.008	-5.398
16. Financiële baten en lasten		-5.006	-29.080
Bedrijfsresultaat voor belastingen		18.650	50.633
17. Belastingen	17	-3.232	5.232
Bedrijfsresultaat na belastingen		15.418	55.865

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
 Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
 Den Haag
 Datum: 16 april 2020
 17 april 2020



XII KASSTROOMOVERZICHT OVER 2019

Kasstroomoverzicht over 2019

Volgens de directe methode

2019	2018
x € 1.000	x € 1.000
18.452	18.018
60	104
18.512	18.122
Betalingen aan werknemers	1.977
Betalingen aan leveranciers onderhoud	2.855
Verhuurdersheffing & sectorspecifieke heffing	1.441
Overige betalingen bedrijfsoperaties	2.501
8.774	8.883
9.738	9.239
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	
Ontvangen interest	0
Betaalde interest	-5.308
-5.308	-5.328
1	
4.430	3.912
Investeringen in materiële vaste activa	-5.622
Desinvesteringen materiële vaste activa	5.263
Desinvesteringen financiële vaste activa	0
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-359
Ontvangsten uit langlopende schulden	7.500
Aflossingen van langlopende schulden (nieuwe leningen)	-8.655
-1.155	50.000
17.596	-32.404
-7.775	-7.775
2.916	2.916
Mutatie geldmiddelen	
Saldo liquide middelen 1 januari	1.835
Saldo liquide middelen 31 december	4.751
2.916	1.835
Mutatie Liquide middelen	-7.775





XIII GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

Regelgeving

De jaarrekening heeft betrekking op de periode van 1 januari tot en met 31 december. Rendom 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 semi-publieke sector (WNT) en de door de RI uitgegeven richtlijnen toegepast.

Presentatie

Voortvloeiend uit de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) dienen nieuwe modellen te worden gehanteerd voor de balans, resultatenrekening en kasstroomoverzicht. De modellen maken niet langer deel uit van de Rv645 maar zijn opgenomen in de bijlage 3 van de RTIV. Met ingang van de jaarrekening over verslagjaar 2018 geldt op grond van artikel 15 lid 2 en 4 RTIV dat de naar DAEB en niet-DAEB gescheiden balans en winst- en verliesrekening en het naar DAEB en niet-DAEB gescheiden kasstroomoverzicht in de toelichting bij de jaarrekening opgenomen dienen te worden.



XIV ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

Algemene grondslagen

Wet- en regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, De Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semi-publieke 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 Marktwaarde.

Presentatiewijziging n.a.v. handleiding functionele winst- en verliesrekening

Voor de winst- en verliesrekening is vanuit SBR Wonen de handleiding functionele indeling 2019 beschikbaar gesteld. Rondom Wonen volgt de hierin opgenomen richtlijnen voor het opstellen van haar winst- en verliesrekening. De handleiding 2019 is op enkele onderdelen aangepast. Rondom Wonen kiest ervoor om de handleiding integraal toe te passen. Dit betekent dat op enkele onderdelen sprake is van een gewijzigde presentatie. Door de geactualiseerde grondslagen (de handleiding functionele indeling 2019) voor de presentatie heeft Rondom Wonen de aanpassing verwerkt als stelselwijziging (en daarmee de vergelijkende cijfers aangepast).

Post	Vergelijkende cijfers 2018 in jaarrekening 2019	Vergelijkende cijfers 2018 in jaarrekening 2018	Mutatie
Toegerekende personeelskosten verhuur en beheer	€ 790.000	€ 399.000	€ 391.000
Toegerekende organisatiekosten verhuur en beheer	€ 908.000	€ 434.000	€ 474.000
Toegerekende personeelskosten directe operationele lasten	€ 0	€ 391.000	-€ 391.000
Toegerekende organisatiekosten directe operationele lasten	€ 0	€ 474.000	-€ 474.000

Schattingen

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

Beleid en doelstellingen financieel risicomanagement

Algemeen

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

Financiering

In het Treasury Statuut van Rondom Wonen staan de kaders benoemd omtrent het beheersen van die risico's. De financiële instrumenten voldoen aan de kaders genoemd in een aanvullende toelichting op het Treasury Statuut. Naast het Treasury Statuut heeft Rondom Wonen een financieel risicomanagementstrategie waarin het



Rondom Wonen Jaarverslag en jaarrekening 2019

risicoprofiel wordt beschreven voor nieuw aan te trekken leningen. Het uitgangspunt hierbij is dat Rondom Wonen in een laag risicoprofiel valt in lijn van de Business Risk Definities van het WSW.

Marktrisico

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

Valutarisico

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

Renterisico

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

In het treasury statuut is bepaald dat het totaal bedrag waarover renterisico mag worden gelopen maximaal het door WSW vastgestelde maximum voor de gehele sector mag bedragen. Voor wat betreft het renterisico blijft Rondom Wonen alle jaren onder het maximum renterisico van 15%.

Kredietrisico

Rondom Wonen heeft geen significante concentraties van kredietrisico. Er bestaat een variabele lening ad 5 miljoen euro bij de NWB (met verplichte opname van 1 miljoen euro en een looptijd tot 1 juli 2039). Rondom 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 Rondom Wonen en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. De actuele liquiditeit en de liquiditeitsplanning worden voortdurend bijgehouden en geüpdatet, waardoor in heel 2019 de liquiditeit steeds ruim voldoende was om aan verplichtingen te voldoen.



XV GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN

PASSIVA

Vastgoedbellegingen

DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

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

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

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

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

Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2019 is sprake van de volgende schattingswijzigingen:

De vastgoedbellegingen worden gewaardeerd op de marktwaarde in verhuurde staat bepaald op basis van de uitgangspunten in Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Ten opzichte van 2018 hebben zich methodische wijzigingen in het handboek voorgedaan. Voor woningen in het instandhoudingsonderhoud –conform handboek- uitgesplitst naar scenario. Het mutatieonderhoud dat standaard werd ingerekend volgens het handboek is komen te vervallen. Dit heeft een impact van € 20.222.000.

Daarnaast zijn er parameters aangepast als gevolg van validatie van het handboek, met name in de disconteringsvoet en de markthuur. De impact hiervan op het boekjaar 2020 is € - 40.910.000.

Waardering bij eerste verwerving

Bij de eerste verwerving 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 verwerving

Na eerste verwerving wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald conform de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. De waardevermindering of -vermeerdering daaronder valt onder de eerste waardering tegen

D2020-07

- 50 -

Den Haag
Datum: 16 april 2020
Gewaarmerkt voor identificeerdoelstellingen
16 april 2020



marktwaarde wordt bepaald op complexniveau. De waardevermindering of -vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Complexindeling

Om de marktwaardeaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waardecomplexen. Een waardecomplex 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 waardecomplex of zijn een afzonderlijk waardecomplex.

Doorexploteer- en uitpand 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 exploitatiescenario en het uitpandscenario. De marktwaarde in verhuurde staat is de hoogste van het de marktwaarde volgens het door exploitatie- of uitpandscenario. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor intramuraal zorgvastgoed wordt de marktwaarde bepaald volgens het door exploitatiescenario.

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 waardecomplex en de initiele verkrijgings- of verwaardingsprijs, 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 niet is gerealiseerd. Er wordt geen rekening gehouden met een eventuele belastinglatentie.

Beleidswaarde

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

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Rondom 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 genereerende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van de corporatie. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteer scenario, derhalve geen rekening houden met een uitpandscenario 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 beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Rondom Wonen hanteert in haar beleid een streefhuur van 74 tot 80% van de maximaal redelijke huur.



3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Rondom Wonen hanteert als norm € 1.451 per VHE.

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

Rondom Wonen hanteert als beheernorm € 896 per VHE.

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten 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 waarderling) 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 ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. In deze kosten wordt rekening gehouden met eigen ontwikkelkosten en overige indirecte kosten. Indien een project wordt opgeleverd en klaar is voor de verhuur is de fase vastgoed in ontwikkeling afgerond.

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

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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



Financiële vaste activa

Belastinglatenties

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

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

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

Voorraden

Vastgoed, bestemd voor de verkoop

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

Overige voorraden

De overige voorraden zijn gewaardeerd tegen de laagst bekende inkoopkosten of lagere opbrengstwaarde. Vorderingen
Waardering geschiedt tegen nominale waarde rekening houdend met een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische benadering.

Liquide middelen

De banksaldo zijn direct opneembaar en gewaardeerd op nominale waarde.

Eigen vermogen

Per 31 december 2019 is in totaal € 188 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsverschillen in het eigen vermogen begrepen (2018: € 176 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 € 176,8 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 Rijkswaterstaat Wonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexe) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn



de werkelijke onderhouds- en beheerskosten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen
In het geval per balansdatum sprake is van een feitelijke dan wel juridische investeringsverplichting inzake vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs hoger is dan marktwaarde op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterende bedrag een voorziening gevormd.
De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

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

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

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

Grondslagen voor resultaatbepaling in de jaarrekening

Algemeen

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

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor levering en diensten. De opbrengsten worden verminderd met derving 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 verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit balans blijvende verplichtingen.

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 kostensort 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/salissen 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 gerealaiseerd 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 Koopgraat verkochte woningen kennen een terugkoopplicht. Voor woningen die verkocht worden onder de Koopgraat @-regeling geldt geen terugkoopverplichting voor Rijkswaterstaat Wonen. Het verleende uitspel 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 gerealaiseerde 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.

D02020-07

- 55 -

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Den Haag
Datum: 16 april 2020

**Rentelasten**

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

Belastingen

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

Grondslagen voor de opstellingen van het Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.
In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.



Kasstroombegroting over 2019

Volgens de directe methode
x € 1.000

2019	2019	2018	2018
DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
16.203	2.248	15.835	2.183
0	60	43	61
16.203	2.309	15.878	2.244
1.819	158	1.733	156
2.602	254	2.442	268
1.332	109	2.083	202
2.231	270	1.893	106
7.983	791	8.151	732
8.220	1.518	7.727	1.512
0	0	1	0
664	-664	693	-693
-5.308	0	-5.328	-
-4.643	-664	-4.634	-693
-5.573	-49	0	0
5.183	80	-5.172	89
0	0	-24.200	-
-390	31	-29.372	89
7.500	0	50.000	0
760	-760	760	-760
-8.655	0	-32.404	0
-395	-760	18.356	-760
2.791	125	-7.923	148
1.108	727	9.031	579
3.899	852	1.108	727
2.791	125	-7.923	148

Saldo liquide middelen 1 januari

Saldo liquide middelen 31 december

Mutatie geldmiddelen

Kasstroom uit investeringsactiviteiten

Aflossingen van langlopende schulden

interne lening

(nieuwe leningen)

Ontvangsten uit langlopende schulden

Kasstroom uit investeringsactiviteiten

Investeren in financiële vaste activa

Desinvesteringen materiële vaste activa

Investeren in materiële vaste activa

Kasstroom uit financiële operaties

Betaalde interest

interne lening

Ontvangen interest

Kasstroom uit bedrijfsoperaties

Overige ontvangsten

Betalen aan werknemers

Betalen aan leveranciers onderhoud

Verhuurdersheffing & sector specifieke heffing

Overige betalingen bedrijfsoperaties

XVI TOELICHTING OP DE BALANS

Balans per 31-12-2019

ACTIVA (in € 1.000)							
II Vastgoedbeleggingen							
1. Vastgoed in exploitatie	395.011	341.712	53.300	373.208	320.825	52.383	
3. Onroerende zaken verkocht onder voorw aarden	2.068	2.068	0	2.450	2.450	0	
4. Vastgoed in onvrijwillige bestemming voor eigen exploitatie	1.580	1.580	0	8.891	8.891	0	
398.659				384.549	332.166	52.383	
III Materiele Vaste Activa							
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.300	3.206	94	3.543	3.401	142	
3.300				3.543	3.401	142	
IV Financiële vaste activa							
2. Interne lening	0	16.720	0	0	17.510	0	
3. Netto vermogensw aarde niet-DAEB	0	36.570	0	0	35.185	0	
5. Latente belastingvorderingen(en)	2.900	2.900	0	6.132	6.132	0	
6. Overige financiële vaste activa	3.294	3.294	0	3.334	3.334	0	
6.194				9.466	62.161	0	
408.153				397.559	397.729	52.525	
Som der vaste activa							
B. VLOTTENDE ACTIVA							
I Voorraden							
1. Vastgoed bestemd voor de verkoop	570	570	0	1.149	1.149	0	
3. Overige voorraden	122	122	0	126	126	0	
692				1.276	1.276	0	
II Onderhanden projecten							
III Vorderingen							
1. Debiteuren	101	101	0	116	116	0	
7. Overige vorderingen	177	177	0	348	348	0	
8. Overlopende activa	273	273	0	121	121	0	
552				585	585	0	
V Liquide middelen							
4.751	3.899	852	1.835	1.108	727		
5.996				3.696	2.969	727	
Som der vlottende activa							
852							
414.150				401.254	400.697	53.252	
TOTAAL ACTIVA							



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

Totaal	Daab	Met-Daeb
31-12-2019	31-12-2019	31-12-2019
187.516	187.516	19.858
70.535	70.535	16.712
258.052	258.052	36.570

1. Herw aardingsreserves

3. Overige reserves

Totaal eigen vermogen

E. VOORZIENINGEN

1. Voorzieningen omlandabele investerlngen en herstructurerlngen

2. Voorzienlng latente belastingverplichtlngen

Totaal voorzienlngen

0	0	0
0	0	0
0	0	0

F. LANGLOPENDE SCHULDEN

1. Schulden/lenlngen kredietinstelllngen

2. Interne lenlng

3. Verplichtlngen uit hoorde van Onroerende zaken verkocht onder voorw aarden

Totaal langlopende schulden

145.315	145.315	0
0	16.720	0
0	0	17.510
1.967	2.381	0
147.282	144.383	17.510

G. KORTLOPENDE SCHULDEN

2. Schulden aan kredietinstelllngen

3. Schulden aan leveranciers

6. Belastingen en premies sociale verzekering

8. Overige schulden

9. Overlopende passiva

Totaal kortlopende schulden

4.184	4.184	0
516	516	0
353	353	0
0	559	559
0	614	36
0	8.651	8.651
4.376	4.376	521
7.860	13.679	557

TOTAAL PASSIVA

414.150	413.193	54.246
401.254	400.697	53.252



1. VASTGOEDBELEGGINGEN

2019	2018
341.712	320.825
53.300	52.383
2.068	2.450
1.580	8.891
398.659	384.549

Saldo per 31 december

- 1.1 DAEB vastgoed in exploitatie
- 1.2 niet-DAEB vastgoed in exploitatie
- 1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
- 1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie

2019	2018
320.825	262.931
11.451	-
-1.549	-1.224
330.727	261.707
-14.396	14.579
20.546	12.736
5.405	32.799
342.282	321.821
-570	-996
341.712	320.825
166.656	157.600

Inbegrepen ongerealiseerde waardeverandering

Saldo per 31 december

- herverdeling naar voorraden, mutatie tegen marktwaarde 31 december
- Aanpassingen parameters
- Mutatie Objectgevens
- Wijzigingen handboek
- aankoop bezit

Saldo per 1 januari
- nieuwbouw
- verkoop excl. Voorraad

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 Rondom Wonen ontstaan met het toepassen van de basis variant van het handboek bij de waardering van het vastgoed. Waardering van het commercieel vastgoed in exploitatie vindt eveneens plaats aan de hand van het handboek. Het aantal woningen bestemd voor verkoop uit de zgn. verkooplijst bedraagt 261. Het aantal woningen dat naar verwachting binnen 1 jaar zal worden verkocht bedraagt 15. De daarbijbehorende opbrengstwaarde bedraagt 2,8 miljoen tegen een marktwaarde van 2 miljoen.



1.2 niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Saldo per 1 januari	52.383	52.327
- verkoop bezit, mutatie tegen marktwaarde 1 januari	-56	-56
	42.654	42.592
	2019	2018

- Overige voorraadmutaties

- Wijzigingen handboek

- Mutatie objectgevens

- Aanpassingen parameters

- herubricering naar voorraden, mutatie tegen marktwaarde 31 december

Saldo per 31 december

Inbegrepen ongerealiseerde waardeverandering

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 2019 zijn voor 16 van de 216 niet-DAEB woningen daadwerkelijk geliberaliseerde huurcontracten uitgegeven. De overige 200 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 2019 bedraagt € 12.429.675 (2018: € 69.793.611). Voor de bepaling van de marktwaarde is het handboek modelmatig waarden marktwaaarde gebruikt.

1.3 Ontroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Saldo per 1 januari	2.450	2.810
Waardeverandering boekjaar	193	290
Mutatie a.g.v. terugkoop ontroende zaken verkocht onder voorwaarden	-575	-650
Saldo per 31 december	2.068	2.450
	2019	2018

De waarderling van een Vov-woning gebeurt op basis van de marktwaarde waarderling volgens het handboek. Bij de waarderling van de terugkoopverplichting is rekening gehouden met de contractuele terugkoopbepalingen inclusief kortingspercentages (RJ645.220). In 2019 zijn geen woningen verkocht met een terugkoopverplichting. Wel zijn in 2019 vier woningen teruggekocht en gelijk doorverkocht. Er zijn nog 13 woningen waar een terugkoopverplichting op zit.



Verloopstaat Marktwarde 2018 - 2019 | Rendom Wonen

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal

Marktwarde 2018 321.804 52.400 374.204

Verkoop	-2.529	-56	-2.585
Nieuwbouw	11.451	0	11.451
Overige voorraadmutaties	0	19	19
Subtotaal voorraadmutaties	8.922	-37	8.885

Mutatie objectgegevens	3.790	1.317	5.107
Contractuur en leegstand	1.107	0	1.107
Maximaal redelijke huur	15.625	3.151	18.775
WOZ-waarde	0	-1	-1
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	25	3	27
Mutatiekans	-1	0	-1
Complexdefinitie en verkooprestricties	20.546	4.469	25.015
Subtotaal mutatie objectgegevens			

Methodische wijzigingen handboek en software			
Uitsplitsing onderhoud naar scenario	16.688	28	16.716
Minimale mutatiekans in eindwaarde	3.236	270	3.505
Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software	19.924	298	20.222

Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek			
Markthuur na validatie	125	20	145
Disconteringsvoet na validatie	-34.444	-6.465	-40.910
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	-34.320	-6.445	-40.765

Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen			
Macro-economische parameters	-702	-372	-1.074
Markthuur	295	1.536	1.831
Leegwaardestijging	-6.839	-574	-7.413
Splitings- en verkoopkosten	-290	-52	-342
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-20	-15	-35
Behoeften	-380	-58	-438
Belastingen en verzekeringen	2.128	417	2.545
Verhuurderheffing	-35	-29	-64
Disconteringsvoet	11.243	1.762	13.005
Wijziging waardeningsmodel	5	0	5
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	5.405	2.615	8.020
Marktwarde 2019	342.282	53.300	395.581



Macro economische parameters

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

Parameters woongelegenheden

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Prisinflatie	1,70%	2,60%	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%
Loonsstijging	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,40%	3,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	9,20%	5,60%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Onderhoud doorexploitoren	Gemiddeld voor EGW 1.362 en voor MGW 1.273					
Onderhoud uitponden	Gemiddeld voor EGW 528 en voor MGW 472					
Behoeften	Voor EGW 447 en MGW 439					
Overige zakelijke lasten	0,09% Van de WOZ waarde					
Huurderving als % van de huursom	Jaarlijks 1% van de huursom					
Verhuurdersheffing	0,56%					
Mutatiekans bij doorexploitoren	Gemiddeld 5,2%					
Disconteringsvoet	Afhankelijk bouwjaar/type tussen de 6,17% en 7,01%					

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

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

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed

De belangrijke parameters zijn:

Standaard contractduur	5 jaar
Mutatiekosten	€9,40 p/m ² voor BOG en €11,40 p/m ² voor MOG/ZOG
Behoeftenkosten	BOG 3% van de markthuur en MOG 2% van de markthuur
Zakelijke lasten	0,13% van de WOZ waarde
Disconteringsvoet	Tussen de 8,21% en de 9,86%

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

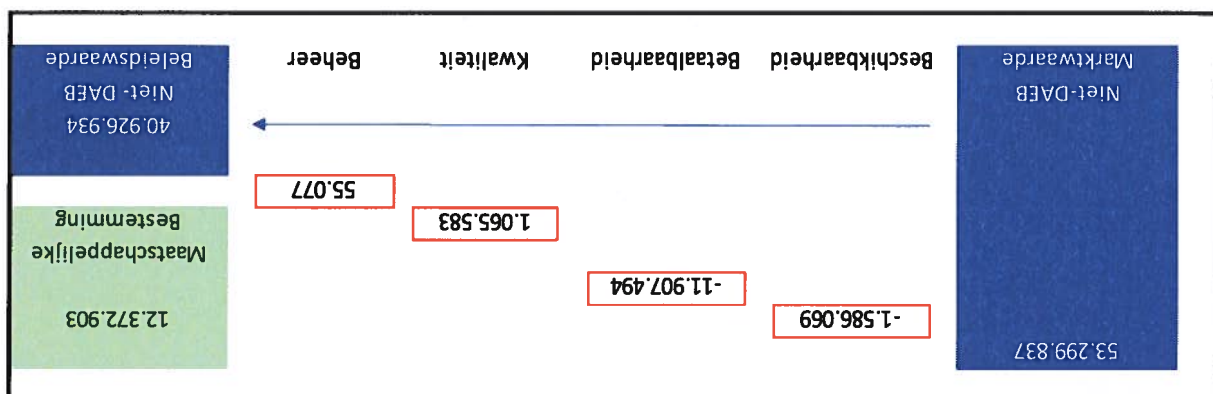
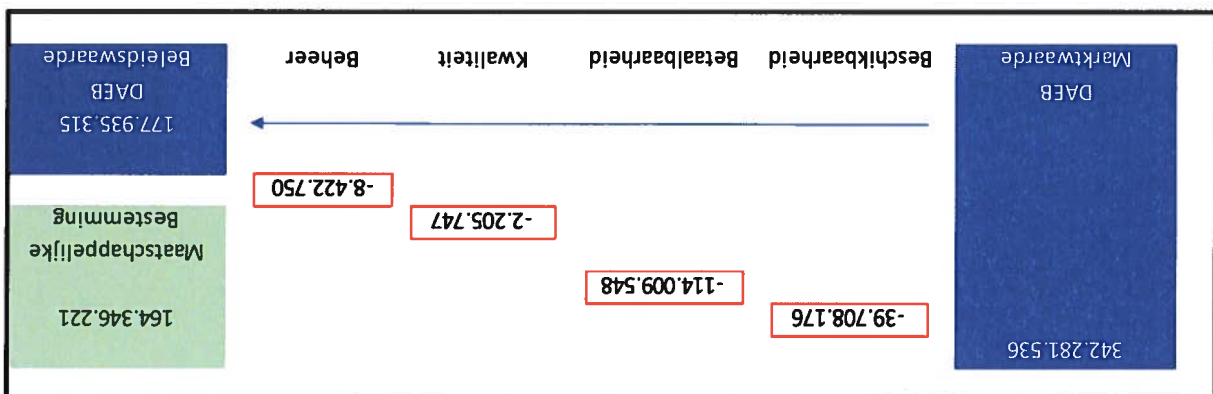
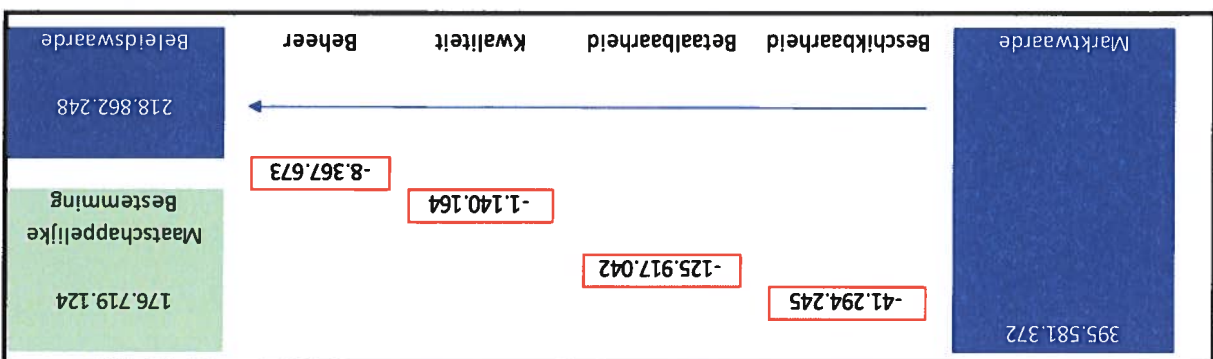
Parkeergelegenheden

De belangrijke parameters zijn:

Instandhoudingsonderhoud	Parkeerplaats €52,- p/lr Garagebox €173,- p/lr
Behoeftenkosten	Parkeerplaats €27,- p/lr Garagebox €38,- p/lr
Zakelijke lasten	0,24% van de WOZ waarde
Disconteringsvoet	Tussen de 6,28% en de 6,37%



Belidswaarde 2019



De belidswaarde is ten opzichte van 2018, gedaald met 10,7 miljoen. Dit heeft deels te maken met de hogere disconteringsvoet in de marktwaaarde volgens het handboek. Een andere wijziging is dat de boveninflatoire reguliere huurstijging nu dient aan de sluiten bij het eigen beleid. Voor Rondom Wonen betekent dit voor het DAEB bezit inflatie volgende huurbeleid. De totale LTV op belidswaarde komt hiermee op 68,3% en op het DAEB bezit wordt een LTV van 74,6 gerealiseerd. Hiermee voldoet Rondom Wonen op dit moment aan de gestelde ratio's van het AW.



Sensitiviteitsanalyse op de beleidswaarde

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Uitgangspunt voor:	2019
Disconteringsvoet	6,29%
Streefhuur per maand	€ 635,- per woning
Lasten onderhoud per jaar	€ 1.451,- per woning
Lasten beheer per jaar	€ 896,- per woning
Verhuurderheffing per jaar	€ 792,- per woning

In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 7.122.487 hoger
Streefhuur per maand	€ 25 lager	€ 8.580.200 lager
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	€ 6.972.399 lager
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 6.906.225 lager



Jaarverslag en jaarrekening 2019

RNDM Wonen

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 € 504.040.000. Deze is gebaseerd op de aanslag WOZ van 2019 voor de onroerende zaak belasting (peildatum 01-01-2018).

1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie

	2019	2018
Saldo per 1 januari	8.891	691
Overboekingen naar exploitatie	-11.533	0
Investerings nieuwbouw	4.702	8.509
Herrubricering / herkwalificatie / overige mutaties	-479	-309
Saldo per 31 december	1.580	8.891

Verkoopstaat in ontwikkeling per project

Pijnacker Noord		
Saldo per 1 januari	8.009	691
Overboekingen naar exploitatie	-8.150	0
Investerings	660	6.927
Onrendabele top	-519	391
Saldo per 31 december	0	8.009

Groene Vizier Keijzershof		
Saldo per 1 januari	239	0
Overboekingen naar exploitatie	-3.383	0
Investerings	3.079	785
Onrendabele top	65	-546
Saldo per 31 december	0	239

Wooninitiatief Nootdorp

Saldo per 1 januari	643	0
Investerings	928	796
Onrendabele top	-25	-153
Saldo per 31 december	1.547	643

Verduurzaming de Vissehaan

Saldo per 1 januari	0	0
Investerings	34	0
Saldo per 31 december	34	0

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

onder de voorzieningen.

Tot en met 2018 is er € 595.191 voor het complex in Noord genomen als onrendabele top, na ingebruikname in januari 2019 is er € 518.608 gecorrigeerd op dit bedrag. De totale onrendabele top voor het complex in Noord komt hiermee op € 1.113.799. In 2018 is er € 545.965 geboekt op het project Groene Vizier. Na ingebruikname in november 2019 is hiervan € 64.664 teruggeboekt. Het project wooninitiatief Nootdorp is het enige nog lopende project. Hier is in 2019 nog € 24.662 extra geboekt aan ORT. De ORT bedraagt het verschil tussen de stichtingskosten en de berekende marktwaarde van het complex. In totaal is er € 478.606 in mindering gebracht op de post vastgoed in ontwikkeling.



2. MATERIELE VASTE ACTIVA

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

Kantoorgebouw	
Aanschafwaarde	4.505
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief waardeverandering)	-1.465
Saldo per 1 januari	3.040
Afschrijvingen	-164
Mutaties in de afschrijvingen	-164
Aanschafwaarde	4.505
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief waardeverandering)	-1.629
Saldo per 31 december	2.876

Overige onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie

Aanschafwaarde	1.274
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief waardeverandering)	-771
Saldo per 1 januari	503
Investerings	27
Mutatie aanschafwaarde	27
Afschrijvingen	-106
Mutaties in de afschrijvingen	-106
Aanschafwaarde	1.300
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief waardeverandering)	-877
Saldo per 31 december	424
Totaal onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie per 31 december	3.300

Verzekerde waarde

De laatste wijziging van de verzekerde waarde heeft plaatsgevonden op 1 januari 2020 (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:

Verzekerd		Verzekerde waarde	
3.873	Brandbedrijvenverzekering	2.876	3.040
672	Uitgebreide inboedel	375	436
245	Casco-verzekeringen	49	66
0		0	0
4.790		3.300	3.542

Waarde WOZ

De totale waarde van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie bedraagt op basis van de waarde welke gehanteerd wordt voor de onroerende zaak belasting (peildatum 01-01-2018) in 2019

totaal € 1.221.000.

D2020-07

- 67 -

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Den Haag
Datum: 16 april 2020



Jaarverslag en jaarrekening 2019

Rondom Wonen

3. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

3.2 Latente belastingvordering (compensabele verliezen)

3.2 Latente belastingvordering uit hoofde van verkochte woningen onder Koopstart

2019	2018
2.900	6.132
3.294	3.334
6.194	9.466

3.2 Latente belastingvordering (compensabele verliezen)

Saldo per 1 januari

Mutatie latente uit hoofde van verkoopverliesverrekening

Compensabel in boekjaar

Saldo per 31 december

6.132	900
-1.590	0
-1.642	5.232
2.900	6.132

De post latente belastingvorderingen betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie en de tot waardering gebrachte 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 3 jaar voor de verliezen en 11 jaar voor de agio/disagio.

3.3 Vordering uit hoofde van verkochte woningen onder Koopstart

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

4. VOORRADEN

4.1 Vastgoed, bestemd voor de verkoop

4.2 Overige voorraden

Saldo per 31 december

570	1.149
122	126
692	1.276

4.1 Vastgoed, bestemd voor de verkoop

Totaal getaxeerde waarde (leeg voor verkoop)

Waardering na huurtoezegging

Saldo per 31 december

690	1.231
83%	93%
570	1.149

Hercassificatie/gerubriceerd onder Sociaal vastgoed in exploitatie
Verkoopresultaat van leeg gekomen DAFB vastgoed.

Aantal woningen

4.2 Overige voorraden

Onderhoudsmaterialen

Overig

Saldo per 31 december

112	112
10	14
122	126



5. VORDERINGEN

5.1 Debiteuren

5.2 Overige vorderingen
5.3 Overlopende activa
Saldo per 31 december

2019	2018
101	116
177	348
273	121
552	585

Debiteuren

Specificatie naar oninbaarheid:

Saldo debiteuren per 31 december
Afwatering wegens oninbaarheid
Totaal

2019	2018
181	167
-80	-51
101	116

Specificatie naar tijdsduur en debiteuren

huurachterstand

31.12.19 31.12.18

< 1 maand	1 tot 2 maanden	2 tot 3 maanden	> 3 maanden
21	17	0	125
43	16	1	86
			163
			146

Huurachterstand vertrokken bewoners

Totaal

2019	2018
18	21
181	167

De huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 0,93 % (2018 : 0,90%) van de brutojaarhuur.
De huurachterstanden van de actieve contracten bedragen ultimo boekjaar 0,84 % (2018 : 0,79%) van de bruto jaarhuur.

5.2 Overige vorderingen

Overige debiteuren
Te vorderen belastingen
Verkochte woning vordering notaris
Overige vorderingen
Saldo per 31 december

2019	2018
39	0
3	1
0	207
135	139
177	348



5.3 Overlopende activa

Vooruitbetaald LED verlichting/warmtemeters

Overige overlopende activa

Saldo per 31 december

	2019	2018
	198	101
	75	20
	<u>273</u>	<u>121</u>

6. LIQUIDE MIDDELEN

- Rabobank R.C.

- Kas

Saldo per 31 december

4.751	1.835
0	0
<u>4.751</u>	<u>1.835</u>

D2020-07

- 70 -

Baker Tilly (Netherlands) N.V.

Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden

Den Haag

Datum: 16 april 2020

**7. EIGEN VERMOGEN**

Reserves (na verwerking resultaat boekjaar)	
7.1 Herwaarderingsreserve	187.516
7.2 Overige reserves	70.535
Saldo per 31 december	258.052
	242.634

7.1 Herwaarderingsreserve	
Stand per 1 januari	176.279
Mutatie Herwaarderingsreserve VOV	1.002
Vrijval verkoop Daeb vastgoed in exploitatie	-1.711
Vrijval verkoop Niet- Daeb vastgoed in exploitatie	-51
Waarde- daling/stijging vastgoed in exploitatie	11.998
Saldo per 31 december	187.516
	176.279

7.2 Overige reserves	
Algemene bedrijfsreserve	65.692
Saldo per 1 januari	-1.002
Herubricering herwaarderingsreserve VOV	541
Waardeverandering in boekjaar verkoop onder voorwaarden	122
Vrijval verkoop vastgoed in exploitatie	1.762
Mutatie herwaarderingsreserve	-11.998
Resultaat boekjaar	55.117
Saldo per 31 december	70.535
	65.692

Reserve Verkoop onder voorwaarden	663
Saldo per 1 januari	956
Waardeverandering in boekjaar	-122
(Herubricering) verkoop onder voorwaarden	-541
Saldo per 31 december	0
	663
Resultaatbestemming	
Resultaat ten gunste van de algemene reserve	4.181
Resultaat ten gunste van de herwaarderingsreserve	11.237
Totaal	15.418
	55.865

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. LANGLOPENDE SCHULDEN

8.1 Leningen kredietinstellingen

8.2 Verplichting uit hoofde van onroerende zaken Vov

Saldo per 31 december

2019	145.315	147.282
2018	142.002	2.381
		144.383

8.1 Leningen kredietinstellingen

Saldo per 1 januari

Aangetrokken leningen

Afgeloste leningen

Aflossingen (conform schema)

Saldo per 31 december

Kortlopende deel, gepresenteerd onder de kortlopende schulden

Langlopende leningen kredietinstellingen

-8.651	-4.184	145.315
		142.002

Naar rentepercentages:		Naar rentevast periodes:		Naar aflopende leningen:	
variabel	5.000	tot 3 maanden	5.000	tot 3 maanden	213
vast 0% < 1%	2.994	3 / 12 maanden	52.722	3 / 12 maand	287
vast 1% < 2%	1.984	1 tot 5 jaar	2.149	1 tot 5 jaar	3.050
vast 2% < 3%	2.149	5 tot 10 jaar	4.151	5 tot 10 jaar	9.149
vast 3% < 4%	80.978	10 tot 15 jaar	1.649	10 tot 15 jaar	27.663
vast 4% < 5%	1.649	15 tot 20 jaar	2.022	15 tot 20 jaar	109.136
vast 5% < 6%	2.022	einde looptijd	138.411	> 20 jaar	149.498
vast > 6%	149.498		149.498		149.498
Totaal					

Aflissingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zoals hierboven toegelicht zijn opgenomen

onder de schulden op korte termijn.

De marktwaarde van de leningsportefeuille bedraagt ultimo 2019 € 254,2 mln (2018: € 225,8 miljoen).

De marktwaarde is gebaseerd op de contante waarde van de rente- en aflissingsverplichtingen, waarbij de

volgende uitgangspunten bij de berekeningen zijn gehanteerd:

Algemeen

- De marktrente is berekend tegen de swapcurve op basis van de 6-maand-euribor van 31 december 2019

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)



Jaarverslag en jaarrekening 2019

Rondom Wonen

8.2 Verplichting uit hoofde van onroerende zaken VoV

Saldo 1 januari	2019	2018
Vermeerderingen / verminderingen	2.381	2.812
Mutatie a.g.v. terugkoop onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	145	217
Saldo per 31 december	-559	-648
	1.967	2.381

Waarvan met een looptijd > 5 jaar

0

Bij de waardering van de terugkoopverplichting is rekening gehouden met de contractuele terugkoopbepalingen inclusief kortingspercentages (Rij645.220).

Zekerheden

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

9. KORTLOPENDE SCHULDEN

9.1 Schulden aan leveranciers	2019	2018
9.2 Schulden t.z.v. belastingen en premies sociale verzekeringen	516	650
9.3 Kortlopend deel van de langlopende schulden	4.184	8.651
9.4 Overlopende passiva	3.764	4.376
Saldo per 31 december	8.816	14.236

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.

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

Omzetbelasting	2019	2018
Loonbelasting	53	56
Pensioenfondsen	27	25
Saldo per 31 december	353	559

9.4 Overlopende passiva

Nog niet vervallen rente geldleningen	2.954	3.254
Nog te betalen kosten nieuwbouw	171	248
Vooruitontvangsten huren	141	113
Servicekosten	112	348
Compensatie Warmtewet	0	47
Accountantskosten	42	44
Verlofuren	61	66
Transitorisch onderhoud	7	41
Overige	274	217
Saldo per 31 december	3.764	4.376

De posten verantwoord onder overlopende passiva, zijn allemaal kortlopend.

**Niet in de balans opgenomen verplichtingen**

Obligo aan het Waarborfonds Sociale Woningbouw (WSW) uit hoofde van door het WSW geborgde leningen, die opeisbaar wordt indien blijkt dat het garantievermogen van het WSW niet voldoende is om de aanspraken op het WSW te dekken. De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85% over het schuldrestant van de gewone geborgde leningen (€ 142,6 mio). Voor leningen met een variabele hoofdsom (€ 5 mio) geldt een obligo van 75% van de maximale hoofdsom. Ultimo boekjaar bedroeg het obligo per saldo € 5,6 mln.

Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen is al het vastgoed in de dVl 2018 als onderpand ingezet (€ 495,9 mln aan WOZ-waarde, peildatum WOZ-waarde 1-1-2018). In 2014 is op verzoek van het WSW een volmacht afgegeven aan het WSW om eventueel hypotheekrecht te vestigen op het onderpand, in lijn met artikel 30 van het WSW reglement. Hierdoor kan het WSW bij eventuele niet-nakoming van de betalingsverplichtingen door de corporatie direct hypotheekrecht vestigen zonder dat hiertoe vooraf de formele bevestiging benodigd is van bestuur en Raad van Commissarissen.

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

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

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

Voor het planmatig onderhoud staat eind 2019 een verplichting open van € 82.220,-.

In november 2019 is een nieuwbouw complex van 30 woningen opgeleverd. Voor deze 30 woningen heeft Rondom Wonen een voorlopige beschikking voor een korting op de verhuurdersheffing van € 10.000 per woning. Indien in 2020 de definitieve beschikking is ontvangen wordt er € 300.000 in mindering gebracht op de aanslag verhuurdersheffing 2020.

Rondom Wonen heeft een aandeel in 7 Vve's, het gaat om totaal om 133 woningen. Het totale aandeel in de onderhoudsvoorziening bedraagt € 326.000.



Voorziening voor pensioenen

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 dekkingssgraad bij pensioenmaatschappijen is bepalend voor de uitkeringen en premievaststelling. Deze dekkingssgraad bedraagt afgerond 113 % ultimo huidige boekjaar. De ontwikkelingen op de financiële markten blijven onzeker. Het is daarom niet te zeggen hoe de dekkingssgraad van het fonds zich het komende jaar zal ontwikkelen. Een mogelijke reservering heeft in deze jaarrekening niet plaatsgevonden.

Een overschot of tekort in het bedrijfstakpensioenfonds SPW kan invloed hebben op te betalen premies.

Gebeurtenissen na balansdatum

In januari 2020 is het probleem van het corona virus bekend geworden. Nederland heeft momenteel ingrijpende maatregelen genomen om de ziekte te beheersen. Het is ook niet denkbeeldig dat in de komende periode maatregelen worden verlened of dat nieuwe maatregelen worden genomen. Deze maatregelen hebben ook grote impact en financiële gevolgen voor veel organisaties. Gelijktijdig heeft de overheid aangekondigd haar uiterste beste te doen om ondernemers, personeelsleden en zzp-ers waar mogelijk te helpen door deze crisis heen te komen. Er zijn in dat kader inmiddels belangrijke maatregelen genomen om de gevolgen voor organisaties, werknemers en zzp-ers te beperken.

De impact van het coronavirus op de financiële positie van Rondom Wonen is voor zover thans voorzienbaar geen aanleiding voor grote onzekerheid over de continuïteit van Rondom Wonen. De redenen hiervoor zijn:

- de huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid;
- het onroerend goed is normaal gesproken courant en waardevast;
- de financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers;
- de liquiditeitspositie is op dit moment uitstekend;
- een rentestijging heeft op korte termijn weinig consequenties, daar er geen nieuwe financiering aangetrokken hoeft te worden in 2020;
- onderhoudsuitgaven en investeringen kunnen zo nodig getemporeerd worden om de uitgaande kasstroom en financieringslast te beperken;

De grootste risico's lijken op dit moment waardedaling van activa, uitval van medewerkers, vertraging van bouw- en renovatietrajecten, betalingsproblematiek bij huurders, uitstel van onderhoud en langere leegstand van verhuurde eenheden. Dat zijn factoren die op dit moment niet te kwalificeren zijn als een bedreiging voor de bedrijfscontinuïteit.



XVII TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING 2019

Functionele winst- en verliesrekening x € 1.000			
Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
2019	2019	2019	2018
2019	2018	2018	Niet-DAEB

Huuropbrengsten	18.314	16.067	2.247
Opbrengsten service contracten	1.113	1.092	21
Lasten service contracten	-1.082	-1.062	-19
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.594	-1.436	-158
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.638	-3.319	-319
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.157	-1.959	-198
Afschrijvingen	-253	-233	-20
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	10.704	9.150	1.554

Verkoopopbrengsten vastgoedportefeuille	5.219	5.138	81
Toegerekende organisatiekosten	-236	-234	-2
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.422	-3.364	-57
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.562	1.540	22

Overige waardeverandering vastgoedportefeuille	-479	-479	0
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	12.430	11.457	973
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille VOV	32	32	0
Waardeveranderingen	11.983	11.010	973

Opbrengsten overige activiteiten	64	0	64
Kosten overige activiteiten	-56	0	-56
Overige activiteiten	8	0	8

Overige organisatiekosten	-487	-448	-39
Leefbaarheid	-114	-107	-7

Rente bate interne lening	664	664	0
Rente lasten interne lening	-664	0	-664
Waardeverandering financiële vaste activa	0	0	0
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2	2	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.008	-5.008	0
Financiële baten en lasten	-5.006	-4.342	-664

Bedrijfsresultaat voor belastingen	18.650	16.803	1.847
Belastingen	-3.232	-2.770	-462
Resultaat Niet-DAEB	15.418	14.033	1.385

Bedrijfsresultaat na belastingen	15.418	15.418	1.385
----------------------------------	--------	--------	-------



Jaarverslag en jaarrekening 2019

Rondom Wonen

10.1 Huuropbrengsten	
Woningen en woongebouwen in exploitatie	
Onroerende zaken niet zijnde woningen	
Te ontvangen nettohuur:	
2019	2018
18.095	17.330
296	289
18.391	17.619
-78	-73
18.314	17.545

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

Jaarlijkse huurverhoging per 1 juli van het boekjaar	440	253
Mutatie huuropbrengst nieuwe woningen t.o.v vorig boekjaar	446	0
Huurharmonisatie	4	38
Verkoop van huurwoningen in boekjaar	-117	-42
Totaal	773	249

10.2 Opbrengsten servicecontracten	
Leveringen en diensten	
Vergoedingsschuld	
Overige opbrengsten en vergoedingen	
Totaal	
973	895
-2	-2
143	137
1.113	1.031

10.3 Lasten servicecontracten	
Onderhoud etc.	
Glasverzekering	
Gas, water etc.	
Electra, telefoon, etc.	
Totaal	
307	474
50	38
601	542
124	135
1.082	1.189

10.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	
Toegerekende personeelskosten	
Toegerekende organisatiekosten	
737	790
857	908
1.594	1.698

95% van de personeelskosten van de afdeling Verhuur, Financiën en KCC wordt hier verantwoord. In de oorspronkelijke jaarcijfers over 2018 waren geen personeelskosten voor de afdeling Financiën aan deze post toegerekend. Conform de richtlijn van SBR-Wonen gebeurt dit vanaf 2019 wel. Ten behoeve van de vergelijkbaarheid van de cijfers is de jaarschijf 2018 aangepast. 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 van internet, Vve bijdrage, kosten Haaglanden, telefonie, automatisering en overige algemene kosten.



10.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	
Toegevoegde personeelskosten	809
Onderhoudskosten	2.768
Overige onderhoudskosten	14
Kosten wagenpark	29
Afschrijvingslasten wagenpark	18
	3.638
	3.619
Onderhoudskosten	
Klachtenonderhoud	673
Mutatiesonderhoud	354
Planmatig onderhoud	2.055
Overig onderhoud (onderhoud aan verkoopwoningen, investeringsonderhoud, etc.)	20
Onderhoudskosten	3.101
Af: kosten eigen dienst (elk anders verantwoord)	-332
Verzamelkosten door derden en materiaal verbruik	2.768
	2.777

10.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Verhuurdersheffing 1.415

Saneringsbijdrage 0

Bijdrage AW 21

Belastingen 648

Verzekeringen 73

2.157

2.931

In 2018 werden personeelskosten van de afdeling Financiën en organisatiekosten aan deze post toegevoegd. Conform de richtlijn van SBR-Wonen gebeurt dit vanaf 2019 niet meer en worden deze kosten toegevoegd aan de post Lasten verhuur- en beheeractiviteiten.

Ten behoeve van de vergelijkbaarheid van de cijfers is de jaarschijf 2018 aangepast.

Dit geldt voor de toegevoegde organisatiekosten. Ook deze zijn overgeheveld naar de post Lasten Verhuur- en beheeractiviteiten.

10.7 Afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie	
Kantoorpand	164
Inventaris	89
	253
	253
Lonen, sociale lasten en pensioenen	
Bruto lonen inclusief ziekengeld	1.477
Sociale lasten	253
Pensioenlasten	234
	1.964
	1.854

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

Toerekening lonen, sociale lasten en pensioenen	
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	737
Lasten onderhoudsactiviteiten	809
Overige activiteiten	56
Overige organisatiekosten	256
Leefbaarheid	66
Projecten	39
Totaal	1.964



jaarverslag en jaarrekening 2019

Rendom Wonen

Honorering bestuurder ex WNT

Het bestuur (de directeur-bestuurder) bestaat over 2019 bij Rendom 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 top-functionarissen of gewezen topfunctionarissen, waarvan de bezoldiging het maximum te boven gaat. De directeur-bestuurder valt in de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting, bezoldigingsklasse E, waarvoor een maximum geldt van € 142.000.

De berekening is als volgt:

Max WNT 142.000

De heer L. de Boer periode 1-1-2019 t/m 31-12-2019

Specificatie Bezoldiging WNT	2019	2018
L. de Boer		
Loon incl. 8% vakantiegeld	105.494	80.150
Belastbare vaste kosten vergoeding	0	0
Totaal beloning en belastbare kostenvergoedingen	€ 105.494	€ 80.150

Werkgeversaandeel pensioenpremies SPW (exclusief FLOW)

Pensioenpremie	15.596	11.525
Premie VPL	4.009	2.887
Premie WIA-plus en WGA hiaatpensioen	51	41
Premie WIA-excedentpensioen	222	173
Totaal voorzieningen beloningen betaalbaar op termijn	€ 19.877	€ 14.626

Totaal bezoldiging volgens definitie WNT

€ 125.372 € 94.776

Toezichthouders

Functie	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Den Drijver	ltd/voorzitter RVC	Ong	Van Hekken	Broekman	Geelhoed
Duur dienstverband	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Bezoldiging 2019	14.306	9.810	9.810	9.810	9.810
Beloning (exclusief BTW)	14.306	9.810	9.810	9.810	9.810
Belaste kostenvergoeding	0	0	0	0	0
Totaal bezoldiging	14.306	9.810	9.810	9.810	9.810
Max. 2019 VTW WNT-2	15.896	10.900	10.900	10.900	10.900
Toepasselijk WNT-2 maximum	20.708	14.200	14.200	14.200	14.200
Bezoldiging 2018	8.655	2.885	8.655	8.655	8.655
Max. 2018 VTW WNT-2	9.100	3.041	9.100	9.100	9.100
Toepasselijk WNT-2 maximum	11.800	3.944	11.800	11.800	11.800

D2020-07

- 79 -

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Den Haag
Datum: 16 april 2020



jaarverslag en jaarrekening 2019

Rondom Wonen

Formatie Rondom Wonen

Uitimo boekjaar zijn 37 (2018: 37) personeelsleden in dienst. Het aantal formatieplaatsen bedraagt 27,5 (2018: 27,4).

De formatieplaatsen kunnen als volgt worden verdeeld:

	gemiddeld 2019	uitimo 2019	uitimo 2018
Statutaire Directie	1,0	1,0	1,0
Beleid en bestuursondersteuning	0,1	0,1	0,1
Secretariaat, communicatie en P&O	1,5	1,5	1,4
Vastgoed (ontwikkeling en onderhoud)	13,0	13,0	12,2
ICT	0,1	0,1	0,1
Financien	4,8	4,8	4,8
Wonen (klient en buurt)	5,0	5,0	5,0
Klantencontact- en receptie	1,0	1,0	1,8
Gedetacheerd / dienstverlening derden	1,0	1,0	1,0
Totaal	27,5	27,5	27,4

11. Resultaat verkoop vastgoedportefeuille

11.1 Opbrengst verkopen bestaand bezit

11.2 Toegevoegde organisatiekosten

11.3 Boekwaarde onroerende zaken bij verkoop (bestaand bezit, marktwaarde)

Verkoopresultaat bestaand bezit

Specificatie naar soort vastgoed:

DACB vastgoed in exploitatie

Niet DACB vastgoed in exploitatie

12.1 Overige waardeverandering vastgoedportefeuille

Afwaardering vastgoed in ontwikkeling

Terugneming afwaardering vastgoed in ontwikkeling

12.2 Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille

Waardeverandering Daeb vastgoed in exploitatie

Waardeverandering niet-Daeb vastgoed in exploitatie

11.457	60.105
973	9.689
12.430	69.794

543	-700
-64	391
479	-309

1.540	1.747
22	0
1.562	1.747

2019	2018
5.219	4.357
-236	-89
-3.422	-2.521
1.562	1.747



13. Overige activiteiten		2019	2018
13.1 Opbrengsten uit beheer voor derden		64	71
13.1 Geactiveerde productie		0	0
13.2 Toegevoegde personeelskosten		-56	0
13.2 Kosten afrekening service/stoorkosten voorgaande jaren		0	-181
		8	-48

14. Overige organisatiekosten		256	501
Toegevoegde personeelskosten		231	501
Toegevoegde organisatiekosten		487	501

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

Accountants- en (fiscale) advieskosten Baker Tilly:

Onderzoek van de jaarrekening	67	59
Adviesdiensten op fiscaal terrein	14	
Totaal	81	59

Bovenstaande honoraria is conform de toegerekende kosten aan het boekjaar.

15. Leefbaarheid

Toegevoegde personeelskosten	66	65
Kosten leefbaarheid	48	43
	114	108

16.1 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rente op derivaten	0	2
Overige renteopbrengsten	2	0
	2	2

16.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	0	23.684
Rente leningen kredietinstellingen	5.008	5.229
Rente Swaps	0	169
	5.008	29.082

**17. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening**

	2019	2018
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	18.650	50.634
Totaal Correctie Bedrijfslasten	-12.028	-69.855
Totaal Correctie bedrijfsopbrengsten	-1.562	-1.747
Totaal Correctie Earningsstrippingsmaatregel	1.557	6.617
Fiscaal Resultaat	6.617	-20.968

19% over € 200.000

25% over restant

Vennootschapsbelasting

38	-40
1.604	-5.192
1.642	-5.232

Correctie BedrijfslastenNiet belastbare waardeveranderingen vastgoedportefeuille
Geactiveerde onderhoudskosten - regulier

-11.983	-69.794
16	0
31	31
-92	-92

Disagio

Totaal Correctie Bedrijfslasten

-12.028	-69.855
---------	---------

Correctie bedrijfsopbrengsten

Niet belaste verkoopresultaat woningen

Belast verkoopresultaat koopgarant

Resultaat dochtervennootschappen

Totaal Correctie bedrijfsopbrengsten

-1.562	-1.747
0	0
0	0

Correctie Earningsstrippingsmaatregel

EBITDA

Aftrekbaarheid maximaal 30% van de EBITDA

11.496	3.449
--------	-------

Rentelasten 2019

Maximale aftrekcapaciteit

Totaal correctie Earningsstrippingsmaatregel

-3.449	1.557
--------	-------

Belastingen boekjaar

De effectieve belastingdruk bedraagt in 2019 14,46% (2018 -/- 10,33%). Het verschil ten opzichte van toepasselijke belastingtarief van 24,8 % (2018 -/- 24,9%) komt met name doordat geen balastinglatentie wordt gevormd voor de verschillen tussen de commerciële en fiscale boekwaarde van het vastgoed in exploitatie. De fiscale boekwaarde van het vastgoed ultimo 2019 is € 151 miljoen hoger dan de commerciële boekwaarde.

Het niet verrekenbare deel van de rente als gevolg van de Earningsstrippingsmaatregel ad. € 1.557.000 is in het beginsel in de toekomst

onbeperkt aftrekbaar als rentelast, indien in de toekomst de rentelasten lager zijn dan 30% van de EBITDA. Omdat uit de meerjarenbegroting

blijkt dat er op afzienbare termijn geen mogelijkheid is tot aftrek, is geen actieve latente rentepost in de balans opgenomen.

De post belastingen is als volgt opgebouwd:

Mutatie compensabele verliezen a.g.v. fiscaal resultaat
Mutatie actieve belastinglatentie verrekenbare verschillen

Totaal belasting resp. -last

1.642	-5.232
1.590	3.232
	-5.232

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

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

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Stichting Rndom Wonen te Pijnacker-Noordorp 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 2019 en van het resultaat over 2019 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 2019;
- 2 de winst- en verliesrekening over 2019; 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 2019 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 waarderingsgrondslag 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 op pagina 50. Hierin staat beschreven dat Stichting Rendom Wonen haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in het 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 aanwezigheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controlprotocol WNT 2019 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j 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.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- bestuursverslag inclusief het volkshuisvestelijk verslag en verslag raad van commissarissen;
- 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 inclusief het volkshuisvestelijk verslag en verslag raad van commissarissen en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met 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 toegeleden instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegeleden 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 toegeleden instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitvoeren van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegeleden 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 fraude of fouten 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, 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 toegeleden instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;

- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegeleden instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegeleden 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 april 2020

Baker Tilly (Netherlands) N.V.

M.J. de Graaf RA