

Rondom Wonen



Jaarverslag 2020

Rndm Wonen
wil
meer
mensen
passend
huisvesten.

Dat doen we
in de kernen
Pijnacker,
Delfgauw,
Oude Leede en
Nootdorp.





INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE.....	1
COLOFON.....	1
2020 IN VOGELVLUCHT	2
I VOORWOORD	3
II KLANTEN	4
III MAATSCHAPPIJ	12
IV ONZE AFSPRAKEN MET DE SAMENLEVING	15
V INTERNE ORGANISATIE EN COMMUNICATIE	16
VI FINANCIËEL BELEID, RENDEMENT EN RISICO	19
VII INNOVATIE & ONTWIKKELING	23
IIIX BESTUURSVERSLAG	25
IX VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN (RVC)	30
X BALANCED SCORECARD (BSC).....	44
JAARREKENING 2020	45
XI BALANS PER 31 DECEMBER 2020 NA RESULTAATBESTEMMING	46
XII WINST EN VERLIESREKENING OVER HET BOEKJAAR 2020	48
XIII KASSTROOMOVERZICHT OVER 2020.....	49
XIV GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING	50
XV ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING.....	51
XVI GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA	53
CONTROLEVERKLARING ACCOUNTANT	88

COLOFON

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

Stichting Rondom Wonen

Industrieweg 2, 2641RM Pijnacker
 Telefoon (015) 362 05 20
info@rondomwonen.nl
www.rondomwonen.nl
 KvK 27212730





2020 IN VOGELVLUCHT

Ons vastgoed

2.198	sociale zelfstandige huurwoningen
216	niet-DAEB huurwoningen
326	overige verhuureenheden
8	eenheden BOG en MOG
14	nieuwe woningen opgeleverd
108	woningen verkocht

Verhuren

93	nieuwe huishoudens in DAEB-huurwoning
94,6	% toewijzing sociale huurwoningen binnen primaire doelgroep
75,5	% van de max. huurprijs gemiddeld in rekening gebracht soc. woningen
83,3	% van de max. huurprijs gemiddeld in rekening gebracht geliberaliseerde won.
631,00	€ is de gemid. netto huur van onze sociale huurwoningen
917,47	€ is de gemid. netto huurprijs van onze geliberaliseerde woningen
3,2	% gemid. huurverh. DAEB-woningen
3,6	% gemid. huurverh. niet-DAEB-woningen
2,7	% gemid. huurverh. inkomen < € 42.436
6,3	% gemid. huurverh. inkomen > € 42.436
19	huurbevrozing / huurverlaging

Kwaliteit woning

1.911	stuks 'groene' E-labels (A++, A+, A, B, C)
2,1	mln € uitgegeven planmatig onderhoud
208	woningen zonnepanelen geplaatst (422 woningen benaderd)

Kwaliteit dienstverlening

8,1	gemiddeld rapportcijfer voor onze dienstverlening (Aedes benchmark)
2	klachten ingediend bij de Huurcommissie (i.v.m. onderhoud)
1	geschil ingediend bij de Geschillencommissie Wonen Zuid Holland

Prettige buurten

2.495	€ uitgegeven aan leefbaarheid/ ideeën/wensen van huurders
1	hennepplantage uit een woning verwijderd
1	huismeester actief in onze complexen, wijken en buurten
0	huisuitzettingen

Participatie

1	overkoepelende huurdersorganisatie
3	bewonerscommissies
1	klankbordgroep (De Visserlaan)
1	wergroep "kunst in de wijk"

Organisatie

0,0%	groei personeelsbestand ten opzichte van 2019
27,54	fte voor reguliere bedrijfsvoering
1	trainee via Corporaties in Beweging

Financiële continuïteit

509.157	€ WOZ-waarde van ons hele bezit (x 1.000)
185	€ WOZ-waarde per eenheid (x 1.000)
413.203	€ marktwaarde in verhuurde staat van ons hele bezit (x 1.000)
150	€ marktwaarde verhuurd per vhe (x 1.000)
34%	loan-to-value op basis van marktwaarde
2,1	ICR
58%	loan-to-value op basis van beleidswaarde



I VOORWOORD

Het jaar 2020 is door de beperkingen als gevolg van de coronapandemie op een heel andere manier verlopen dan verwacht. Dit had invloed op onze dienstverlening en manier van werken, op de leefbaarheid in onze buurten en op het aantal nieuwe verhueringen. Rondom Wonen heeft bij huurders die door corona betalingsproblemen kregen, maatwerk toegepast.

Ondanks de coronapandemie heeft de werkorganisatie zich flexibel getoond en zich telkens snel aan de steeds wijzigende situatie aangepast. Daardoor zijn we er in geslaagd grotendeels vanuit huis werkend de productiviteit en de dienstverlening op bijna 'normaal' niveau te houden.

Dat heeft ertoe geleid dat in 2020 niet alleen de verhuur en het onderhoud gewoon doorliepen, maar het heeft ook tot diverse initiatieven voor nieuwbouwinvesteringen geleid, waarmee Rondom Wonen een mooie bijdrage levert aan de verruiming van het aanbod sociale huurwoningen in Pijnacker-Nootdorp. Broodnodig, want woningzoekenden moeten steeds langer wachten op een passende huurwoning in Pijnacker-Nootdorp. Verder is hard gewerkt aan een nieuw Koersplan, waarin de strategie voor de periode 2021-2025 wordt vastgelegd en zijn we erin geslaagd ons woningbezit in Rotterdam-Terbregge over te dragen aan een collega-corporatie. De huurders in Terbregge hebben daarmee een verhuurder gekregen met ambities binnen de gemeente Rotterdam en het stelt Rondom Wonen in staat zich volledig te focussen op het leveren van een maximale volkshuisvestelijke prestatie in de gemeente Pijnacker-Nootdorp.

Ik ben trots op alle medewerkers van Rondom Wonen. Medewerkers die in 2020 veel flexibiliteit en improvisatievermogen hebben getoond om in bijzondere omstandigheden de bedrijfsvoering gewoon door te laten lopen. Ook dat uit dit jaarverslag en de jaarrekening 2020 nauwelijks valt af te leiden hoe bijzonder de omstandigheden zijn geweest, geeft mij vertrouwen dat we de uitdagingen en onzekerheden die de nabije toekomst gaan brengen, met elkaar aan kunnen.

Ik dank onze huurders voor hun begrip dat onze dienstverlening dit jaar op onderdelen anders was dan gebruikelijk en ik dank naast hen ook de medewerkers van Rondom Wonen, de Raad van Commissarissen en onze stakeholders voor hun inzet en de samenwerking in 2020.

Pijnacker, 15 april 2021

Lucas de Boer,
directeur-bestuurder



II KLANTEN

Woningmarkt

Woonlastenonderzoek

Rondom Wonen heeft gezamenlijk met huurdersvereniging Argos een woonlastenonderzoek door ABF Research laten uitvoeren. Er is gekeken naar de betaalbaarheid van de woonlasten van de huurders van Rondom Wonen. Naar vier indicatoren is gekeken: dure scheefheid, netto huurquote, netto woonquote en het betaalrisico. Bij deze indicatoren is een vergelijking gemaakt met de regio Haaglanden en de provincie Zuid-Holland.

Ondanks dat onze huren hoger zijn dan gemiddeld in Haaglanden, blijkt het percentage huurders met een betaalrisico bij Rondom Wonen in vergelijking met Haaglanden en Zuid-Holland substantieel lager te liggen.

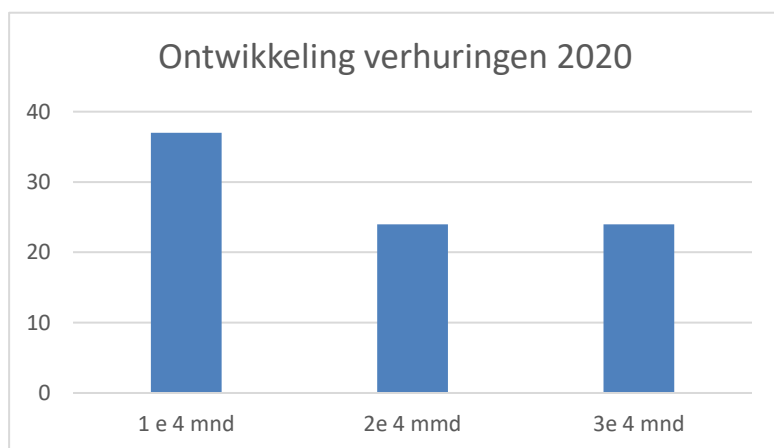
Woningzoekenden

Woonruimteverdeling

De verdeling van de woningen vindt plaats via Woonnet Haaglanden.

De benodigde inschrijfduur (of wachttijd) om een woning te kunnen huren, is een belangrijke indicator voor de druk op de woningmarkt. Voor alle woningen die in 2020 in Haaglanden zijn verhuurd, bedroeg de mediane inschrijfduur 68 maanden, ofwel 5 jaar en 8 maanden. Voor de gemeente Pijnacker-Nootdorp geldt een mediane inschrijfduur van 91 maanden, ofwel 7 jaar en 6 maanden. Dit is de hoogste mediane inschrijfduur van alle gemeenten binnen de regio Haaglanden.

Het aantal verhuringen per maand fluctueerde in 2020 aanzienlijk. De coronapandemie heeft het aantal nieuwe verhuringen beïnvloed: de lockdown in het voorjaar en de tweede lockdown in de laatste maanden van 2020 heeft het aantal nieuwe verhuringen doen afnemen.



In totaal zijn er in 2020 85 woningen verhuurd: 79 DAEB, 6 niet-DAEB. Dit resulteert in een mutatiegraad (exclusief verkochte woningen) van 3,4%. Wordt de mutatiegraad inclusief verkochte woningen berekend, dan ligt dit percentage op 3,8%. Bij het opstellen van de begroting 2020 is rekening gehouden met een mutatiegraad inclusief verkoop van 5,0%.

Gemiddeld reageerden maar liefst 510 woningzoekenden op een vrijgekomen woning. In 2019 lag dit aantal op 320. Regionaal lag dit aantal op ruim 300 woningzoekenden per woning. Per woningtype varieert het aantal reacties op vrijkomende woningen van Rondom Wonen sterk.



VHO-type	Gem. aantal reacties	Gem. aantal weigeringen
Eengezinswoning	535	14
Flat met lift	505	6
Flat zonder lift	674	19
HAT-woning	375	2
Seniorenwoning	21	1

Het aantal weigeringen varieert ook per woningtype sterk. Het varieert van 1 tot 19. Voor bijvoorbeeld eengezinswoningen ligt het aantal weigeringen gemiddeld op 14. Voor seniorenwoningen ligt dit op 1. Gemiddeld voor alle woningen geldt een score van 10 weigeringen. Het grote aantal weigeringen valt op, zeker omdat het aanbod van woningen in 2020 fors lager lag dan in 2019. Het blijkt dat huurders die een goede positie op de woningmarkt hebben door een lange inschrijfduur, echt alleen gaan verhuizen als ze een hele mooie kans voorbij zien komen. Dit verklaart het groot aantal weigeringen.

In 2020 is voor 99 woningen het huurcontract beëindigd. Dit zijn cijfers exclusief de complexgewijze verkoop van Terbregge. Van dit aantal waren 9 woningen bestemd voor verkoop. Door de coronapandemie zagen we een afname van het aantal huurbeëindigingen in de maanden april, mei en juni en oktober, november en december.

Prestatieafspraken verhuur

Europaregeling

Wij moeten 80% van onze vrijkomende woningen toewijzen onder de Europagrens (€ 39.055). De overige 20% is voor 2020 verdeeld in twee categorieën van 10%. De eerste 10% mag gebruikt worden om mensen met een inkomen tot € 43.574 te huisvesten. Voor de laatste 10% geldt een inkomensgrens van € 47.325. Voor 2020 gelden de volgende resultaten:

	Norm	Rondom Wonen
€ 43.574 – € 47.325	≤10%	0,0%
€ 39.055 - € 43.574	≤10%	5,4%
< € 39.055	≥80%	94,6%

Passendheidstoets

Vanaf 1 januari 2016 dienen corporaties minimaal 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag te huisvesten in woningen die recht geven op huurtoeslag (onder de aftoppingsgrenzen). In 2020 zijn alle woningen passend toegewezen.

70% betaalbare huurvoorraad

Minimaal 70% van de vrijkomende zelfstandige sociale huurwoningen moet een subsidiabele huur onder de 2^e aftoppingsgrens hebben. Van de 93 (79 bestaande woningen en 14 nieuwbouwwoningen) sociale verhuringen hadden 79 woningen een huurprijs onder de 2^e aftoppingsgrens. Dit is 84,9%.

Urgentie

Het streven is om maximaal 10% van de aangeboden/geadverteerde woningen in bestaand bezit te verhuren aan woningzoekenden met een urgentie. Van de 99 verhuringen zijn 11 woningen verhuurd aan personen met een urgentie. Hiermee komt het percentage op 11,1%. In 2019 lag dit percentage op 13,6%.



Overige toewijzingen / zorgwoningen

Rndom Wonen heeft afspraken met zorgpartijen. Er vindt dan directe bemiddeling plaats. In 2020 is een woning op deze manier verhuurd aan Stichting Philadelphia. Ook de nieuwbouw 'Villa Zonnedaau' in Nootdorp is via directe bemiddeling toegewezen (14 appartementen).

Taakstelling vergunninghouders (vluchtelingen)

In 2020 moest Rndom Wonen 23 vergunninghouders huisvesten. In 12 maanden zijn door Rndom Wonen 24 vergunninghouders gehuisvest. 15 hiervan zijn rechtstreeks in een woning geplaatst en 9 personen zijn via gezinshereniging toegevoegd aan huishoudens die al bij ons huurden. Begin 2020 was het moeilijk om een match te vinden tussen ons vrijkomende aanbod en de te huisvesten vergunninghouders. Daarop is besloten om een woning uit de verkoop te halen en deze opnieuw te verhuren aan een huishouden met vergunninghouders.

Lokaal maatwerk

In 2020 gold één voorrangsregel: maximaal 25% voorrang voor alle woningzoekenden uit Pijnacker-Nootdorp op alle woningen behalve op seniorenwoningen. Uit de cijfers van SVH kunnen we afleiden dat wij 22% met lokaal maatwerk hebben toegewezen. Gemeentebreed ligt dit percentage op 31%. De bewaking van dit percentage ligt bij de gemeente in samenwerking met SVH.

Overige verhuur

Vrije sector verhuur

In 2020 zijn in totaal 6 niet-DAEB woningen opnieuw verhuurd. De aanvangshuur van deze woningen ligt boven de liberalisatiegrens. Ultimo 2020 verhuren we in totaal 22 woningen met een vrije sector huurcontract.

Garages

In 2020 is voor 17 garages de huur beëindigd. De mutatiegraad lag in 2020 op ruim 9%. In vergelijking met voorgaande jaren (2019: 7%, 2018:7%) is dit een toename.

Vastgoed

Bezit in eigendom en beheer

Op 31 december 2020 heeft Rndom Wonen 2.198 DAEB woningen in bezit, 216 niet-DAEB woningen, 209 garages, 117 stallings-/garageplaatsen, 3 eenheden maatschappelijk vastgoed en 5 bedrijfsruimten. Rndom Wonen had daarmee 2.414 woningen en 334 overige verhuureenheden in bezit.

Tabel 3: Samenstelling woningbezit ultimo 2020 naar prijscategorie en woningtype

Type woningen	< €432,51	€432,51- €619,01	€619,01- €663,40	€663,40- €737,14	> €737,14	Totaal
Appartement met lift		383	102	103	36	624
Appartement zonder lift	5	162	1	1	1	170
Eengezinswoning	11	314	154	267	469	1.215
Jongerenwoning	81	34	1	1	2	119
Seniorenwoning	10	158	51	56	11	286
Totaal VHE	107	1.051	309	428	519	2.414

Bezit in beheer voor derden

In 2020 beheerde Rndom Wonen 64 appartementen in 't Hofland voor de gemeente Pijnacker-Nootdorp. Voor 't Hofland wordt beheer op het gebied van verhuur en incasso uitgevoerd.



VvE Beheer

Rndm Wonen voert voor een aantal VvE's (Verenigingen van Eigenaars) werkzaamheden uit. Enerzijds betreft dit VvE's waarin Rndm 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 (overgangsrecht Woningwet). De werkzaamheden bestaan in beide gevallen uit het voeren van administratief en technisch beheer voor de betreffende complexen.

Huren

Huur(prijs)beleid

Rndm Wonen streeft ernaar een goede mix van woningen in verschillende prijs categorieën aan te bieden. De huurprijs kan wijzigen met de jaarlijkse huurverhoging en bij een nieuwe verhuring (huurharmonisatie). In 2020 is het huurprijsbeleid per 1-1-2021 geactualiseerd. De voornaamste wijziging is dat in het huurbeleid de streefhuur meer op de totale woonlasten (huur + energielasten) wordt gebaseerd. De energiezuinigheid van de woning beïnvloedt in het nieuwe huurbeleid het streefhuurpercentage. Op basis van de energielabeling zijn met ingang van 1-1-2021 drie streefhuurpercentages mogelijk:

- 80% van maximaal redelijk voor woningen met label A en beter
- 76% van maximaal redelijk voor woningen met label B
- 74% van maximaal redelijk voor woningen met label C en slechter

Daarnaast is nu ook voor niet-DAEB streefhuurbeleid vastgesteld. Voor niet-DAEB geldt de maximaal redelijke huur als streefhuur.

Jaarlijkse huurverhoging

In 2020 is wederom gewerkt met de huursombenadering. De huursombenadering geeft de mogelijkheid om huurders die relatief weinig huur betalen voor de kwaliteit van de woning, een hogere huurverhoging te geven dan bijvoorbeeld huurders die veel meer huur betalen voor dezelfde soort woning. De huursomstijging 2020 mocht niet hoger uitkomen dan inflatie = 2,6%. De maximale huurverhoging mocht niet hoger zijn dan inflatie + 2,5% = 5,1%.

De groep huurders met een huurprijs boven de liberalisatiegrens is ontzien. Huurders in die groep, die niet aanmerking kwamen voor inkomensafhankelijke huurverhoging, hebben géén huurverhoging gekregen.

Grootte groep	Percentage maximaal redelijk	Huurverhogingspercentage
249		0%
140	86 – 100%	0%
565	76 – 85%	2%
822	66 – 75%	3%
392	< 65%	5,1%

De huursomstijging 2020 is uiteindelijk uitgekomen op 2,53%.

Naast de huursombenadering is ook inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast. In totaal hadden 277 huurders (= 11%) een inkomen boven € 43.574. Deze huurders kregen een huurverhogingspercentage van inflatie + 4% = 6,6%.

Huurbevrozing/-verlaging

Evenals in 2019 konden huurders zich in 2020 melden voor huurbevrozing of huurverlaging op basis van het sociaal huurakkoord Woonbond-Aedes. Na het versturen van de huurverhogingsbrieven, waarin huurders hier actief over zijn geïnformeerd, hebben zich 30 huurders gemeld. De verwachting was dat dit



aantal aanzienlijk hoger zou zijn vanwege de coronapandemie. Van deze 30 huurders hebben we 11 aanvragen afgewezen omdat deze niet aan de voorwaarden voldeden. Bij 13 huurders is de huur bevroren en bij 6 huurders is de huur verlaagd.

Streefhuur tot ultimo 2020

In het streefhuurbeleid werd *tot ultimo 2020* gewerkt met 3 categorieën:

- 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 huurbeleid op basis van streefhuurpercentages, wordt 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 2020 € 633,61. Ten opzichte van het voorgaande jaar is dit een aanzienlijke stijging. Die stijging werd veroorzaakt doordat er sprake was van een hoge inflatie in het voorgaande jaar en versterkt door de verkoop van ons bezit in Terbregge, dat relatief lage huren heeft. De huurprijzen bedroegen eind 2020 gemiddeld 75,6% van de maximaal redelijke huurprijs op grond van het woningwaarderingssysteem (wws).

Huurbetaling, huurachterstanden

Rndm Wnen voert een actief incassobeleid. Betrokkenen worden voor het nemen van incassomaatregelen telefonisch, schriftelijk en persoonlijk benaderd. Zo ontstaat de mogelijkheid om afspraken te maken en betalingsregelingen te treffen, waardoor grotere problemen worden voorkomen. Dit jaar is er met de gemeente een pilot vroegsignalering gestart voor huishoudens met huurachterstanden.

Door de coronapandemie was de verwachting dat de huurachterstanden zouden oplopen. Deze verwachting kwam niet uit. De huurachterstand in percentage van de actieve huurcontracten over 2020 bedroeg 0,78% van de jaarhuur. De begrotingsnorm was maximaal 0,85%.

In 2020 zijn 22 nieuwe deurwaardersdossiers gestart. Eind december 2020 waren er 24 lopende dossiers bij deurwaarderskantoor Wouters. In 2020 zijn 35 dossiers gesloten.

Eind 2020 liepen er 70 betalingsregelingen voor een totaalbedrag van € 68.560.

Huurderving

De totale huurderving is opgebouwd uit bedragen die oninbaar zijn en huurderving in verband met leegstand. Het afboeken van achterstanden gebeurt alleen als bewoners met de noorderzon vertrokken zijn. De totale huurderving bedraagt in 2020 0,16%. In de begroting was gerekend met maximaal 0,75%.

Ontruimingen en laatste kansbeleid

In 2020 zijn 4 vonnissen tot ontbinding en ontruiming uitgesproken. In twee gevallen is een laatste kans overeenkomst afgesloten, in één geval heeft de huurder zelf de sleutels ingeleverd en in één geval bleek de huurder met de noorderzon verdwenen te zijn.



Verkopen

Verkoopbeleid

Eind 2020 hadden 320 woningen de bestemming verkoop bij mutatie. Een kanttekening hierbij is dat in Pijnacker-Noord 98 appartementen de bestemming verkoop hebben, terwijl er nog maar 10 verkocht kunnen worden. Dit beperkte aantal is noodzakelijk om het meerderheidsbelang in de VvE-complexen te behouden. Dit betekent dat per saldo uiteindelijk nog 232 woningen uit de huidige portefeuille kunnen worden verkocht bij mutatie. Dit is een aandeel van 9,6%.

In 2020 zijn alle verkochte woningen regulier verkocht. Er zijn geen woningen met Koopstart aangeboden vanwege de goede marktomstandigheden en lage rentestand.

Gerealiseerde reguliere verkoop

In 2020 zijn 11 woningen gepasseerd bij de notaris (begroot waren 15 woningen). Eén woning was een voormalige koopgarantwoning. Deze woning hadden we teruggekocht en weer doorverkocht. De woning behoorde dus al niet meer tot ons bezit. Twee duplexwoningen aan de Willem de Zwijgerlaan zijn als één woning verkocht.

In 2020 lag de verkoopopbrengst op ruim € 3,1 miljoen (begroot was € 2,8 miljoen).

We genereren niet alleen geld uit de verkoop. Door de MGE- en Koopstartproducten die in het verleden zijn aangeboden, zien we ook geld terugvloeien naar Rondom Wonen. In 2020 is ruim € 0,4 miljoen teruggevloeid.

Uit eind 2020 waren 2 woningen verkocht onder voorbehoud en stond 1 woning te koop. Het betreft een woning die de zittende huurder wil kopen. Van de verkochte woningen onder voorbehoud, is één woning in 2020 teruggekocht. Nadat deze woning weer teruggekocht was, is deze weer in de verkoop gezet. Deze doorverkoop heeft dus geen invloed op de woningvoorraad van Rondom Wonen.

Complexgewijze verkoop

Op 31 december 2020 is het woningbezit in Terbregge voor € 8,8 miljoen verkocht aan woningstichting Wooncompas uit Ridderkerk. Wooncompas ziet de verwerving van deze woningen als een goede toevoeging aan de sociale huurportefeuille in Rotterdam en heeft de middelen en plannen om de woningen in de toekomst te verduurzamen. De huurders in Terbregge zijn hierbij gebaat en de kasstroom die deze transactie genereert, gaat Rondom Wonen aanwenden voor investeringen in de kerngemeente Pijnacker-Nootdorp.

Woningonderhoud

Reparatieonderhoud

De kosten van het reparatieonderhoud waren voor 2020 begroot op € 541.000. In werkelijkheid bedragen de totale kosten € 655.000. Hiermee wordt geconstateerd dat er zo'n 21% meer uitgaven waren dan gebudgetteerd. Analyse wijst uit dat relatief hoge kosten zijn gemaakt voor douche, keuken en toiletrenovaties, drogen van woningen n.a.v. lekkages en extra onderhoud aan installaties.

Mutatieonderhoud

In 2020 is rekening gehouden met 112 mutaties (5% van het bezit) en een bedrag van € 369.000. Gemiddeld dus € 3.295 per mutatie. Er zijn 85 mutaties geweest in 2020 en de kosten waren flink hoger dan begroot, namelijk 414.000. Dit is gemiddeld € 4.867 per mutatie. We noteren 28 opdrachten hoger dan het gemiddeld begrote bedrag per mutatie. Dit is 52% van het totaal gerealiseerde bedrag. De duurdere mutaties betreffen vaak woningen die lang verhuurd zijn geweest. Ook zijn er steeds meer kosten aan een nieuwe douche, keuken en toiletten. Op voorhand valt niet te voorspellen welke woningen er in een jaar muteren.



Reparatie-abonnement

Er is voor € 57.000 dagelijks onderhoud uitgevoerd dat voor rekening komt van het reparatie-abonnement. Deze kosten worden bekostigd uit abonnementsgeld. Dit is een door de bewoner naar keuze af te nemen dienst waarmee de huurder een groot deel van het 'huurdersonderhoud' afkoopt. In het voorjaar van 2020 lagen door de coronapandemie de werkzaamheden zo'n twee maanden vrijwel stil. Daarom is twee maanden abonnementsgeld terugbetaald aan de deelnemende huurders. Door het collectief zijn de uitgaven kostendekkend.

Planmatig onderhoud

Naast het contractonderhoud zijn er ook veel op zichzelf staande projecten uitgevoerd. Deze werkzaamheden zijn voornamelijk uitgevoerd aan de schil van de woningen of woongebouwen en op installatietechnisch gebied. Er was rekening gehouden met € 2.399.000 aan uitgaven. De totale kosten in 2020 bedroegen € 2.076.000. Door vertraging in de uitvoering of werkvoorbereiding wordt voor € 134.000 doorgeschoven naar 2021, waardoor er een onderschrijving overblijft van € 189.000. De lagere uitgaven worden vooral veroorzaakt door effectieve aanbestedingen, meevallende stelposten houtrot en het toch niet hoeven vervangen van rookgasafvoerkanaal na inspectie.

Klanttevredenheid

Klantvisie

In 2020 hebben we parallel aan het koersplan de klantvisie verder uitgewerkt. Hierin staat beschreven voor wie we er zijn en op welke manier we er willen zijn. De huurders staan centraal. Huurders vragen van ons een goede betaalbare woning en een goede dienstverlening. We hebben een hoge huurderstevredenheid en dit willen we zo houden door te blijven doorgroeien in onze dienstverlening.

Klachtafhandeling

In het boekjaar zijn bij Rndom Wonen zelf 33 klachten binnengekomen van huurders. Al deze klachten waren vastgoed gerelateerd. Van deze klachten betroffen er 11 de werkwijze van leveranciers, de overige 22 klachten betroffen de snelheid van het uitvoeren van reparaties, klachten over de kwaliteit en wijze van uitvoering van werkzaamheden en klachten over terugkerende storingen aan installaties. Eind 2020 waren er nog 2 van deze klachten in onderzoek en was de rest opgelost.

In 2020 heeft Rndom Wonen haar klachtenprocedure vernieuwd. Huurders kunnen sinds eind 2020 via 'mijn rondom wonen' op de website klachten (en complimenten) doorgeven. De klachten worden op deze manier automatisch geregistreerd en gevolgd in het primair systeem. Ook is een interne klachtencoördinator benoemd, die de afhandeling van klachten volgt en bewaakt en collega's ondersteunt bij het adequaat behandelen van een klacht.

Huurcommissie

Een tweetal huurcommissiezaken is door huurders opgestart. Eén had betrekking op de huurverhoging en één op meerdere storingen van de warmtepomp. De eerste zaak is nog in behandeling bij de huurcommissie. Sinds september hebben wij niets meer vernomen, mogelijk vanwege drukte bij de huurcommissie. De tweede zaak is in goed onderling overleg tussen de huurder en Rndom Wonen opgelost. De aanvrager heeft daarom toen geen leges meer betaald, waarop de huurcommissie het verzoek niet-ontvankelijk heeft verklaard.

Geschillencommissie

Rndom Wonen is 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, als de interne klachtafhandeling door de corporatie niet naar tevredenheid is geweest. Bij deze commissie is in 2020 één klacht binnengekomen over Rndom Wonen. De klacht van de huurder was dat Rndom Wonen niet adequaat heeft gehandeld op



haar meldingen van overlast van de bureu. De geschillencommissie heeft de klacht beoordeeld en ongegrond verklaard. Wij hebben dit advies overgenomen en dit de betreffende huurder en de geschillencommissie laten weten.

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. In lijn met de Aedes-benchmark komt een drietal onderwerpen aanbod:

- reparatieverzoeken;
- vertrokken huurder;
- nieuwe huurder

De scores Aedes benchmark 2020 voor het prestatieveld huurdersoordeel zagen er als volgt uit:

	Rondom Wonen	Sectorgemiddelde	Letter
Nieuwe huurders	8,2	7,7	A
Huurders met reparatieverzoek	7,9	7,7	B
Vertrokken huurders	8,1	7,5	A



III MAATSCHAPPIJ

Onze belanghouders

Huurdersvereniging Argos

In 2020 is er op zes momenten overleg geweest tussen het bestuur van Argos en Rondom Wonen.

Twee belangrijke onderwerpen dit jaar waren: gezamenlijk opdrachtgeverschap van het woonlastenonderzoek en de evaluatie van de samenwerkings(overeenkomst) tussen Argos en Rondom Wonen. Aanleiding voor dit laatste onderwerp vormde de tweejaarlijkse evaluatie van de samenwerking, zoals benoemd in de samenwerkingsovereenkomst uit 2017. We hebben geconcludeerd dat we stappen voorwaarts hebben gezet in de samenwerking en dat we door willen groeien in verdere samenwerking. Als vervolg gaan we in 2021 experimenteren met een participatiekalender. In deze kalender zijn de onderwerpen van gesprek en het niveau van participatie benoemd.

Verder zijn tijdens deze overleggen belangrijke beleidsstukken met elkaar besproken en voor instemming of advies aan Argos voorgelegd. Het ging dan om de stukken met betrekking tot de huurverhoging 2020, de actualisatie van het huurbeleid, de Begroting en Beleidsvoornemens 2021, de klantvisie, actualisatie verkoopbeleid en een update van het convenant Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland.

Ook is Argos als stakeholder intensief betrokken bij het tot stand komen van het Koersplan 2021-2025. Daarnaast heeft net als in vorige jaren de huurdersvereniging een volwaardige rol vervuld bij de totstandkoming van de prestatieafspraken.

Bewonersorganisaties en bewonersoverleg

Rondom Wonen voert regelmatig overleg met een aantal bewonerscommissies. Er zijn bewonerscommissies actief in de Woonacker, de Florijnhoek, het Carré en De Kluut.

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

Gemeente Pijnacker-Nootdorp

Er is op meerdere niveaus regelmatig overleg met de gemeente.

- Informeel periodiek bestuurlijk overleg directeur-bestuurder (met wethouder Wonen)
- Bestuurlijk Overleg – directeur-bestuurder en managers (met wethouder en ambtelijke ondersteuning)
- Management Overleg – ambtelijk overleg tussen managers Rondom Wonen en betrokken ambtenaren
- 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, taakstelling rond uitstroom uit instellingen, de prestatieafspraken, de regionale woningmarktafspraken, woonruimteverdeling, duurzaamheid en de samenwerking met Bureau Bemiddeling & Mediation.

In 2020 hebben we met de gemeente en betrokken partijen het convenant Pilot Vroeg Eropaf ondertekend. Dit was een pilot voor 1 jaar. Doel is om huurders met (potentiële) betalingsproblemen vroegtijdig hulp te bieden. Inmiddels is deze pilot doorgezet in het traject Vroegsignalering.



Ter voorbereiding van de prestatieafspraken is samen met de gemeente een mediationssessie georganiseerd over het aantal te verkopen woningen van Rndm Wonen. Onder leiding van het RIGO hebben we inzicht gekregen in en begrip gekregen voor elkaars overwegingen. Dit heeft geleid tot overeenstemming. Afsproken is dat Rndm Wonen vanaf 2021 per jaar maximaal 5 woningen regulier verkoopt. De overige woningen die Rndm Wonen verkoopt, worden onder de doelgroepgrens aangeboden en blijven bij verkoop voor de doelgroep (t/m € 180.000 prijspeil 2020) beschikbaar.

Stakeholdersbetrokkenheid Koersplan

Tijdens de totstandkoming van de nieuwe strategie voor Rndm Wonen, zijn op diverse momenten stakeholders betrokken. In de zomer is door het MT van Rndm Wonen met het bestuur van huurdersvereniging Argos en een ambtelijke en bestuurlijke afvaardiging vanuit de gemeente Pijnacker-Nootdorp een transparantiegame gespeeld. Deze game is opgezet en begeleid door Vannimwegen en heeft voor onszelf en voor de betrokken stakeholders inzichtelijk gemaakt wat de financiële consequenties van keuzes op het vlak van huurbeleid, investeringen in nieuwbouw en verduurzaming en verkoop zijn.

In het najaar is een brede stakeholdersconsultatie gehouden, waarin de contouren van het nieuwe Koersplan zijn gedeeld en besproken met een breed scala aan stakeholders. Naast medewerkers van Rndm wonen en een afvaardiging vanuit de RvC, waren daarbij de gemeente, Argos, collega-corporaties en diverse zorg en welzijn partners aanwezig. De opbrengsten van deze stakeholdersconsultatie zijn benut bij de verdere uitwerking van het nieuwe Koersplan.

Prestatieafspraken

De gemeente Pijnacker-Nootdorp, Rndm Wonen en huurdersvereniging Argos hebben op 10 december 2020 de prestatieafspraken 2021 – 2024 ondertekend. Het is voor het eerst dat er langjarige afspraken worden gemaakt en de afspraken zijn nu gebaseerd op de nieuwe woonvisie van de gemeente. Hiermee wordt de samenwerking meerjarig verankerd (met een jaarlijkse actualisatie) en dat is winst.

Leefbaarheid

Beleid

Rndm 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 Rndm Wonen is kernachtig samen te vatten in drie woorden: heel, schoon en veilig.

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 2020 is het netwerk -ook digitaal- meerdere keren bij elkaar geweest. Tijdens deze overleggen praten de netwerkpartners elkaar bij over o.a. leefbaarheidsprojecten waarmee zij bezig zijn.

Bewonersenquête

Met alle medewerkers hebben we een ronde gemaakt langs onze huurders om te horen wat ze van hun woning en woonomgeving vinden. In de Week van het Huren is in samenwerking met Argos een enquête uitgegaan om alle huurders de gelegenheid te geven aan te geven hoe ze over hun woning en woonomgeving denken. 34% heeft de enquête ingevuld. Uit zowel de rondgang als uit de enquête blijkt dat de huurders over het algemeen tevreden zijn over de woonsituatie en de dienstverlening van Rndm Wonen. De uitkomsten geven daarnaast ook goede input voor verdere verbetering.



Bewonersinitiatieven

Jaarlijks kunnen huurders bewonersinitiatieven indienen. Rondom Wonen biedt dan financiële ondersteuning. Mondjesmaat is in 2020 hier gebruik van gemaakt. Slechts twee verzoeken hebben wij ontvangen. In totaal gaat het hierbij om € 800. De coronapandemie is hier debet aan geweest. In het totaal was dit jaar € 5.000 gereserveerd. Inclusief het Bomenproject is € 2.495 hiervan besteed.

Bomenbuurt Pijnacker Noord (complex 17)

Nadat de gevels van de woningen van complex 17 zijn geschilderd, zijn in samenwerking met wijkpartijen en bewoners, onder leiding van twee kunstenaars kunstwerken ontwikkeld. Deze kunstwerken zijn aan drie kopgevels bevestigd. Door de coronapandemie is het eindfeest naar 2021 verplaatst. Dit zal dan gezamenlijk met de gemeente Pijnacker-Nootdorp, SBJ Samen Sterk en de wijkvereniging georganiseerd worden.

Sociaal beheer

In 2020 zijn 131 overlastmeldingen ontvangen. Burenoverlast en in het verlengde daarvan bewonersgedrag en geluidsoverlast zijn de meest gehoorde klachten. De meeste klachten zijn afkomstig uit Pijnacker Noord (44) en Delfgauw (33). In vergelijking met voorgaande jaren lag het aantal overlastmeldingen met name in de zomerperiode aanzienlijk hoger (60 in de zomer van 2020 tegen 44 in de zomer van 2019). Dit is waarschijnlijk het gevolg van de coronapandemie, waardoor er meer mensen thuis waren. In de laatste 4 maanden van 2020 was het aantal overlastmeldingen weer terug op het 'normale' niveau.

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

Rndom Wonen heeft in de Weidevogelhof (rond station Pijnacker Zuid) slechts beperkt woningbezit, aangezien diverse nieuwbouwwontwikkelingen in de periode rond 2012 voor de bouw door Rndom Wonen al zijn verkocht aan collega-corporaties Mooiland en Habion. Ondanks ons beperkte aandeel in het totaal, heeft Rndom 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-Nootdorp (SWOP) gesproken over de toekomst van de Weidevogelhof. De gemeente heeft daarbij bestuurlijk uitgesproken haar verantwoordelijkheid te willen nemen, door SWOP in staat te gaan stellen de rol van de verbinder over te nemen. De betrokkenheid van Rndom Wonen is afgebouwd en was daardoor al in 2020 beperkt. Ook worden er door Rndom Wonen geen structurele financiële bijdragen meer aan de Weidevogelhof geleverd.

Wooninitiatief Nootdorp (SWIN)

In Nootdorp is in 2020 Villa Zonnedaau opgeleverd. Dit is een woongebouw voor 14 jong volwassenen met een verstandelijke beperking. Het is een ouderinitiatief. De woningen worden direct verhuurd aan de bewoners. Overige zaken als zorgverlening, schoonmaak, e.d. worden door het SWIN zelf geregeld. De oplevering was in februari 2020.



IV ONZE AFSPRAKEN MET DE SAMENLEVING

Belangrijkste ambities versus prestaties in 2020



Rondom Wonen moet minimaal 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder de Europagrens (€ 39.055). In 2020 is 94,6% van de vrijkomende woningen verhuurd onder die inkomensgrens.



Rondom Wonen moet minimaal 95% van de verhuurde DAEB-woningen passend toewijzen, ofwel verhuren aan huishoudens die recht hebben op huurtoeslag (onder de aftoppingsgrenzen). In 2020 is 100% van de woningen passend toegewezen.



In het kader van lokaal maatwerk geldt voor maximaal 25% van de aangeboden woningen voorrang voor woningzoekenden uit Pijnacker-Nootdorp. In 2020 is 22% 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 2020 is 84,9% van de verhuurde woningen onder deze grens verhuurd.



In 2020 moest Rondom Wonen 23 vergunninghouders huisvesten. In totaal zijn 24 vergunninghouders gehuisvest.



De huurachterstanden dienen maximaal 0,85% van de totale huursom te bedragen. In 2020 was dit ondanks de coronapandemie slechts 0,78%.



Begroot was om in Pijnacker maximaal 15 woningen aan particulieren verkopen. In 2020 zijn 11 woningen in Pijnacker-Nootdorp verkocht. Daarnaast is het woningbezit in Terbregge (97 woningen) complexmatig verkocht.



De ambitie om maximaal 2 woningen te ontruimen is behaald. In 2020 heeft géén ontruiming plaatsgevonden.



De ambitie om het aantal sociale klachten te beperken tot 120 is niet gehaald. In 2020 zijn mede vanwege de coronabeperkingen in totaal 132 sociale klachten geregistreerd.



Het streven om een hoge klanttevredenheid (Aedes-benchmark $\geq 8,0$) te behalen is behaald. In 2020 was de gemiddelde klanttevredenheid een 8,1.



V INTERNE ORGANISATIE EN COMMUNICATIE

Personeel en organisatie

Coronapandemie

Vanaf half maart moest het grootste deel van de medewerkers thuis gaan werken. Gelukkig was dit door de hiervoor beschikbare ICT-infrastructuur en middelen geen probleem. De uitdaging lag meer in het in verbinding blijven met elkaar. Onder andere online weekstarts en informele activiteiten zoals pub-quizen zijn hiervoor ingezet. Het nieuwe intranet "Plek" is in maart versneld uitgerold om makkelijk informatie te delen met elkaar; zowel zakelijk als meer informeel. Ook de overstap van Thin Clients op Surfaces (laptops met touchscreen waarmee de gebruiker op elke plek direct in de kantooromgeving kan werken) is in 2020 versneld uitgerold om het gedwongen thuiswerken te faciliteren.

Nadat bekend werd dat het digitale vergadersysteem van Effacts niet verder meer ondersteund zou worden, is begin 2020 overgestapt naar digitaal vergadersysteem iBabs dat in 2020 goed heeft gefunctioneerd.

Om ontwikkelingen in de coronapandemie te monitoren en de consequenties voor de organisatie snel in te kunnen schatten, is een coronateam actief geweest, bestaande uit de manager F&C, HR-adviseur en Coördinator Dagelijks Onderhoud. Zij voerden wekelijks overleg en brachten gevraagd en ongevraagd advies uit aan het managementteam over te nemen maatregelen.

Samenwerking

Rndom Wonen is aangesloten bij het samenwerkingsverband Corporaties in Beweging (CIB) dat duurzame inzetbaarheid van medewerkers als voornaamste doel heeft. De aangesloten corporaties hebben in het verslagjaar een nieuwe samenwerkingsovereenkomst getekend die tot en met 2023 van kracht is.

CIB heeft ook een traineeprogramma opgezet om jonge afgestudeerden enthousiast te krijgen voor de sector. Op de afdeling Wonen heeft een half jaar een trainee gewerkt die succesvol gewerkt heeft aan de actualisatie van het huurbeleid en de doorontwikkeling van het online klantportaal.

De communicatie vanuit CIB wordt op detacheringsbasis verzorgd door een medewerker van Rndom Wonen. Hierbij moet worden gedacht aan het uitgeven van nieuwsbrieven, het actualiseren van de website en het mee-organiseren van events.

Opleiding

Het opleidingsbudget is in 2020 € 71.600 en hier is € 35.532 van gerealiseerd. Een aantal geplande cursussen en trainingen konden door de coronapandemie geen doorgang vinden en zijn doorgeschoven naar het volgend jaar.

Formatie

In het verslagjaar zijn twee collega's met (vroeg)pensioen gegaan; een senior woonconsulent en een administrateur. Laatstgenoemde is door herverdeling van taken niet vervangen. Op de afdeling Wonen is een nieuwe allround woonconsulent gestart. In de zomer is afscheid genomen van de manager wonen. De als tijdelijke opvolger aangestelde nieuwe manager wonen is in het najaar na een interne sollicitatieprocedure definitief ingestroomd in die functie.

Ziekteverzuim en arbobeleid

Het ziekteverzuim is in 2020 uitgekomen op 2% op jaarbasis met een ziekmeldingsfrequentie van 0,7 (begroot waren maximaal 4,5% resp. 1,0). Ondanks de coronapandemie is het ziekteverzuimpercentage gedaald ten opzichte van het voorgaande verslagjaar (2,3%) en ligt onder het landelijk gemiddelde.

Op het gebied van arbo en het thuiswerken door de coronapandemie, is aandacht gegeven aan het belang van goede werkplekken thuis, o.a. door het faciliteren van bijv. bureaustoelen en door medewerkers in de



gelegenheid te stellen apparatuur zoals een beeldscherm van kantoor mee te nemen naar hun thuiswerkplek. Ook werden er via intranet thuiswerk-tips gedeeld over het in beweging blijven.

Ondernemingsraad (OR)

In 2020 hebben zes overlegvergaderingen plaatsgevonden. Besproken onderwerpen zijn o.a. de consequenties van de coronapandemie voor Rndom Wonen, het nieuwe koersplan en de thuiswerkvergoeding.

Informatie, PR & Communicatie

Externe communicatie

Nieuwe huurders krijgen bij het betrekken van hun woning de Informatiegids uitgereikt. Deze set bevat formele en nuttige (informele) informatie over het wonen in een huis van Rndom 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 2020 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.

Keijzershof

De ruimte aan de Raaigras 2 is bestemd om te worden gebruikt als Infocentrum voor de VINEX-locatie Keijzershof. Rndom Wonen heeft vanaf het begin een samenwerking met de gemeente Pijnacker-Nootdorp en Heijmans Vastgoed B.V. aangaande de gebiedscommunicatie Keijzershof. Met ingang van 31 december 2020 is deze overeenkomst beëindigd. Rndom Wonen is klaar met de realisatie van nieuwbouw in Keijzershof.

Nieuwsberichten

Een chronologische greep uit de belangrijkste nieuwsberichten van 2020:

- In januari werden de prestatieafspraken voor 2020 officieel ondertekend door de gemeente Pijnacker-Nootdorp, huurdersvereniging Argos en Rndom Wonen.
- Rndom Wonen werkt vanaf februari 2020 met Postex. Hiermee kan de huurder eenvoudig kiezen of zij informatie per post of per e-mail wil ontvangen.
- In februari hebben de nieuwe bewoners van Villa Zonnedaauw in Nootdorp de sleutels van hun woningen gekregen.
- Half februari heeft Rndom Wonen de gemeenteraad van de gemeente Pijnacker-Nootdorp opgeroepen om snel bouwgrond aan de woningcorporaties te gaan verkopen zodat die aan de slag kunnen met het bouwen van honderden betaalbare huurwoningen. Er is een dusdanig grote schaarste aan goedkope huurwoningen, dat mensen met een modaal inkomen de gemeente nu noodgedwongen verlaten, terwijl de wachttijd voor een sociale huurwoning elke maand verder oploopt.
- Samen met een vijftal signaalpartners maken de gemeente Pijnacker-Nootdorp en Rndom Wonen werk van het vroegtijdig signaleren van schulden bij haar inwoners. Begin februari werd het convenant "Vroeg eropa" getekend.
- Begin maart is de start gegeven van de nieuwe wijk Tuindershof in Pijnacker. Rndom Wonen wil in deze nieuwe wijk gefaseerd 163 sociale huurwoningen laten realiseren.
- Half april verscheen de infographic "Het jaar 2019 van Rndom Wonen in beeld", een verkorte samenvatting van het jaarverslag.
- Door de coronapandemie was Rndom Wonen genoodzaakt de dienstverlening aan te passen. Alleen spoedeisende reparatieverzoeken konden wij afhandelen. Huurders met een reparatieabonnement zijn daarom in de loop van juni gecompenseerd voor het betaalde bedrag over de maanden april en mei.



- Half september bezochten alle medewerkers van Rndm Wonen huurders in de verschillende wijken in Pijnacker en Delfgauw. Doel van deze middag was om op een andere manier in contact te komen met onze huurders in het kader van de ontwikkeling van het nieuwe koersplan.
- In de Week van het Huren is in samenwerking met Argos een enquête uitgegaan om alle huurders de gelegenheid te geven aan te geven hoe ze over hun woning en woonomgeving denken. 34% heeft de enquête ingevuld. Over het algemeen is er tevredenheid over de woonsituatie. Met Argos zijn de uitkomsten besproken en worden concrete acties opgepakt.
- Rndm Wonen scoort wederom goed in de Aedes benchmark. Onderwerpen als klanttevredenheid, onderhoud, beschikbaarheid en betaalbaarheid, bedrijfslasten en duurzaamheid staan hierin centraal. Rndm Wonen scoort op het huurdersoordeel wederom een dikke 8.
- Eind december is het woningbezit in Terbregge verkocht aan woningstichting Woonkompas uit Ridderkerk. De huurders zijn hierover begin december geïnformeerd.

Rndm Wonen ondersteunt op beperkte schaal activiteiten in wijken in haar werkgebied. Deze ondersteuning is er voor projecten met een sociaal maatschappelijk karakter of in het kader van de leefbaarheid. Vanwege de coronapandemie konden geplande activiteiten als NL Doet, 4-them en de sollicitatietrainingen voor leerlingen van Melanchthon Berkroden helaas niet doorgaan.

Week van het Huren

Vanuit Aedes wordt jaarlijks de Week van het Huren georganiseerd voor corporaties om gezamenlijk uit te dragen dat huren leuk en belangrijk is en corporaties belangrijk zijn voor leefbare wijken. Rndm Wonen heeft dit jaar voor het eerst meegedaan. Op een 'coronaproof' wijze werden 5 filmpjes gemaakt waarin de verbinding met onze huurders en de leefbaarheid van de wijken/complexen centraal staan. Deze filmpjes werden in de Week van het Huren online gezet en er werd door ons via social media en in een extra huurdersnieuwsbrief over gecommuniceerd. Argos is bij het initiatief betrokken en werkte mee aan één van de filmpjes.

Interne communicatie

De interne communicatie vindt plaats binnen afdelingsoverleggen, afdelingsoverstijgende werkgroepen en bijeenkomsten georganiseerd door de personeelsclub, maar vooral ook via de personeelsbijeenkomsten. Vanaf half maart 2020 konden personeelsbijeenkomsten helaas fysiek niet door gaan in verband met de coronapandemie. Wel zijn creatieve oplossingen bedacht om online "bij elkaar te komen".

Koerswerkgroep nieuw strategisch plan

Vanaf begin maart is hard gewerkt aan een nieuw koersplan. Een interne koerswerkgroep is hier in eerste instantie mee bezig geweest. Later haakten de Raad van Commissarissen, huurdersvereniging Argos en andere stakeholders aan. Vanwege de coronapandemie liep dit traject wel enige vertraging op omdat minder snel en effectief met elkaar kon worden samengewerkt. Eind 2020 was het koersplan in concept gereed.



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 2020 te realiseren. Het totale jaarresultaat in 2020 na belastingen is € 27,7 miljoen positief. Ten opzichte van 2019 hebben wij in 2020 een hoger bedrijfsresultaat gerealiseerd.

Het netto exploitatieresultaat bedraagt € 7,5 miljoen in 2020 en is ten opzichte van 2019 met circa 20% gestegen. Dit komt met name door meer huuropbrengsten, lagere rentelasten en een hogere verkoopopbrengst.

Financiële continuïteit

Financiële continuïteit is een voorwaarde om onze volkshuisvestelijke doelen ook in de toekomst te kunnen blijven realiseren. Door stijgende bouwkosten, stijgende heffingen en toenemende volkshuisvestelijke verwachtingen, is het financieel perspectief veranderd waardoor woningcorporaties scherper aan de wind zeilen. Rondom Wonen heeft tot doel een gezonde corporatie te zijn en te blijven. Vrijwel dagelijks worden kasstromen, renteontwikkeling en verwachte uitgaven gevolgd. Via de viermaands rapportages worden management en RVC geïnformeerd. Tevens is er een maandelijks dashboard waarmee het management wordt geïnformeerd over de tussentijdse ontwikkelingen.

De financiële instrumenten voldoen aan de kaders zoals genoemd in het Treasurystatuut. Naast het Treasurystatuut heeft Rondom Wonen een Financieringsstrategie waarin het risicoprofiel wordt beschreven voor nieuw aan te trekken leningen. De financieringsstrategie is in 2020 geüpdatet. De Treasurycommissie is in 2020 2 keer (digitaal) bij elkaar geweest. Transactievoorstellen voor het afsluiten en oversluiten van leningen en dergelijke zijn in deze commissie besproken.

Faciliteringsvolume en beoordeling WSW

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) beoordeelde medio 2020 de financiële positie op basis van het jaarverslag 2019 en de prognosegegevens 2020. In haar jaarlijkse beoordelingsbrief van 28 juli 2020 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 borgingsplafond leningen aantrekken met WSW borging, indien wij voldoen aan de voorwaarden voor borging.

Beoordelingskader, vergelijking waarde 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 dat 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.

In 2020 zijn de grenswaarden en de ratio's definitief gemaakt. Deze waren nog voorlopig, omdat begin 2019 de beleidswaarde als nieuw waardebegrip (relevant voor LTV en solvabiliteit) nog niet overal goed bepaald kon worden. Inmiddels is de kwaliteit van de bepaling van de beleidswaarde sectorbreed, sterk verbeterd.



Ratio's en grenswaarden

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

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

De definities van de continuïteitsratio's zijn ongewijzigd ten opzichte van de ratio's uit 2019. Ten aanzien van de discontinuïteitsratio's hebben zich in 2020 twee wijzigingen voorgedaan. De toevoeging van het onderpandratio en de marktwaarde van de leningen.

Toevoeging onderpandratio

Er bestond al een dekkingsratio voor de gehele corporatie. Daarmee wordt in geval van discontinuïteit bepaald of de marktwaarde van het bezit voldoende is om de schuldpositie af te lossen. Aan deze dekkingsratio is de onderpandratio toegevoegd. Met deze ratio wordt bepaald of in geval van discontinuïteit de marktwaarde van het onderpand (DAEB vastgoed, en niet-DAEB vastgoed waarop WSW hypotheek heeft gevestigd) voldoende is om de geborgde schuld af te lossen.

Marktwaarde leningen

In plaats van de nominale schuldpositie wordt de marktwaarde van de schuldpositie in de discontinuïteitsratio opgenomen. Het gaat dan zowel om de dekkingsratio als onderpandratio.

Ratio's Rondom Wonen 2020	DAEB	Niet-DAEB	Enkelvoudig / geconsolideerd	Onderpand WSW
Continuïteitsratio's				
ICR	2	2,6	2,1	
LTV	66%	30%	58%	
Solvabiliteit	42%	70%	43%	
Discontinuïteitsratio's				
Dekkingsratio	71%	28%	65%	
Onderpandratio				65%

In bovenstaande tabel staan de ratio's 2020 van Rondom Wonen. Er is 1 ratio die op 31 december niet voldoet en dat is de dekkingsratio DAEB. Dit komt met name door de hoge marktwaarde van de leningen. Het positieve liquide middelen saldo mag hier niet op gecorrigeerd worden. Het liquide middelen saldo was € 2,7 miljoen en daar komt op 2 januari 2021 nog € 8,8 miljoen bij vanwege de verkoop Terbregge. Indien we dit saldo mogen corrigeren, komen we op 68% uit.



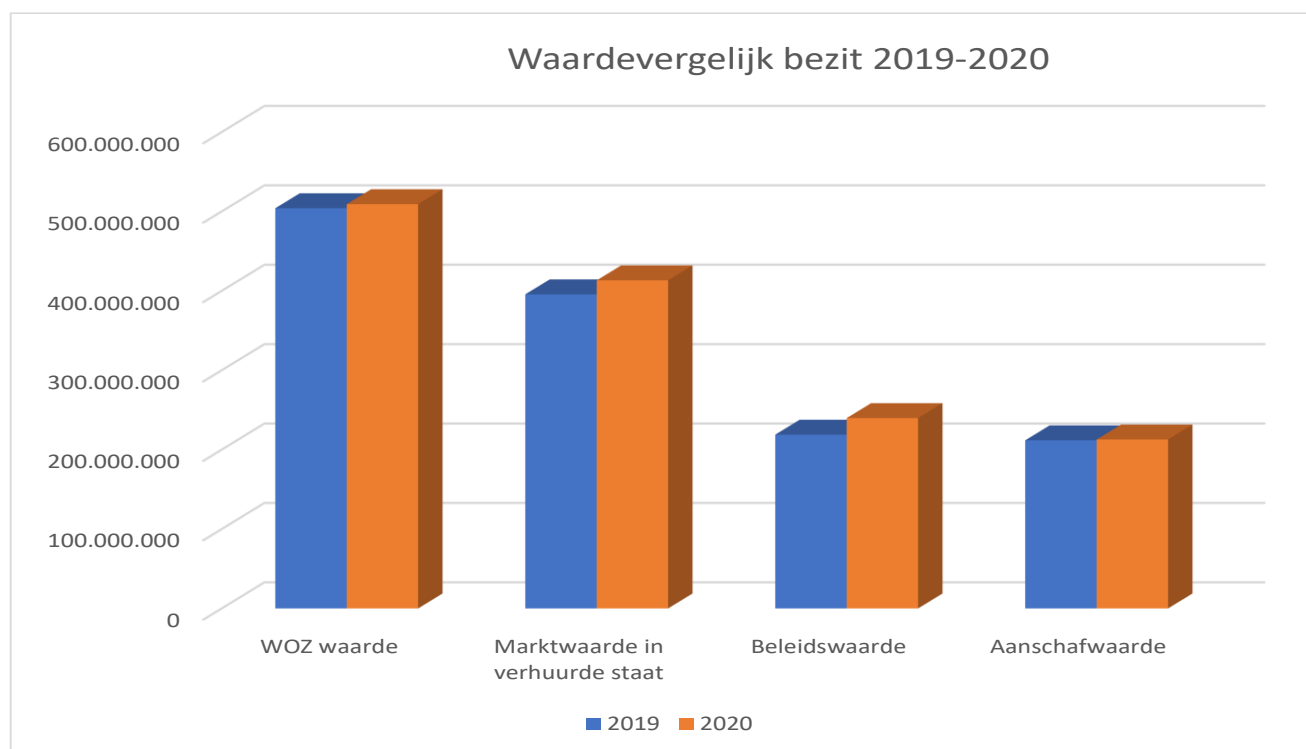
De balans

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 bedrijfsonroerend goed (BOG), administratief gescheiden ondergebracht in de niet-DAEB tak. Het overige vastgoed is ondergebracht in de DAEB tak.

Per 31 december 2020 bedraagt de marktwaarde (in verhuurde staat) van het DAEB en niet-DAEB bezit in totaal € 413,2 miljoen (2019: € 395,6 miljoen). Het verschil tussen de marktwaarde van het vastgoed en de aanschafprijs is opgenomen in de herwaarderingsreserve. De waardering van het vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig 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 huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB vastgoed in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en de ontwikkeling van de behoefte aan DAEB huurwoningen. De beleidswaarde bedraagt per 31 december 2020 € 239,7 miljoen voor het totale bezit en € 186,6 miljoen voor het DAEB bezit. De maatschappelijke bestemming bedraagt € 173,5 miljoen.



In de effectenrapportage handboek marktwaardering 2020 versus 2019 komt een gemiddelde stijging van 9,1% uit, voor de Agglomeratie Den Haag. Pijnacker-Nootdorp valt onder deze categorie. Als de verkopen en de nieuwbouw buiten beschouwing worden gelaten, bedraagt de stijging 9,38% t.o.v. 2019.

De wijzigingen in het handboek van 2020 met het meeste effect voor Rondom Wonen zijn de verlaging van de disconteringsvoet en de stijging van de minimale mutatiekans naar 4%.

Per 1 januari 2021 wijzigt het tarief overdrachtsbelasting voor beleggers van 2% naar 8%. Omdat de peildatum van het handboek 31 december 2020 is, geldt op dat moment nog het oude, lagere tarief. De tariefwijziging heeft daarom (nog) geen effect op de marktwaarde. Dit effect treedt pas op als de peildatum van de waardering op of na 1 januari 2021 ligt en wordt geschat op ongeveer -5,5%.



Financiële Vaste Activa

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

Vorraden

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

Vorderingen

De openstaande vorderingen van vorig boekjaar zijn inmiddels ontvangen. Daar staat tegenover dat enkele nieuwe vorderingen zijn ontstaan, zodat voor de meeste posten per saldo nauwelijks saldowijziging plaats vindt. De verkoop van de woningen Terbregge heeft op 31 december 2020 plaatsgevonden. Eind 2020 stond er om die reden een grote vordering van € 8,8 miljoen open.

Liquide middelen

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

Eigen Vermogen

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

Langlopende schulden

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

Kortlopende schulden

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



VII INNOVATIE & ONTWIKKELING

Nieuwe strategie

Vanaf het voorjaar is gewerkt aan het herzien van het ondernemingsplan uit 2016. Kort na de start van de interne koerswerkgroep, bestaande uit een aantal medewerkers uit de hele organisatie, werd fysiek bijeen komen lastig vanwege de coronapandemie. Uiteindelijk is het proces grotendeels via videoconferenties doorlopen. In de zomer heeft een fysieke werksessie plaatsgevonden met de belangrijkste stakeholders (huurdersvereniging Argos en de gemeente Pijnacker-Nootdorp). In het najaar is een brede online stakeholdersconsultatie gehouden. Ultimo 2020 is het nieuwe Koersplan in concept gereed.

Assetmanagement

Het jaar 2020 stond in het teken van het product AM van Ortec. Meerdere medewerkers van de afdelingen vastgoed, financiën en wonen zijn bij de implementatie van dit nieuwe product betrokken. De nadruk lag op de inrichting. Data van Rndom Wonen moest geïmporteerd worden en gecontroleerd. In het najaar zijn we begonnen met het schrijven van een implementatieplan. Op welke wijze zorgt Rndom Wonen ervoor dat Assetmanagement in de organisatie een plaats inneemt. Dit betekent een nieuwe wijze van acteren binnen de organisatie. In het plan wordt per kwartaal weergegeven welke acties uitgezet moeten worden.

Productontwikkeling nieuwbouw en verduurzaming

Nieuwbouwprojecten

In februari 2020 is het nieuwbouwproject SWIN opgeleverd. Het betreft een woonvoorziening voor 14 jong volwassenen met een verstandelijke beperking. Hoewel aansluitend de woningen zijn ingericht door de nieuwe huurders en hun ouders, konden zij pas in de zomer hun nieuwe woning betrekken als gevolg van de 1^e golf van de coronapandemie. Inmiddels wonen alle bewoners met grote tevredenheid in hun woongroep Villa Zonnedaauw.



Er zijn in 2020 veel projecten gestart qua voorbereiding.

Met name in Tuindershof waar in diverse fases projecten gerealiseerd moeten gaan worden. Zo is in fase 1A en 1C overeenstemming bereikt met de Ontwikkeling Combinatie Tuindershof (OCT) over de koop en realisatie van 67 twee- en driekamerappartementen in totaal 5 bouwblokken. De start hiervan staat in 2021 op de planning. Ook is de grondaanbieding van fase 4 en 5 door de gemeente aan Rndom Wonen geaccepteerd. Op deze twee locaties moeten respectievelijk 50 en 16 appartementen gerealiseerd worden. Deze ontwikkeling start begin 2021.

In het 2^e kwartaal van 2020 heeft de gemeente de Stanislas locatie aanbesteed en Rndom Wonen heeft met de drie overgebleven partijen een zg. LOI afgesloten voor het sociale (huur)deel, te weten 30 appartementen. De definitieve selectie vindt in 2021 plaats, waarna Rndom Wonen met de beoogde ontwikkelaar verdere afspraken wil maken.

Tot slot is er bij de RvO in het kader van de Regeling Vermindering Verhuurdersheffing voor 229 woningen subsidie aangevraagd. Dit op basis van de planning tot en met 2023.



Investerings in bestaand bezit

Schoolwoningen Delfgauw

In samenspraak met de gemeente Pijnacker-Nootdorp is het huurcontract aangepast van de 8 schoolwoningen in Delfgauw. Door de afname van het aantal basisschoolkinderen is er nog maar behoefte om 40% van de totale oppervlakte, zijnde 3 lokalen, hal en toiletgroep, te blijven huren. Het restant van de etage kan worden omgebouwd naar woningen. Deze ontwikkeling is eind 2020 gestart met als doel een realisatie in de zomer van 2021.

De Visserlaan

Met enige vertraging door de coronapandemie is in 2020 verder gewerkt aan het pilotproject genaamd 'De Visserlaan'. Het doel van dit project is maatregelen te treffen in het kader van comfortverbetering voor huurders van de huidige situatie, een labelsprong van gemiddeld D naar A en van het gas los. Door in gesprek te gaan met een bewonersklankbordgroep over de wensen en ideeën en een marktuitvraag te doen naar wat de mogelijkheden en kosten zijn is er een plan tot stand gekomen. Deze kan een voorbeeld zijn voor de uitrol naar de andere flats in deze wijk. Begin 2021 wordt aan de bewoners van de Visserlaan gevraagd of ze met dit plan kunnen instemmen.



Zonnestroom

Na een succesvolle start begin 2020 om twee pilot complexen (149 won.) te voorzien van zonnepanelen via St. Wocozon, zijn nog eens 273 bewoners gevraagd of zij zonnepanelen op hun dak willen hebben. De gemiddelde deelname in 2020 is 42%. Het voordeel voor de huurders is een lagere stroomrekening en voor Rondom Wonen is er geen investering noodzakelijk.



IIX BESTUURSVERSLAG

Governance

Rndm Wonen hanteert de Governancecode Woningcorporaties (2020) 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 Rndm Wonen in 2020 conform de code bestuurd is. Hierbij is sprake van één 'leg-uit-punt': in afwijking van de Governancecode heeft Rndm Wonen geen apart beleggingsbeleid vastgesteld. De reden hiervoor is dat Rndm Wonen niet anders belegt dan door het aanhouden van tegoeden op rekeningen bij de huisbank. Die beperking is vastgelegd in de financieringsstrategie. Dit maakt een apart beleggingsbeleid onnodig.

Management en besturing

Rndm Wonen heeft één bestuurder die tevens uitvoerend directeur is. In dit verslag worden de termen bestuurder en directeur-bestuurder gebruikt, die bij Rndm Wonen dus uitwisselbaar zijn. Besluitvorming door de bestuurder vindt plaats op basis van de statuten en het Bestuursreglement. De statuten geven regels, taken en bevoegdheden aan de bestuurder en bepalen de wijze waarop hij verantwoording aflegt aan de RvC en aan externe partijen. De statuten geven ook aan welke besluiten de bestuurder ter goedkeuring dient voor te leggen aan de RvC. Daarnaast is het Bestuursreglement bedoeld om op basis van de organisatiefilosofie en good governance de taken en verantwoordelijkheden te verdelen. Hiermee wordt invulling gegeven aan onafhankelijkheid, integriteit en verantwoordingsplicht van de bestuurder. De statuten zijn in 2020 opnieuw vastgesteld en goedgekeurd, waarbij er 2 materiële wijzigingen zijn doorgevoerd:

- Elektronisch vergaderen en de bijbehorende besluitvorming is in de statuten geformaliseerd;
- De vereiste dat de controlerend accountant een OOB-vergunning heeft is geschrapt, omdat de omvang van Rndm Wonen maakt dat een OOB-vergunning niet vereist is.

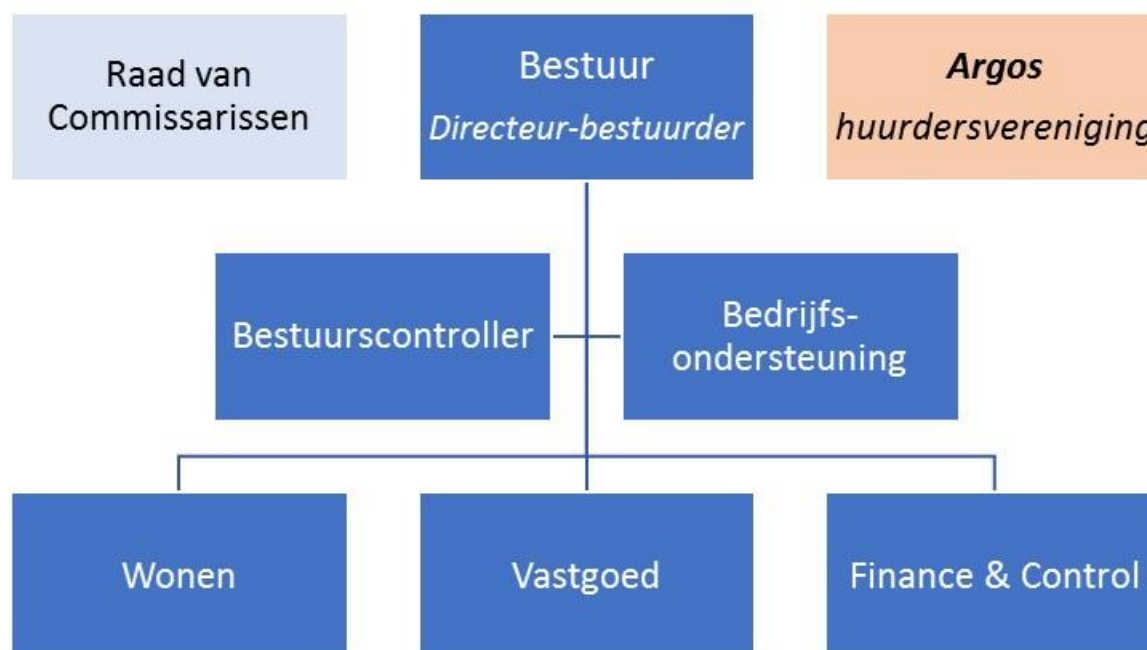
Het managementteam (MT) van Rndm Wonen kwam in 2020 wekelijks bij elkaar, doorgaans onder voorzitterschap van de bestuurder. Het MT fungeert als voorportaal voor besluitvorming door de bestuurder. De bestuurder streeft bij bespreking met het MT consensus na, maar besluit zelfstandig.

De samenstelling van het MT was per 31 december 2020:

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



De organisatiestructuur van Rondom Wonen is als volgt:



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

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

Risicomanagement

In 2020 is voortgeborduurd op het risicomanagementsysteem dat in 2019 is vernieuwd. Er wordt gefocust op de belangrijkste risico's voor Rondom Wonen inclusief de beheersing daarvan en minder aandacht besteed aan 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 de prioriteiten in het kader van risicomanagement in kaart gebracht. Geprioriteerde risico's voor 2020 waren

- het woningbezit in Terbregge
- het ICT-beheer
- het planmatig onderhoudsproces
- fraude-risico's

Door de bestuurscontroller is in samenwerking met de financieel analist op verschillende manieren aandacht besteed aan bovenstaande onderwerpen, met uitzondering van het onderwerp 'Terbregge'. Dat risico is gemitigeerd met de collegiale verkoop van dit vastgoed per 31 december 2020.

Nevenfuncties en tegenstrijdige belangen

Uit 2020 bekleedde de bestuurder de volgende onbezoldigde nevenfuncties:

- Penningmeester Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden
- Voorzitter Stichting Maasgroep 18 Waterscouting Rotterdam
- Voorzitter Vereniging van Eigenaars Hebronstraat 3-4 Rotterdam



De bestuurder heeft in 2020 geen functies bekleed die op grond van de statuten van Rndom Wonen strijdig zijn met die van bestuurder bij Rndom Wonen. Om het risico op belangenverstrengeling te voorkomen, meldt de bestuurder (nieuwe) nevenfuncties bij de Remuneratiecommissie van de RvC. Het bestuur dient (iedere schijn van) belangenverstrengeling te vermijden. De bestuurder heeft in 2020 geen transacties uitgevoerd waarbij sprake zou kunnen zijn van belangenverstrengeling. Ook zijn door de bestuurder geen activiteiten die concurreren met de belangen van Rndom Wonen ontplooid tijdens het dienstverband. Hij nam geen schenkingen aan van Rndom Wonen of van relaties en verschaften derden ook geen voordelen op kosten van Rndom Wonen.

Bezoldiging van de bestuurder

Rndom Wonen kent in 2020 één fulltime bestuurder. De maximale bezoldiging van de bestuurder op basis van de WNT en de ministeriële regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen bedraagt € 147.000.

Loon bestuurder 2020 incl. 8% vakantiegeld	€ 110.030
Werkgeversaandeel pensioenpremie incl. VPL/WIA	€ 21.928
	+
Totale bezoldiging volgens WNT-definitie	€ 131.958

Naast het reguliere loon en vakantiegeld zijn er géén 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 2020 onder de wettelijke grens van € 147.000 gebleven.

Scholing bestuur

De permanente educatieverplichting 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 ontplooiende scholingsactiviteiten en dit onderwerp is onderdeel van de gespreks- en beoordelingscyclus van de remuneratiecommissie met de bestuurder. In de periode van 1-3-2018 tot en met 31-12-2020 heeft de bestuurder in totaal 102 PE-punten behaald. Daarmee wordt voldaan aan de Aedes-norm.

Coronapandemie

Het coronavirus (COVID-19) heeft wereldwijd en in Nederland grote maatschappelijke en economische impact gehad op 2020. De overheid heeft ingrijpende maatregelen genomen om verspreiding van de ziekte in te dammen, met grote maatschappelijke en financiële gevolgen. Ook voor het functioneren van Rndom Wonen heeft dit gevolgen gehad. De richtlijnen van het RIVM en de maatregelen van de overheid die erop gericht zijn de verspreiding te beperken, hebben ertoe geleid dat in 2020 een groot deel van de medewerkers het grootste deel van het jaar vanuit huis heeft gewerkt. Ultimo 2020 werkte circa 75% van de medewerkers vanuit huis.

De impact van de coronapandemie op de financiële positie van Rndom Wonen is ultimo 2020 geen aanleiding voor onzekerheid over de continuïteit van Rndom Wonen. De redenen hiervoor zijn:

- de huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid;
- de ontwikkeling van de waarde van het onroerend goed blijft positief;
- de belangrijkste financiële ratio's zijn in 2020 verder verbeterd en bieden de vereiste veiligheidsbuffers;
- de liquiditeitspositie is uitstekend;
- investeringen kunnen zo nodig getemporeerd worden om de uitgaande kasstroom en financieringslast te beperken indien een zich wijzigende situatie daartoe aanleiding zou geven.

De financiële situatie van de meeste van onze huurders is ondanks de coronapandemie niet wezenlijk veranderd in 2020. Van aangeboden maatwerk is beperkt gebruik gemaakt, de gerealiseerde huursom in



2020 is conform begroting geweest en ook de huurderwing blijft voor heel 2020 op 'normaal' niveau, ruim binnen de raming uit de begroting 2020.

Beleidsmatige beschouwing marktwaarde en beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is ten opzichte van 2019 gestegen met € 20,8 miljoen. De totale LTV op de beleidswaarde bedraagt op 58,2% en op het DAEB bezit wordt een LTV van 66,2% gerealiseerd.

Per 31 december 2020 is in totaal € 204 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2019: € 188 miljoen). Dat is het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. Het vastgoed is gewaardeerd in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen en voldoet daarmee aan de voorgeschreven waarderingsgrondslag die volgt uit de Woningwet en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van dit jaarverslag.

Het bestuur van Rondom Wonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit en het niet-DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

Marktwaarde verhuurde staat	€ 413.203.071
Beschikbaarheid	-€ 15.900.739
Betaalbaarheid (huren)	-€ 135.716.955
Kwaliteit (onderhoud)	-€ 9.467.522
Beheer (beheerkosten)	-€ 12.432.159
Beleidswaarde	€ 239.685.696

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 174 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 te voeren beleid van Rondom Wonen. De mogelijkheden om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale huurwoningen. Omdat de doelstelling is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor huishoudens die dat zelfstandig niet goed lukt en de vraag naar dit soort huisvesting structureel groter is dan het aanbod, zal het vastgoed in exploitatie slechts voor een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij het vrijkomen van een woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de AW en WSW. In het jaar 2020 is het normenkader definitief vastgesteld. De norm voor de LTV is 85% geworden voor de DAEB en blijft 75% voor de niet-DAEB. De solvabiliteit wordt 15% voor DAEB en 40% voor de niet DAEB.

**Vooruitblik op 2021**

In 2021 wordt de nieuwe koers van Rondom Wonen vastgesteld. Daarmee komt er meer focus op de kwaliteit van de dienstverlening en de verbinding met huurders en stakeholders, in samenhang met een forse ambitie op het vlak van investeringen in passende (betaalbare) nieuwbouw sociale huurwoningen in Pijnacker-Nootdorp.

Tegelijkertijd woedt de coronapandemie nog in volle omvang en is denkbaar dat dit nog een aanzienlijk deel van 2021 het geval zal zijn. De effecten hiervan op de financiële situatie van onze huurders en op de leefbaarheid in onze wijken zijn onbekend. De situatie leidt ook tot politieke reacties, zoals een wettelijke huurbevrozing en de effectuering van de wet eenmalige huurverlaging. Voldoende uitdagingen die ook in 2021 alertheid van ons vragen. Rondom Wonen staat er qua financiën en werkorganisatie zo voor dat ik deze uitdagingen met vertrouwen tegemoet zie.

Dit verslag is op 15 april 2021 vastgesteld door ondergetekende.

Pijnacker, 15 april 2021

Lucas de Boer,
directeur-bestuurder



IX VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Inleiding en leeswijzer

Terugblik op 2020

Voor Rndm Wonen, en daarmee ook voor de raad van commissarissen (RvC), was 2020 een ongewoon jaar, met name door de coronapandemie. Op het moment dat dit jaarverslag wordt gepubliceerd, laat het coronavirus al bijna een jaar lang ons normale leven uit de rails lopen. De impact op de samenleving en economie is daarbij zo groot, dat het terugblikken naar 2020 in een jaarverslag wat onwerkelijk aanvoelt. Corona brengt een realiteit waarop we ons met elkaar zo goed mogelijk aanpassen. En waarin het belang van gezond, veilig en eerlijk werk, meer dan ooit wordt benadrukt. Ook de activiteiten van Rndm Wonen werden en worden nog steeds geraakt door de uitbraak van het coronavirus en de economische gevolgen.

Desalniettemin kijkt de raad van commissarissen met tevredenheid en trots terug op het jaar 2020. De organisatie heeft heel snel om kunnen schakelen naar grotendeels digitaal werken en er zijn effectieve maatregelen getroffen om besmetting met het virus te voorkomen. Dit heeft erin geresulteerd dat zich binnen de organisatie nauwelijks ziektegevallen hebben voorgedaan en de doelen die voor 2020 waren gesteld, zijn nagenoeg volledig gerealiseerd. De financiële ruimte van Rndm Wonen is volkshuisvestelijk optimaal benut. Naast de financiën is ook de (kantoor)organisatie op orde. De organisatie is hard aan het werk met het Koersplan 2021-2025 en de governance functioneert goed. De RvC heeft regelmatig overlegd en het bestuur uitgedaagd bij het formuleren van het investerings-, huur- en duurzaamheidsbeleid.

Leeswijzer

In dit jaarverslag legt de raad van commissarissen, als onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie, publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop hij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van zijn taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar.

Onderstaand de indeling van het verslag van de raad van commissarissen.

- Wijze van besturen en toezicht houden binnen Rndm Wonen
- Verslag vanuit toezichthoudende rol
- Verslag over de invulling van de werkgeversrol
- Verslag over de advies- en klankbordrol
- Samenstelling, beloning, scholing en functioneren van de RvC
- Ten slotte



Wijze van besturen en toezicht houden binnen Rondom Wonen

Toeziqhthouder, werkgever, adviseur/klankbord

De raad van commissarissen van Rondom Wonen houdt toezicht op het functioneren van het bestuur (de statutaire directie) en de algemene gang van zaken binnen Rondom Wonen. De raad adviseert het bestuur daarnaast gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de bestuurder en stelt diens beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast. De raad van commissarissen geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en geeft samen met de bestuurder opdracht voor de visitatie die Rondom Wonen elke vier jaar laat uitvoeren. In 2020 zijn geen wijzigingen doorgevoerd in de wijze van besturen en toezicht houden.

Legitimatie

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

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

Extern toezichtkader

Woningwet & BTiV
Wet Normering topinkomens
Governancecode Woningcorporaties
Beleid en kaders WSW
Beleid en kaders Aw
Beleid en kaders VTW

Intern toezichtkader

Statuten
Reglementen raad van commissarissen en commissies
Profielschets voor de raad van commissarissen
Bestuursreglement
Ondernemingsplan 2016-2020
Prestatieafspraken
Treasurystatuut en Treasuryjaarplan
Portefeuilleplan
Investeringsstatuut
Inkoop- en aanbestedingsreglement

Commissies

In 2020 maakte de raad van commissarissen wederom gebruik van twee commissies en waren er twee huurderscommissarissen.

Auditcommissie

De commissie bestond in 2020 uit Wibo van Hekken (voorzitter) en Willeke Ong (lid). De auditcommissie heeft als doel het ondersteunen en adviseren van de raad in diens rol als toezichthouder op het gebied van financiën en het traceren en benoemen van risico's ten aanzien van de door de RvC te nemen besluiten. Daarnaast heeft de auditcommissie een rol als klankbord en adviseur voor de bestuurder. Samenstelling,



taken en werkwijze liggen vast in het reglement voor de auditcommissie en het reglement financieel beleid & beheer.

Selectie- en remuneratiecommissie

De commissie bestond in 2020 uit Mariëlle Broekman (voorzitter) en Krista den Drijver (lid). 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.

Huurderscommissarissen

De RvC heeft twee huurderscommissarissen, Krista den Drijver en Ruud Geelhoed, die op bindende voordracht van huurdersvereniging Argos zijn benoemd. Hiermee is voldaan aan de Woningwet, die bepaalt dat minstens een derde van de commissarissen wordt benoemd op bindende voordracht door de huurdersorganisatie. De huurderscommissarissen 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 huurdersperspectief in en hebben regulier contact met de huurdersorganisatie.

Portefeuille duurzaamheid

Halverwege 2019 is het aandachtsgebied duurzaamheid geïntroduceerd. Het gaat hier niet om een formele benoeming, maar om een expliciet aan twee commissarissen toegewezen aandachtsgebied.

Governance & code

De formulering en uitvoering van dagelijks beleid van Rondom Wonen valt onder verantwoordelijkheid van de directeur-bestuurder. Besluitvorming vindt plaats met betrokkenheid van het managementteam. De raad van commissarissen houdt toezicht op het beleid, het functioneren van de directeur-bestuurder en de algemene gang van zaken binnen 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. Lag voorheen het accent meer op de werkgeversrol en het houden van toezicht, de afgelopen jaren werd de adviesrol belangrijker. De governancestructuur is in 2020 niet formeel gewijzigd.

Op 17 december 2019 is een gewijzigde versie van de Governancecode voor Woningcorporaties vastgesteld. Rondom Wonen heeft de actuele Governancecode in 2020 toegepast. De RvC ziet actief toe op de naleving en handhaving van de daarin opgenomen uitgangspunten. In 2020 waren de statuten, het reglement raad van commissarissen, de reglementen van de commissies en het bestuursreglement in lijn met geldende wetgeving en zijn ze waar nodig geactualiseerd in lijn met de gewijzigde Governancecode. Het bestuur en de raad van commissarissen hebben de ambitie de interne toetsingskaders steeds verder door te ontwikkelen en daartoe zijn de komende jaren reguliere evaluaties en actualisaties van de verschillende reglementen gepland. Het door Aedes en de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) ontwikkelde hulpinstrument is dit jaar gebruikt om na te gaan in welke mate en op welke manier de Governancecode afgelopen jaar is nageleefd. De uitkomsten dienden als basis voor gesprekken in de RvC en met de bestuurder.

Meldingen

Voor de raad geldt op basis van de nieuwe Woningwet een brede meldingsplicht. Bij financiële problemen, dreigende sanering, het ontbreken van financiële middelen voor het voortzetten van verbindingen, twijfel over de integriteit bij beleid of beheer bij de corporatie of rechtmatigheidskwesties dient de RvC dit onverwijld te melden aan de Autoriteit woningcorporaties. In 2020 heeft dit zich niet voorgedaan.



Verslag vanuit toezichthoudende rol

Toezicht op strategie

De RvC ziet toe op de voortgang van de strategie en het daaruit voortvloeiende beleid van Rndm Wonen. In 2020 zijn besluiten van het bestuur getoetst aan de vigerende strategie en is gewerkt aan een nieuwe strategie (koersplan) voor Rndm Wonen.

Koersplan 2021-2025

De RvC is nauw betrokken geweest bij de totstandkoming van het nieuwe koersplan, dat in 2021 gefinaliseerd gaat worden. De RvC heeft gereflecteerd op het beoogde proces en de te betrekken stakeholders, alsmede op de inhoud. Zo is dit agendapunt in de diverse vergaderingen geagendeerd, zodat de raad goed op de hoogte bleef van de ontwikkelingen en de bestuurder de gevraagde en ongevraagde adviezen van de raad tot zich kon nemen. In september is een themabijeenkomst georganiseerd en werd een presentatie verzorgd door de betrokken externe procesbegeleider over de contouren en het proces van het koersplan.

Inhoudelijke aandachtspunten die de RvC meegaf en zijn overgenomen, lagen o.a. op het vlak van tactisch-operationele zaken, consequenties voor de organisatie, breedte van betrokken belanghouders, verdere modernisering van huurdersparticipatie en contacten met de huurders. De raad heeft eveneens om aandacht gevraagd voor de verandering in prioritering van de beleidsdoelen (betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid) en de timing van eventuele wijzigingen, mede vanwege de gevolgen van corona. Gesteld werd dat de argumentatie goed op orde moet zijn, zowel omtrent de betaalbaarheid en belangen van de huidige huurders, als voor wat betreft de beschikbaarheid en belangen van nieuwe huurders.

Tenslotte werd het onderwerp onderhoud geagendeerd. Het is een strategisch onderwerp, ook in combinatie met duurzaamheid. Hier wordt een aparte paragraaf voor opgesteld.

Stakeholders

De RvC vindt het belangrijk dat er een constructieve en goede dialoog plaatsvindt met de stakeholders van Rndm Wonen en dat zij invloed kunnen hebben op het beleid van Rndm Wonen. Partijen kunnen op deze wijze elkaar voeden in de omgang met maatschappelijke vraagstukken en samen oplossingsrichtingen verkennen en daarin ieders verantwoordelijkheid nemen. De RvC 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 2020 meermaals overleg geweest van de commissarissen op voordracht van de huurders met het bestuur van Argos. Ook is er overleg geweest tussen leden van de RvC en de ondernemingsraad.

Op 18 november 2020 heeft een afvaardiging van de RvC deelgenomen aan de stakeholdersconsultatie voor het nieuwe koersplan. Met een breed scala aan vertegenwoordigers van de gemeente, zorg- en welzijnsinstellingen, collega-corporaties en Argos zijn ideeën over de richting die Rndm Wonen de komende jaren uit wil gaan, gedeeld en getoetst en is inspiratie opgedaan voor het vervolg. Vanwege de coronapandemie werd deze stakeholdersconsultatie online gehouden.

De RvC heeft in 2020 het beeld gekregen dat Rndm Wonen op diverse manieren en op diverse niveaus actief werkt aan het onderhouden van goede relaties met stakeholders.

Toezicht op financiële en operationele prestaties

De RvC ziet toe op de naleving van procedures en richtlijnen van de financiële verslaglegging. Deze taak heeft de RvC opgedragen aan de auditcommissie die de raad hierin adviseert. De auditcommissie voerde hiertoe in 2020 regelmatig overleg met het bestuur, de manager Finance & Control en de bestuurscontroller. Daarnaast is overleg gevoerd met de externe accountant. De auditcommissie heeft met de accountant gesproken over de jaarrekening en het jaarverslag 2019, die vervolgens in de raad zijn vastgesteld. Bij de bespreking van de managementletter is geconcludeerd dat de controlerend accountant een positief beeld heeft van de processen en de (risico)beheersing bij Rndm Wonen. De raad concludeert



op basis van de informatie van de accountant, van de bestuurscontroller en op basis van eigen waarneming dat Rndm Wonen *in control* is. Meer over de auditcommissie verderop in dit verslag.

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Het toezicht op de maatschappelijke prestaties vindt onder meer plaats via het vaststellen van het volkshuisvestingsverslag bij de jaarrekening en via het prestatiebod ten behoeve van de te maken prestatieafspraken, waarbij de RvC een formele positie heeft (goedkeuring van het bod). In 2020 ook bij toezicht op andere besluiten nadrukkelijk vanuit dit perspectief beschouwd, o.a. bij de besluitvorming voor de overdracht van de woningen in Terbregge.

Toezicht op risicobeheersing

Risico's en het effect daarvan op Rndm Wonen waren in 2020 een belangrijk onderwerp voor de RvC. In de auditcommissie is dit een wederkerend onderwerp van bespreking. Diverse keren is zowel in de auditcommissie als in de vergaderingen van de raad stil gestaan bij de risico's en gevolgen van de coronapandemie voor Rndm Wonen.

De bestuurder heeft vastgesteld dat het risicobewustzijn goed in de organisatie en de bedrijfsprocessen is verankerd. Dit blijkt uit de investeringsvoorstellen, de 4-maandsrapportages, het monitoren van financial en business risks en interne controles. In overleg met de controller en de leden van de RvC wordt verder gewerkt aan verfijning/vernieuwing van het risicobouwwerk. De algehele indruk van de controlerend accountant en de bestuurscontroller op dit vlak zijn positief.

In het kader van risicobeheersing is Rndm Wonen doende haar risicomanagementsysteem verder te optimaliseren door op een gestructureerde wijze verbinding te leggen tussen strategie en risico's op elk niveau in de organisatie. Bovendien is de organisatiebrede inventarisatie van de strategische, financiële en operationele risico's geactualiseerd en geprioriteerd. Uit deze risico-inventarisatie zijn geen bijzondere compliance risico's geïdentificeerd en uit de (interim) controle van de accountant blijkt dat de administratieve organisatie en controlesystemen op orde zijn. Daarnaast blijft Rndm Wonen in 2020, alsmede in de begroting 2021 en meerjarenbegroting 2021-2025, binnen de voor de borging van toepassing zijnde streefwaarden (ratio's) van het WSW, waarmee de financiële continuïteit en structurele financiering zijn gewaarborgd. In april heeft het WSW de business en financial risks van Rndm Wonen getoetst door de beoordeling van diverse beleidsstukken en gesprekken met bestuur, management en bestuurscontroller. Het WSW heeft op basis hiervan positief geoordeeld over de financiële situatie en borgbaarheid van Rndm Wonen.

Klachtenbehandeling

De RvC is in 2020 in geen enkel geval betrokken geweest bij een klachtenafhandeling, maar is uiteraard wel geïnformeerd over de klachtafhandeling.

Jaarverslag, jaarrekening en accountantsverslag

Op 7 april 2020 heeft de auditcommissie de jaarrekening 2019 en het accountantsverslag besproken met de bestuurder, de manager F&C, de bestuurscontroller en de controlerend accountant.

Op 16 april 2020 is de jaarrekening en het accountantsverslag in de vergadering van de RvC besproken met het bestuur en goedgekeurd. Eveneens is op 16 april in de vergadering van de RvC gesproken over het accountantsverslag over 2019. Op 10 december is in de vergadering van de RvC in aanwezigheid van het bestuur de managementletter van de accountant besproken. Alle documenten zijn positief ontvangen.

Verslag over de invulling van de werkgeversrol

Invulling werkgeversrol bestuur

Goed werkgeverschap is een doorlopende taak. De raad van commissarissen heeft uit zijn midden een remuneratiecommissie benoemd. Deze commissie neemt het voortouw waar het de werkgeversrol betreft.



Zo is deze commissie belast met het voorbereiden van de besluitvorming van de RvC over de beoordeling en beloning van het bestuur en de RvC zelf en van onderwerpen in het kader van organisatiecultuur en -ontwikkeling.

Remuneratiecommissie

Voor de remuneratiecommissie was 2020 een relatief rustig jaar. Er zijn geen wervingsprocedures voor een nieuwe commissaris of bestuurder geweest. Wél heeft herbenoeming van zowel Mariëlle Broekman (als lid) en Krista den Drijver (als voorzitter) plaatsgevonden. Deze herbenoemingen zijn voorbereid door de vice-voorzitter.

De belangrijkste werkzaamheden van de remuneratiecommissie in 2020 waren:

- Voorbereiding planningsafspraken met en beoordeling van de bestuurder (inclusief voorgespreken met MT, OR en Argos).
- Plannings-, voortgangs- en beoordelingsgesprek met de bestuurder
- Monitoring permanente educatie bestuurder
- Voorbereiding en verslaglegging zelfevaluatie raad
- Voorbereiding bezoldigingsbesluit bestuurder en raad per januari 2021

Cultuur en integriteit

Rndm Wnen vindt het van groot belang dat medewerkers integer handelen en betrouwbaar zijn. Daarom is er een integriteitscode die onderdeel uitmaakt van het in 2020 geactualiseerde personeelsbeleid en is opgenomen in de 'personeelsgids'. De kern van de integriteitscode zijn de 'negen gouden regels' van integriteit. Gezien de werkgeversrol van de RvC is in de code opgenomen dat ook leden van de RvC rechtstreeks benaderd mogen worden indien bijvoorbeeld de integriteit van het bestuur aan de orde zou zijn. Daarnaast is er de mogelijkheid een externe vertrouwenspersoon te benaderen. Ook is er een klokkenluiderregeling die medewerkers beschermt, die het vermoeden van een misstand hebben, zodat ze een misstand zonder repercussies kunnen melden. Dit heeft in 2020 niet plaatsgevonden.

Functioneren van de bestuurder

De remuneratiecommissie heeft in 2020 driemaal een formeel gesprek gevoerd met de bestuurder, waarbij ook steeds het functioneren van de bestuurder in bredere zin is geëvalueerd. Aan het begin van het jaar zijn planningsafspraken gemaakt met de bestuurder. Halverwege het jaar is de voortgang van realisatie daarvan besproken en is stilgestaan bij de gevolgen die de coronapandemie had voor de eerder gemaakte afspraken en zijn, waar nodig, de prioriteiten aangepast. Aan het eind van het jaar is de realisatie van de afspraken beoordeeld in het beoordelingsgesprek. Hiervoor is informatie ingewonnen bij de huurdersvereniging, de ondernemingsraad en het managementteam. Hierbij kwam, naast het functioneren van de bestuurder, tevens de algemene gang van zaken bij Rndm Wnen ter sprake en werd een inventarisatie gemaakt van aandachtspunten die betrokkenen zien. De opgehaalde aandachtspunten zijn met de bestuurder besproken en gebruikt als input voor de zelfevaluatie van de RvC.

De bestuurder heeft voldaan aan de Permanente Educatie (PE)-eisen. Zie voor een nadere specificatie het verslag van de bestuurder. De raad heeft op basis van de informatie en het advies van de remuneratiecommissie vastgesteld dat de bestuurder in 2020 naar verwachting heeft gefunctioneerd.

Het beloningskader

Voor de bestuurder heeft de RvC in 2019 beleid vastgesteld ten aanzien van de beloning en overige arbeidsvoorwaarden. De RvC neemt soberheid in acht met betrekking tot de bezoldiging van de bestuurder, mede met het oog op de huidige omvang van de corporatie en de voorbeeldfunctie die de bestuurder heeft binnen en buiten de organisatie. Daarom hanteert de RvC als beleid een maximum bezoldiging van 90% van het maximum van de toepasselijke indelingsklasse volgens de staffel uit de ministeriële regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instelling volkshuisvesting. Door een bandbreedte te hanteren waarin het eind op 90% van het toegestane maximum ligt, wordt ook het risico geminimaliseerd



dat het wettelijk voorgeschreven maximum ooit ongemerkt overschreden wordt (bijvoorbeeld door een belaste vergoeding of te weinig ruimte in de werkkostenregeling). Voor de uitvoering van de primaire, secundaire en overige arbeidsvoorwaarden van de bestuurder, wordt verder zo veel mogelijk het personeelsbeleid van Rndom Wonen gevolgd, zoals dat uit onder meer de CAO Woondiensten en de personeelsgids van Rndom Wonen volgt. In afwijking daarvan zal een component variabele beloning ('bonus') echter voor de bestuurder niet worden toegepast.

Verslag over de advies- en klankbordrol

Veranderingen binnen en buiten Rndom Wonen vragen van de RvC een zwaardere invulling van de rol als adviseur en klankbord voor de bestuurder en de organisatie. De RvC heeft hier in 2020 wederom invulling aan gegeven. Naast een thematische bijeenkomst over het nieuwe koersplan, werden binnen en buiten de vergaderingen gesprekken gevoerd over thema's als duurzaamheid, huurdersparticipatie, woonlastenonderzoek en actualisatie van het huurbeleid. 2020 stond in het teken van de coronapandemie, vandaar dat er in diverse vergaderingen uitgebreid aandacht is besteed aan de bedrijfsvoering tijdens corona en wat de impact van de pandemie is voor de huurders en voor Rndom Wonen.

Thematische bijeenkomst nieuw koersplan

Voorafgaand aan de reguliere vergadering van de RvC in september, werd door de externe procesbegeleider een presentatie verzorgd over de stand van zaken en de contouren van het nieuwe koersplan. Allereerst werd stil gestaan bij het gevolgde proces, daarna werd een toelichting gegeven op de relevante externe ontwikkelingen voor de opgaven en de nieuwe kernwaarden. De bijeenkomst werd beëindigd met een blik op de prioriteiten voor 2021-2025.

Werkoverleg met de bestuurder

Er is een periodiek werkoverleg tussen de voorzitter van de RvC en de directeur-bestuurder. Dit overleg wordt voor praktische zaken benut, zoals het bepalen van de agenda voor de vergaderingen van de RvC. Daarnaast wordt dit overleg door de deelnemers benut voor klankborden. De voorzitter koppelt het werkoverleg telkens achteraf en op hoofdlijnen terug aan de overige commissarissen.

Samenstelling, beloning, scholing en functioneren van de Raad

In 2020 hield de RvC nadrukkelijk niet alleen toezicht, maar stelde ook zijn expertise en vaardigheden beschikbaar om zo bij te dragen aan de opgaven van de organisatie. Ook werkte de raad aan zijn eigen ontwikkeling om ook in de toekomst gesteld te staan voor zijn taken en verantwoordelijkheden.

De samenstelling van de RvC is dit jaar niet gewijzigd. De terughoudendheid in het beloningsbeleid is niet veranderd en de RvC heeft in 2020 veel aan deskundigheidsbevordering gedaan.

Samenstelling en (neven)functies

De RvC is divers samengesteld qua achtergrond, deskundigheid, ervaring en competenties. Ieder lid van de RvC dient zich integer en in overeenstemming met de hiertoe opgestelde wet- en regelgeving en bedrijfsregels te gedragen. Bij de benoeming van nieuwe commissarissen is integriteit onderwerp van het gesprek tussen kandidaten en de selectiecommissie vanuit de raad van commissarissen. Ook is integer handelen onderwerp van gesprek bij de periodieke zelfevaluatie van de RvC. Commissarissen melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de voorzitter van de RvC en aan de overige leden.

De RvC bestaat op 31 december 2020 uit 5 personen. De samenstelling per 31-12-2020 is weergegeven in onderstaande tabel. Dit actuele overzicht van de samenstelling van de RvC is ook te vinden op de website van Rndom Wonen. De zittingsduur als lid van de RvC is maximaal twee keer vier jaar. In de vergadering van 25 juni 2020 is besloten tot herbenoeming van Krista den Drijver als voorzitter per 1 augustus. De positieve zienswijze van de Aw hiervoor is op 10 juni binnengekomen. In diezelfde vergadering is ook besloten tot herbenoeming van Mariëlle Broekman als commissaris per 1 augustus. De positieve zienswijze



van de Aw hiervoor is eveneens op 10 juni binnengekomen. Alle leden van de RvC hebben de Nederlandse nationaliteit.

Naam / functies in Raad	geb. jaar	(neven)functies	benoemd per	benoemd t/m
Krista den Drijver (ir. K.J.) <i>Voorzitter</i> <i>Huurderscommissaris</i>	1975	DGA Puur Management BV Associé Lysias Group Voorzitter Rode Kruis Delft/Midden-Delfland Lid RvT Erfgoedhuis Zuid-Holland Projectdirecteur a.i. gemeente Den Haag	1-8-2016	31-7-2024 (2 ^e termijn)
Wibo van Hekken (drs. W.B.) <i>Vice-voorzitter</i> <i>Vz. Auditcommissie</i>	1969	Directievoorzitter Rabobank Breda Lid van de RvC van Stichting Woonbedrijf SWS. Hhvl in Eindhoven	15-1-2016	15-1-2024 (2 ^e termijn)
Mariëlle Broekman (mr. M.F.H.) <i>Vz. remuneratiecommissie</i>	1975	Advocaat Coupry Voorzitter RvT Bibliotheek Oostland Voorzitter RvT Cultura Alg. bestuurslid Rotterdams Juridisch Genootschap	1-8-2016	31-7-2024 (2 ^e termijn)
Willeke Ong RA (W.J.J.) <i>Lid auditcommissie</i>	1964	Zelfstandig adviseur Lid RvT/vz. auditcie ROC Mondriaan Lid RvT Stg. Pensioenfonds SABIC Lid geschillencommissie KiFID Sleutelfunctiehouder Interne Audit bij het Pensioenfonds Schilders.	1-9-2018	31-8-2022 (1 ^e termijn)
Ruud Geelhoed (R.C.W.) <i>Huurderscommissaris</i>	1956	Zelfstandig adviseur en partner Geelhoed & Peekstok DGA Geelhoed Advies & Management BV Lid raad Stichting Brabant Wonen Lid raad Woningstichting De Zes Kernen, huurderscommissie Huurderscommissaris Woningstichting Gouderak	01-1-2019	01-1-2023 (1 ^e termijn)

Onafhankelijkheid

De RvC 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 hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn aan het belang van Rondom Wonen. Er is dus een waarborg dat de leden van de RvC op onafhankelijke wijze tot hun oordeel kunnen komen. Commissarissen melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de voorzitter of vice-voorzitter van de RvC en aan de overige leden. In het verslagjaar is viermaal sprake geweest van zo'n melding. De RvC is in alle gevallen tot de conclusie gekomen dat er geen sprake was van een belang dat tegenstrijdig was (of verwacht werd te worden) aan het belang van Rondom Wonen.

Scholing van de raad van commissarissen

Het is van belang dat de RvC een goed overzicht heeft en inzicht in voor Rondom Wonen relevante onderwerpen en ontwikkelingen. Dit vereist ook continue doorontwikkeling van de RvC. Daarom wordt hier regelmatig over gesproken en volgen alle commissarissen opleidingen en / of bijeenkomsten om zich door te ontwikkelen passend bij de opgaven van de corporatie.

Daarnaast zijn alle commissarissen geabonneerd op Aedes Magazine, het vaktijdschrift voor de corporatiesector. En zijn ze lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW).

Met de opleidingen en bijeenkomsten wordt tevens invulling gegeven aan de verplichting vanuit de VTW omtrent permanente educatie. Iedere commissaris heeft voldaan aan de vereiste vanuit de VTW dat een



commissaris per kalenderjaar 5 punten moet behalen in het kader van Permanente Educatie (PE). Onderstaand de behaalde PE-punten in 2020.

Behaalde PE-punten	2020	overschot 2019	2020 incl. overschot 2019	norm 2020
Krista den Drijver	0	5	5	5
Marielle Broekman	5	5	10	5
Willeke Ong	11	5	16	5
Wibo van Hekken	9	5	14	5
Ruud Geelhoed	27,5	5	32,5	5

Beloning van de raad

Eind 2018 is het bezoldigingsbeleid voor de RvC opnieuw vastgesteld. Voorgesteld werd de bezoldiging voor de RvC voor 2020 op basis van dat eerder vastgestelde bezoldigingsbeleid te herzien vanwege indexatie van de WNT-norm en de VTW-beleidsregel. De RvC wenst extra soberheid in acht te nemen met betrekking tot zijn eigen bezoldiging en hanteert daarom in beginsel 90% van de maximumbedragen conform de VTW-beroepsregel (die reeds een versobering is ten opzichte van de wettelijke norm) als uitgangspunt voor de bezoldiging van de voorzitter en leden van de RvC. De bezoldiging wordt jaarlijks herzien met in acht name van het hierboven bepaalde. De bezoldiging voor leden bedraagt in 2020 aldus € 10.170 en voor de voorzitter € 15.255 per jaar.

Activiteiten van de raad van commissarissen

De RvC heeft in 2020 zeven keer regulier vergaderd. Naast deze vergaderingen waren er besprekingen in de beide commissies. Op 15 oktober is een extra vergadering ingelast om het desinvestering besluit Rotterdam-Terbregge en het investering besluit voor 67 nieuwbouwappartementen in Tuindershof Noord goed te keuren. Ook is in deze vergadering procesmatig de stand van zaken van de totstandkoming van het nieuwe koersplan besproken.

Daarnaast hebben de huurderscommissarissen meermaals met huurdersvereniging Argos gesproken, bijvoorbeeld over het betaalbaarheidsonderzoek, de stand van zaken van het nieuwe koersplan, de actualisatie van het huurbeleid, de evaluatie van de samenwerking en de modernisering van de huurdersparticipatie, etc.

Bijna alle vergaderingen hebben in 2020 digitaal plaatsgevonden vanwege de coronapandemie. Besluitvorming tijdens digitale vergaderingen is achteraf geformaliseerd in de verslagen van de RvC. De verslagen werden digitaal ondertekend met specifiek hiervoor bedoelde software.

De bestuurder, de manager F&C en de bestuurssecretaris waren aanwezig bij alle reguliere vergaderingen. Afwisselend waren de manager Wonen en de manager Vastgoed ook aanwezig, afhankelijk van de onderwerpen op de agenda. Daarnaast zijn medewerkers aangeschoven op momenten dat er specifieke voor hen relevante onderwerpen aan de orde waren in de RvC. In de reguliere vergaderingen werden het jaarverslag, de managementrapportages, de investeringsprojecten en bijbehorende bestuursbesluiten besproken. Het gesprek met de externe bestuurscontroller over onder meer zijn beeld van de organisatie en risico's en aandachtspunten vindt in de eerste helft van 2021 plaats.

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

De overige activiteiten van de RvC worden hieronder toegelicht.



Belangrijkste gespreksonderwerpen en besluiten

Hieronder worden de onderwerpen waarover de RvC in 2020 besluiten heeft genomen samengevat (besluitvormend). Daarna volgt een overzicht van de belangrijkste gespreksonderwerpen van de RvC waarover geen expliciete besluiten zijn genomen (informatief).

Besluitvormend

- Jaarverslag en jaarrekening 2019
- Actualisatie Reglement raad van commissarissen
- Evaluatie 2019 en opdrachtverlening jaarrekening 2020 accountant Baker Tilly
- Herbenoemen 2 leden van de raad
- Actualisatie Bestuursreglement
- Prestatiebod 2021-2024 aan de gemeente Pijnacker- Nootdorp
- Planningsafspraken met en beoordeling functioneren van de directeur-bestuurder
- Actualisatie statuten Stichting Rondom Wonen
- Grondaankoop Tuindershof Zuid
- Actualisatie Treasurystatuut
- Desinvesteringsbesluit (complexgewijze verkoop) 97 woningen Terbregge
- Investeringsbesluit 67 appartementen Tuindershof Noord (fase 1A en 1C)
- Beleidsvoornemens & Begroting 2021 en de Meerjarenprognose 2022-2026
- Bezoldiging van de bestuurder, de voorzitter en de leden van de raad voor 2021
- Treasury Jaarplan 2021

Informatief

- Nieuw strategisch plan (koersplan)
- Stageverzoeken
- Scan actualiteit toetsingskader en voorgestelde vervolgacties
- Gevolgen coronapandemie voor de continuïteit en bedrijfsvoering
- Stand van zaken investeringsprojecten in voorbereiding
- Ontwerp Woonvisie Pijnacker-Nootdorp
- Woonlastenonderzoek ABF
- Kaderbrief 2021
- Mogelijke dispositie woningen Terbregge
- Actualisatie huurbeleid 2021 e.v.
- Sociaal huurakkoord
- Evaluatie en herziening samenwerkingsafspraken met Argos
- Prestatieafspraken Pijnacker-Nootdorp 2021-2024
- AEDES-Benchmark 2020
- Vestia problematiek
- Permanente educatie commissarissen

Overleg met de ondernemingsraad

De remuneratiecommissie heeft in 2020 overleg gehad met de Ondernemingsraad (OR). Wegens de corona-situatie en in overleg met de OR, is het overleg met de hele OR/RvC opgeschoven.

Visitatie

Een belangrijk onderdeel van de Governancecode Woningcorporaties is de maatschappelijke visitatie. De RvC beschouwt de visitatie niet alleen als een extern verantwoordingsinstrument, maar ook als een belangrijk leerinstrument. In overeenstemming met de code laat Rondom Wonen zich eens per vier jaar visiteren. De visitatie is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de bestuurder en de RvC. De eerstvolgende visitatie vindt in 2022 plaats.



Accountant

De controlerend accountant wordt benoemd door de RvC. Het functioneren van de accountant wordt tenminste eens in de vier jaar geëvalueerd door de auditcommissie. De uitkomsten hiervan worden in de voltallige RvC besproken. De RvC ervaart de samenwerking met Baker Tilly als goed. De managementletter is concreet en kwalitatief goed. Het controleteam kent weinig wijzigingen en is kundig. De RvC heeft daarom op 13 februari 2020 op basis van de evaluatie, waaruit wordt geconcludeerd dat de jaarrekening controle 2019 goed is verlopen, besloten voor de jaarrekeningcontrole van 2020 en 2021 door te gaan met Baker Tilly.

Risicomanagement

Het risicomanagement is nauwlettend gevolgd door de auditcommissie en meermaals besproken tussen de auditcommissie, de bestuurscontroller, de manager F&C en de bestuurder. De risico's worden gedurende het jaar gemonitord in de 4-maandsrapportages en komen ook terug in de control rapportage.

Auditcommissie

Bij de vergaderingen van de auditcommissie waren doorgaans ook de bestuurscontroller, de manager F&C, de stafmedewerker F&C en de bestuurder aanwezig. De bestuurscontroller adviseert de bestuurder en de raad gevraagd en ongevraagd. De commissie vergaderde vijf keer in 2020. De belangrijkste onderwerpen die de auditcommissie in 2020 (niet-besluitvormend) heeft besproken:

- Coronavirus in relatie tot de continuïteit van Rndm Wonen
- Fraudegeval bij Stadsgenoot in relatie tot betalingsproces bij Rndm Wonen
- Jaarverslag & jaarrekening 2019
- Evaluatie accountant
- Fasedocument project de Visserlaan
- Fasedocument Verkoop Terbregge
- Voortgang risicomanagement
- Treasuryrapportage en Treasurystatuut
- Kaderbrief 2021
- Controleplan Baker Tilly
- Intern controleplan en interne controle planmatig onderhoud
- Bestuurlijke opvolging bevindingen interne controle planmatig onderhoud
- Financieringsstrategie
- Grondaankoop Tuindershof Zuid
- Begroting 2021 en meerjarenprognose 2022 - 2026
- Opvolging management letter 2019
- Evaluatie relatie met huisbank
- Treasuryjaarplan 2021
- Management letter 2020
- Controlerapportage 2020 & intern controleplan 2021

Functioneren van de RvC

Het functioneren van de RvC is in 2020 regelmatig op onderdelen besproken, indien hier aanleiding toe was. Hierdoor ontwikkelt de raad zich continue, worden verbeterpunten benoemd en opgepakt en ook met enige regelmaat onderwerpen benoemd voor de zelfevaluatie bijeenkomst, die verbetering of uitdieping behoeven. Alle items zoals opgenomen in het Reglement van de RvC zijn afgelopen jaar aan de orde geweest: samenstelling raad en rollen, aanwezige competenties, kennisbehoefte, onafhankelijkheid, integriteit, functioneren van individuele raadsleden, commissies en voltallige RvC en tot slot de honorering. De focus van de RvC kende een goede verdeling tussen korte termijn en lange termijn, strategische en operationele agendapunten gedurende het jaar.



Zelfevaluatie

De RvC organiseerde ook dit jaar een zelfevaluatiebijeenkomst om het eigen functioneren te bespreken (in termen van effectiviteit) en dat van individuele leden van de raad. Normaliter doet de RvC dit eens per twee jaar onder onafhankelijke, externe begeleiding. Na de goede ervaringen in 2019 met onafhankelijke begeleiding bij de zelfevaluatie, was het voornemen om in dit in 2020 nogmaals te doen, om daarbij tevens de toezichtvisie verder door te ontwikkelen. Aangezien de bijeenkomst was gepland in maart, in de week waarin de eerste lockdown van kracht werd, moest deze op het allerlaatste moment geannuleerd worden.

Eind oktober heeft alsnog een digitale zelfevaluatie plaats gevonden, dit keer verzorgd door de voorzitter van de RvC. Zij heeft ter voorbereiding hier op haar oor te luisteren gelegd bij de bestuurder en het managementteam, één-op- één gesprekken gevoerd met alle commissarissen en tot slot een gesprek gevoerd met de voltallige raad. Hierbij is uitgebreid stilgestaan bij het individueel functioneren van de individuele commissarissen en uiteraard ook van de voorzitter zelf. Hierbij was sprake van zelf reflecterend vermogen en openheid over en weer vanuit een constructieve grondhouding.

Er is teruggeblikt op 2019 en het eerste deel van 2020 en ook de voortgang op de vorig jaar benoemde aandachtspunten zijn in kaart gebracht. De eerder benoemde aandachtspunten voor 2020 zijn besproken en aangevuld, inclusief hoe hier invulling aan te geven. Tevens is gesproken over de input die vanuit de organisatie en vanuit de huurdersorganisatie Argos was aangeleverd. Tot slot is vooruitgeblikt en zijn reeds afspraken gemaakt voor de in 2021 te houden zelfevaluatie.

Ontwikkelpunten RvC

Deskundigheid, diversiteit en kritisch vermogen van de RvC waren op orde. De samenstelling van de RvC is zeer divers, zowel qua kennis en ervaring als persoonlijkheden. Hier is bewust voor gekozen en dit is afgelopen jaar in de praktijk ook waardevol gebleken. De commissarissen kijken vanuit verschillende invalshoeken en vullen elkaar aan in hun reacties. De interactie binnen de RvC is hierbij goed. Er is sprake van onderling respect, waardoor er ruimte is voor individuele meningen en een goed gesprek. Ook de verhouding met de organisatie is goed, niet alleen met de directeur-bestuurder, maar ook met het MT en de OR.

Belangrijkste ontwikkelpunten die in 2019 waren benoemd en waar in 2020 aandacht aan besteed is:

- Blijvende aandacht voor betrokkenheid bij strategiebepaling
- Op nieuwe wijze invulling geven aan informeel contact binnen de RvC en met organisatie
- Ondersteuning RvC en vergader-app
- Transparantie bila's directeur – voorzitter RvC
- Betere samenwerking tussen Argos en de RvC
- Toetsingskader RvC
- Inhoudelijke focuspunten 2019 (o.a. modernisering huurdersparticipatie en betaalbaarheidsonderzoek)

Belangrijkste in 2020 nieuwbenoemde ontwikkelpunten:

- Tijdige check op naleving governancecode structureel borgen t.b.v. jaarverslag
- Verslaglegging, ook van (informele) gesprekken met stakeholders
- Betrokkenheid bij primaire proces met huurders: fietstocht langs bezit, dagje mee met...
- Aandachtspunten vanuit huurders, waaronder specifiek betaalbaarheidsonderzoek en follow up initiatief modernisering huurdersparticipatie
- Informatieverstrekking RvC en samenspel met de organisatie
- Aandachtspunten vanuit de organisatie, waaronder doorontwikkeling organisatie en communicatie binnen Rondom Wonen.



Ten slotte

Vooruitblik op 2021

De regio Haaglanden heeft een grote aantrekkingskracht op mensen die op zoek zijn naar een woning. De druk op de woningmarkt blijft toenemen, de doorstroming stagneert en de wachttijden voor woningzoekenden nemen toe. Dit terwijl ook de noodzaak om te investeren in het verduurzamen van woningen en betaalbaar houden van huren onverminderd overeind blijven. Externe factoren, zoals de verhuurdersheffing, het Vestia dossier en het besluit van de minister omtrent huurbevriezing zullen daarbij in 2021 naar verwachting uitdagingen opleveren voor Rondom Wonen. Maar ook onderwerpen zoals leefbaarheid, nieuwe woonbehoeften en doorstroming zullen naar verwachting aandacht vragen.

De omvang, complexiteit en toenemende urgentie van verschillende opgaven, maakt dat samenwerking met diverse andere partijen vereist zal zijn om voldoende stappen te kunnen zetten. Ook de coronacrisis is nog allesbehalve voorbij en digitaal werken zal naar verwachting voor een deel een meer structureel karakter krijgen. Rondom Wonen zorgt ervoor dat er ook voor huishoudens die op een sociale huurwoning zijn aangewezen, een plek is en blijft in de regio Haaglanden.

We bedanken de organisatie en stakeholders in Pijnacker, Nootdorp, Delfgauw en Terbregge voor alle inspanningen van het afgelopen jaar. De RvC onderschrijft de ambities van de directeur-bestuurder om op basis van het nieuwe koersplan de organisatie verder te ontwikkelen, waarbij de samenwerking met stakeholders en participatie van huurders prioriteit krijgen. We zien uit naar de activiteiten die Rondom Wonen hierop in 2021 onderneemt en we dragen daar als raad van commissarissen vanuit onze eigen rollen graag aan bij. We steunen de directeur-bestuurder actief en dagen hem uit om in een dynamische samenleving tijdens en na het bedwingen van de coronapandemie volop in te zetten op “meer mensen passend huisvesten” in Pijnacker-Nootdorp.



Slotverklaring

De raad van commissarissen heeft kennisgenomen van het verslag van de bestuurder over het boekjaar 2020 en heeft de jaarrekening over 2020 goedgekeurd. De door het bestuur opgemaakte jaarrekening over 2020 omvat de balans, de resultatenrekening en de daarbij behorende toelichting. De jaarrekening is door accountant Baker Tilly gecontroleerd en van een goedkeurende controleverklaring voorzien.

De raad van commissarissen kan zich met deze stukken verenigen en heeft de jaarrekening 2020 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.

Dit verslag is op 15 april 2021 vastgesteld door de raad van commissarissen van Rondom Wonen.

Pijnacker, 15 april 2021,

Krista den Drijver (voorzitter)

Wibo van Hekken (vice-voorzitter)

Mariëlle Broekman (lid)

Willeke Ong (lid)

Ruud Geelhoed (lid)



X BALANCED SCORECARD (BSC)

1. KLANTEN

Verhuurproces

	Wie	Norm Geheel 2020 *)	Realisatie Cumulatief *)	
Passend toewijzen (o.b.v. toets/wet)	W	95%	100%	▲
Voldoende toewijzen aan doelgroep	W	70%	85%	▲
Huisvestingsnorm Europese beschikking (wet)	W	80%	95%	▲
Huisvesten statushouders (norm)	W	23	24	●
Invulling lokaal maatwerk (max.)	W	25%	21%	▼

Klanten

Huurachterstand (als % jaar huur, max)	W	0,85%	0,78%	▼
Huurderving (als % jaar huur, max)	W	0,5%	0,16%	▼
Aantal gehonoreerde klachten (max)	W	4	0	▼

Vastgoed en buurt

Verkoop in aantallen	W	15	11	▼
Aantal ontruiming (max)	W	2	0	▼
Mutatiegraad inclusief verkoop (Aw)	W	5%	3,8%	▼
Aantal sociale / vandalisme klachten (max)	W	120	131	▲

2. SAMENLEVING

Corporate governance

Statuten en reglementen voldoen	D	Ja	Ja	●
Treasury en financiële reglementen voldoen	F	Ja	Ja	●
Benutten budget wooninitiatieven	W	€ 5	€ 2	▼

3. ORGANISATIE

Bedrijfsvoering

Opleidingsbudget 4% bruto salaris (x € 1.000)	D	€ 72	€ 36	▼
Ziekteverzuim in 2020 (max)	D	4%	2%	▼
Ziekmeldingsfrequentie (max)	D	1,0	0,7	▼

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 Nootdorp (SWIN)	V	Ja	Ja	●
--------------------------------	---	----	----	---

5. FINANCIËN

Financieel beleid en beheer (x € 1.000)

Resultaat voor belasting en waarde mutatie	F	€ 2.665	€ 3.413	▲
Resultaat verkopen (netto opbrengst V&W)	W	€ 782	€ 2.186	▲
Totaal onderhoud bezit	V	€ 3.121	€ 2.921	▼
Financiële baten en lasten	F	€ 4.842	€ 4.858	●
Liquiditeitspositie per 31-12	F	> 2.515	€ 2.772	▲

▲ Negatief

▲ Positief

● Neutraal positief (= minder dan 10% afwijking)



JAARREKENING 2020



XI BALANS PER 31 DECEMBER 2020 NA RESULTAATBESTEMMING

ACTIVA	Ref.	31-12-2020	31-12-2019
		x € 1.000	x € 1.000
1. VASTGOEDBELEGGINGEN			
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	355.452	341.712
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.2	57.611	53.300
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.3	1.687	2.068
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	1.4	134	1.580
		414.883	398.659
2. MATERIËLE VASTE ACTIVA			
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	2.1	3.147	3.300
		3.147	3.300
3. FINANCIËLE VASTE ACTIVA			
Latente belastingvorderingen	3.1	1.927	2.900
Vordering uit hoofde van verkopen onder koopstart	3.2	2.942	3.294
		4.869	6.194
4. VOORRADEN			
Vastgoed, bestemd voor de verkoop	4.1	334	570
Overige voorraden	4.2	118	122
		452	692
5. VORDERINGEN			
Debiteuren	5.1	105	101
Overige vorderingen	5.2	170	177
Overlopende activa	5.3	9.051	273
		9.326	552
6. LIQUIDE MIDDELEN	6	2.772	4.751
Totaal Activa		435.450	414.150



PASSIVA		31-12-2020	31-12-2019
		x € 1.000	x € 1.000
7. EIGEN VERMOGEN			
Herwaarderingsreserves	7.1	204.371	187.516
Overige reserves	7.2	81.400	70.535
Totaal eigen vermogen		285.771	258.052
8. VOORZIENINGEN			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	8	4.240	-
9. LANGLOPENDE SCHULDEN			
Leningen kredietinstellingen	9.1	135.480	145.315
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.2	1.617	1.967
Totaal langlopende schulden		137.097	147.282
10. KORTLOPENDE SCHULDEN			
Schulden aan leveranciers	10.1	354	516
Schulden t.z.v. belastingen en premies sociale verzekeringen	10.2	311	353
Kortlopende deel van de langlopende schulden	10.3	3.961	4.184
Overlopende passiva	10.4	3.716	3.764
Totaal kortlopende schulden		8.342	8.816
Totaal Passiva		435.450	414.150



XII WINST EN VERLIESREKENING OVER HET BOEKJAAR 2020

Functionele winst- en verliesrekening	Ref.	2020	2019
		x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	11.1	19.063	18.314
Opbrengsten servicecontracten	11.2	1.123	1.113
Lasten servicecontracten	11.3	-1.095	-1.082
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	11.4	-1.255	-1.257
Lasten onderhoudsactiviteiten	11.5	-4.179	-4.005
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	11.6	-2.579	-2.157
11. Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		11.078	10.927
Verkoopopbrengsten vastgoedportefeuille	12.1	11.935	5.219
Toegerekende organisatiekosten	12.2	-80	-236
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	12.3	-9.669	-3.422
12. Resultaat verkoop vastgoedportefeuille		2.186	1.562
Overige waardeverandering vastgoedportefeuille	13.1	-4.128	-479
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	13.2	25.279	12.430
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille VoV		-32	32
13. Waardeveranderingen		21.119	11.983
Opbrengsten overige activiteiten	14.1	89	64
Kosten overige activiteiten	14.2	-100	-73
14. Overige activiteiten		-11	-9
15. Overige organisatiekosten	15	-690	-670
16. Leefbaarheid	16	-132	-137
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten		0	0
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	17.1	2	2
Rentelasten en soortgelijke kosten	17.2	-4.860	-5.008
17. Financiële baten en lasten		-4.858	-5.006
Bedrijfsresultaat voor belastingen		28.692	18.650
18. Belastingen	18	-973	-3.232
Bedrijfsresultaat na belastingen		27.719	15.418



XIII KASSTROOMOVERZICHT OVER 2020

Kasstroomoverzicht over 2020

<u>Volgens de directe methode</u>	<u>2020</u> x € 1.000	<u>2019</u> x € 1.000
Ontvangen van huurders	19.158	18.452
Overige ontvangsten	<u>84</u>	<u>60</u>
	19.242	18.512
Betalingen aan werknemers	2.043	1.977
Betalingen aan leveranciers onderhoud	3.127	2.855
Verhuurdersheffing & sectorspecifieke heffing	1.865	1.441
Overige betalingen bedrijfsoperaties	<u>1.885</u>	<u>2.501</u>
	8.920	8.774
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	10.322	9.738
Ontvangen interest	0	0
Betaalde interest	<u>-4.929</u>	<u>-5.308</u>
Kasstroom uit financiële operaties	-4.929	-5.308
	5.393	4.430
Investeringsactiviteiten		
Investeringen in materiële vaste activa	-724	-5.622
Desinvesteringen in materiële vaste activa	<u>3.409</u>	<u>5.263</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	2.685	-359
Financieringsactiviteiten		
Ontvangsten uit langlopende schulden (nieuwe leningen)	0	7.500
Aflossingen van langlopende schulden	<u>-10.057</u>	<u>-8.655</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-10.057	-1.155
Mutatie geldmiddelen	-1.979	2.916
Saldo liquide middelen 1 januari	4.751	1.835
Saldo liquide middelen 31 december	<u>2.772</u>	<u>4.751</u>
Mutatie Liquide middelen	-1.979	2.916



XIV GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

Regelgeving

De jaarrekening heeft betrekking op de periode van 1 januari tot en met 31 december. Rondom Wonen heeft de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing. Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en de door de RJ uitgegeven richtlijnen toegepast.

Presentatie

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



XV ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

Algemene grondslagen

Wet- en regelgeving

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

Vergelijking met voorgaand jaar

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

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

Voor de winst- en verliesrekening is vanuit SBR Wonen de handleiding functionele indeling 2020 beschikbaar gesteld. Rondom Wonen volgt de hierin opgenomen richtlijnen voor het opstellen van haar winst- en-verliesrekening. De handleiding 2020 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 2020) voor de presentatie heeft Rondom Wonen de aanpassing verwerkt als stelselwijziging (en daarmee de vergelijkende cijfers aangepast).

	Vergelijkende cijfers 2019 in jaarrekening 2020	Vergelijkende cijfers 2019 in jaarrekening 2019	Mutatie
Toegerekende organisatiekosten verhuur en beheer	€ 520.000	€ 857.000	€ -337.000
Toegerekende organisatiekosten onderhoud	€ 382.000	€ 15.000	€ 367.000
Toegerekende organisatiekosten overige activiteiten	€ 17.000	€ 0	€ 17.000
Toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	€ 22.000	€ 0	€ 22.000
Toegerekende organisatiekosten overige organisatiekosten	€ 415.000	€ 231.000	€ 184.000
Afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie	€ 0	€ 253.000	€ -253.000

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

Financiering

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

Marktrisico

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

Valutarisico

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

Renterisico

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

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

Kredietrisico

Rndom Wonen heeft geen significante concentraties van kredietrisico. Er bestaat een variabele lening ad € 5 miljoen bij de NWB (met verplichte opname van € 1 miljoen en een looptijd tot 1 juli 2039). In 2020 is er € 4 miljoen terug geplaatst in deze variabele lening. Rndom 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 Rndom Wonen en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. De actuele liquiditeit en de liquiditeitsplanning worden voortdurend bijgehouden en geüpdatet, waardoor heel 2020 de liquiditeit ruim voldoende was om aan de verplichtingen te voldoen.



XVI GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

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

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

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

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

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

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

Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2020 is sprake van de volgende schattingswijzigingen:

De vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd op de marktwaarde in verhuurde staat bepaald op basis van de uitgangspunten in Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Ten opzichte van 2019 hebben zich mutatie object gegevens voorgedaan. Met name de contract huur en de WOZ-waarde hebben hier een grote impact. In totaal bedraagt de impact € 13.213.000 voor de mutatie object gegevens.

Er zijn ook methodische wijzigingen op handboek, de impact daarvan is € 4.436.000.



Daarnaast zijn er parameters aangepast als gevolg van validatie van het handboek en als gevolg van de marktontwikkelingen. Dit betreft met name de disconteringsvoet en de markthuur. De impact hiervan op het boekjaar 2020 is € 7.630.000.

Waardering bij eerste verwerking

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

Waardering na eerste verwerking

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

Complexindeling

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

Door exploiteer- en uitpond scenario

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

Herwaarderingsreserve

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

Beleidswaarde

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

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



1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke belemmeringen en prestatieafspraken met gemeenten. Rondom Wonen hanteert in haar beleid een streefhuur van 74 tot 80% van de maximaal redelijke huur, voor het DAEB bezit. Voor het niet-DAEB bezit hanteren we een streefhuur van 100% maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Rondom Wonen hanteert als norm € 1.659 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 € 938 per VHE.

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in 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 waardering naar deze lagere waarde plaats. Deze afwaardering wordt in de winst- en verliesrekening verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.



Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

Financiële vaste activa

Belastinglatenties

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

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

Vordering uit hoofde van verkochte woningen onder “Koopstart”

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

Voorraden

Vastgoed, bestemd voor verkoop

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

Overige voorraden

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

Vorderingen

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

Liquide middelen

De banksaldi zijn direct opeisbaar en gewaardeerd op nominale waarde.



Eigen vermogen

Per 31 december 2020 is in totaal € 204 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2019: € 188 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 173,5 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Rndm Wonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

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 waarden 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.

De voorziening dient tegen contante waarde gewaardeerd te worden als:

- Het effect van tijdschaarde van geld materieel is, en
- De looptijd waarover de uitgaven contant worden gemaakt meer dan een jaar is.

Indien hier een sprake van is, bestaat de optie om de voorziening tegen nominale of contante waarde te waarden. Rndm Wonen kiest ervoor om de voorzieningen tegen nominale waarde te waarden omdat de tijdschaarde van het geld niet materieel is.

Langlopende schulden

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



Kortlopende schulden

Overige passiva

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

Grondslagen voor resultaatbepaling in de jaarrekening

Algemeen

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

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

Stelselwijziging n.a.v. nieuwe definities onderhoud/verbetering

In de regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Rtiv) zijn nieuwe definities opgenomen voor onderhoud en verbetering en voor de verwerking daarvan. Uitgaven die voldoen aan de definitie van onderhoud moeten volgens de Rtiv worden verwerkt in de onderhoudslasten in de winst- en verliesrekening. Uitgaven die voldoen aan de definitie van verbetering moeten volgens de Rtiv worden verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie.

De belangrijkste uitgangspunten bij de nieuwe definities zijn:

- Voor het onderscheid onderhoud/verbetering wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij fiscale definities; en
- Het begrip 'ingrijpende verbouwing' is geïntroduceerd, waarbij alle hiermee samenhangende uitgaven als 'verbetering' wordt aangemerkt.

In lijn met RJ 645.504 zijn deze nieuwe definities voor het eerst toegepast in de jaarrekening 2020 en is deze overgang aangemerkt als stelselwijziging, waarbij een prospectieve verwerking is toegestaan. Rondom Wonen heeft bij het opstellen van de jaarrekening 2019 vergelijkbare uitgangspunten gehanteerd waardoor de definitiewijziging geen effect heeft op de verantwoording.



Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Toelichting op de pensioenregeling

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

Netto gerealiseerd verkoopresultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Nettoresultaat overige activiteiten

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

Overige organisatiekosten

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

Leefbaarheid

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

Rentebaten

Dit betreffen de rentebaten op beleggingen.

Rentelasten

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



Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen), vrijgestelde winstbestanddelen en bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief. Tot en met 2018 zijn de (definitieve) aanslagen vennootschapsbelasting opgelegd.

Grondslagen voor de opstellingen van het kasstroomoverzicht

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

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

**Kasstroomoverzicht over 2020**Volgens de directe methode

x € 1.000

	DAEB 2020	Niet-DAEB 2020	DAEB 2019	Niet-DAEB 2019
Ontvangen van huurders	16.858	2.300	16.203	2.248
Overige ontvangsten	24	60	0	60
	<u>16.882</u>	<u>2.360</u>	<u>16.203</u>	<u>2.309</u>
Betalingen aan werknemers	1.879	163	1.819	158
Betalingen aan leveranciers onderhoud	2.887	239	2.602	254
Verhuurdersheffing & sectorspecifieke heffing	1.753	112	1.332	109
Overige betalingen bedrijfsoperaties	1.699	186	2.231	270
	<u>8.218</u>	<u>701</u>	<u>7.983</u>	<u>791</u>
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	8.664	1.659	8.220	1.518
Ontvangen interest	0	0	0	0
Interne lening	635	-635	664	-664
Betaalde interest	-4.929	0	-5.308	0
	<u>-4.293</u>	<u>-635</u>	<u>-4.643</u>	<u>-664</u>
Kasstroom uit financiële operaties	-4.293	-635	-4.643	-664
Investerings in materiële vaste activa	-642	-83	-5573	-49
Desinvesteringen in materiële vaste activa	3.409	0	5.183	80
	<u>2.767</u>	<u>-83</u>	<u>-390</u>	<u>31</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	2.767	-83	-390	31
Ontvangsten uit langlopende schulden (nieuwe leningen)	0	0	7.500	0
Dividenduitkering van Niet-DAEB aan DAEB	750	-750	0	0
Interne lening	760	-760	760	-760
Aflossingen van langlopende schulden	-10.057	0	-8.655	0
	<u>-8.547</u>	<u>-1.510</u>	<u>-395</u>	<u>-760</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-8.547	-1.510	-395	-760
Mutatie geldmiddelen	-1.410	-569	2.791	125
Saldo liquide middelen 1 januari	3.899	852	1.108	727
Saldo liquide middelen 31 december	<u>2.489</u>	<u>283</u>	<u>3.899</u>	<u>852</u>
Mutatie Liquide middelen	-1.410	-569	2.791	125



XVII TOELICHTING OP DE BALANS

Balans per 31-12-2020

ACTIVA (x € 1.000)

	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB
	31-12-2020	31-12-2020	31-12-2020	31-12-2019	31-12-2019	31-12-2019
I Vastgoedbeleggingen						
1. Vastgoed in exploitatie	413.063	355.452	57.611	395.011	341.712	53.300
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.687	1.687	0	2.068	2.068	0
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	134	134	0	1.580	1.580	0
	414.883	357.272	57.611	398.659	345.360	53.300
II Materiële vaste activa						
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.147	2.998	149	3.300	3.206	94
	3.147	2.998	149	3.300	3.206	94
III Financiële vaste activa						
Interne lening	0	15.960	0	0	16.720	0
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	0	41.261	0	0	36.570	0
1. Latente belastingvordering(en)	1.927	1.927	0	2.900	2.900	0
2. Vorderingen uit hoofde van verkopen onder koopstart	2.942	2.942	0	3.294	3.294	0
	4.869	62.090	0	6.194	59.484	0
<i>Som der vaste activa</i>	422.899	422.361	57.760	408.153	408.049	53.394
IV Voorraden						
1. Vastgoed bestemd voor de verkoop	334	334	0	570	570	0
2. Overige voorraden	118	118	0	122	122	0
	452	452	0	692	692	0
V Vorderingen						
1. Debiteuren	105	105	0	101	101	0
2. Overige vorderingen	170	170	0	177	177	0
3. Overlopende activa	9.051	9.051	0	273	273	0
	9.326	9.326	0	552	552	0
VI Liquide middelen	2.772	2.489	283	4.751	3.899	852
<i>Som der vlottende activa</i>	12.550	12.267	283	5.996	5.143	852
TOTAAL ACTIVA	435.450	434.628	58.043	414.150	413.193	54.246

**PASSIVA (x € 1.000)****VII EIGEN VERMOGEN**

1. Herwaarderingsreserves
2. Overige reserves

Totaal eigen vermogen

Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB
31-12-2020	31-12-2020	31-12-2020	31-12-2019	31-12-2019	31-12-2019
204.371	204.371	24.194	187.516	187.516	19.858
81.400	81.400	17.067	70.535	70.535	16.712
285.771	285.771	41.261	258.052	258.052	36.570

VIII VOORZIENINGEN

1. Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructurerings

Totaal voorzieningen

Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB
31-12-2020	31-12-2020	31-12-2020	31-12-2019	31-12-2019	31-12-2019
4.240	4.240	0	0	0	0
4.240	4.240	0	0	0	0

IX LANGLOPENDE SCHULDEN

1. Schulden/leningen kredietinstellingen
 - Interne lening
2. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Totaal langlopende schulden

Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB
31-12-2020	31-12-2020	31-12-2020	31-12-2019	31-12-2019	31-12-2019
135.480	135.480	0	145.315	145.315	0
0	0	15.960	0	0	16.720
1.617	1.617	0	1.967	1.967	0
137.097	137.097	15.960	147.282	147.282	16.720

X KORTLOPENDE SCHULDEN

1. Schulden aan leveranciers
2. Belastingen en premies sociale verzekering
3. Kortlopende deel van de langlopende schulden
4. Overlopende passiva

Totaal kortlopende schulden

Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB
31-12-2020	31-12-2020	31-12-2020	31-12-2019	31-12-2019	31-12-2019
354	354	0	516	516	0
311	311	0	353	353	0
3.961	3.961	0	4.184	4.184	0
3.716	2.894	822	3.764	2.808	956
8.342	7.520	822	8.816	7.860	956

TOTAAL PASSIVA

Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB
31-12-2020	31-12-2020	31-12-2020	31-12-2019	31-12-2019	31-12-2019
435.450	434.628	58.043	414.150	413.193	54.246

**1. VASTGOEDBELEGGINGEN**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	355.452	341.712
1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	57.611	53.300
1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.687	2.068
1.4 DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	134	1.580
Saldo per 31 december	414.883	398.659

1.1 DAEB vastgoed in exploitatie

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Saldo per 1 januari	341.712	320.825
- Nieuwbouw	1.834	11.451
- Verkoop excl. voorraad	-8.917	-1.549
	334.628	330.727
- Aankoop bezit		
- Wijzigingen handboek	2.900	-14.396
- Mutatie objectgevens	10.857	20.546
- Aanpassingen parameters	7.206	5.405
	355.592	342.282
- Herrubricering naar voorraden, mutatie tegen marktwaarde 31 december	-140	-570
Saldo per 31 december	355.452	341.712
Inbegrepen ongerealiseerde waardeverandering	179.392	166.656

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

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

Het aantal woningen bestemd voor verkoop uit de zgn. verkoopvijver bedraagt 232. Het aantal woningen dat naar verwachting binnen 1 jaar zal worden verkocht bedraagt 10. De daarbijbehorende opbrengstwaarde bedraagt € 2,2 miljoen tegen een marktwaarde van € 1,5 miljoen.

**1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Saldo per 1 januari	53.300	52.383
- Verkoop bezit, mutatie tegen marktwaarde 1 januari	-4	-56
	<u>53.296</u>	<u>52.327</u>
- Overige voorraadmutaties	0	19
- Wijzigingen handboek	1.535	-6.147
- Mutatie objectgevens	2.356	4.469
- Aanpassingen parameters	424	2.632
Saldo per 31 december	<u>57.611</u>	<u>53.300</u>
Inbegrepen ongerealiseerde waardeverandering	<u>24.194</u>	<u>19.858</u>

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 2020 zijn voor 22 van de 216 niet-DAEB woningen daadwerkelijk geliberaliseerde huurcontracten uitgegeven. De overige 194 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 2020 bedraagt € 25.279.035 (2019: € 12.429.675).

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

1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Saldo per 1 januari	2.068	2.450
Waardeverandering boekjaar	-83	193
Mutatie a.g.v. terugkoop onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-298	-575
Saldo per 31 december	<u>1.687</u>	<u>2.068</u>

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

Bij de waardering van de terugkoopverplichting is rekening gehouden met de contractuele terugkoopbepalingen inclusief kortingspercentages (RJ645.220). In 2020 zijn geen woningen verkocht met een terugkoopverplichting.

Wel zijn in 2020 twee woningen teruggekocht waarvan er één gelijk is doorverkocht en de andere in 2021 is verkocht.

Er zijn eind 2020 nog 11 woningen waar een terugkoopverplichting op zit.

Verzekering

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

Waarde WOZ

De totale waarde van de onroerende en roerende goederen in exploitatie bedraagt in totaal € 525.251.000.

Deze is gebaseerd op de aanslag WOZ van 2020 voor de onroerende zaak belasting (peildatum 01-01-2019).



VERLOOPSTAAT MARKTWAARDE

Verloopstaat Marktwaaarde 2019 - 2020 | Rondom Wonen

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaaarde 2019	342.282	53.300	395.581
Voorraadmutaties			
Verkoop	-9.487	-4	-9.491
Nieuwbouw	1.834	0	1.834
Subtotaal voorraadmutaties	-7.654	-4	-7.657
Mutatie objectgegevens			
Oppervlakte, type en overige basisgegevens	-497	-3	-500
Contractuur en leegstand	5.296	896	6.192
Maximaal redelijke huur	461	0	461
WOZ-waarde	6.240	1.702	7.942
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	59	-13	46
Mutatiekans	-1.808	-226	-2.033
Complexdefinitie en verkooprestricties	1.106	0	1.106
Subtotaal mutatie objectgegevens	10.857	2.356	13.213
Methodische wijzigingen handboek en software			
Versieverschil	-216	0	-216
Begrenzing mutatiekans	8.930	2.373	11.303
Overdrachtskosten	-5.334	-838	-6.172
Scenariobepaling	-479	0	-479
Overige rekenmethodiek	0	0	0
Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software	2.900	1.535	4.436
Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek			
Markthuurn na validatie	-1.924	-22	-1.946
Disconteringsvoet na validatie	8.651	771	9.422
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	6.727	749	7.477
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen			
Macro-economische parameters	-2.346	-354	-2.701
Reguliere huurstijging	-117	-7	-125
Markthuurn	1.640	47	1.687
Leegwaardestijging	-2.485	-451	-2.936
Splitsings- en verkoopkosten	185	19	203
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-2.854	-322	-3.176
Beheerkosten	-320	-34	-353
Belastingen en verzekeringen	862	134	996
Verhuurderheffing	1.713	12	1.724
Disconteringsvoet	4.201	632	4.833
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	479	-325	153
Marktwaaarde 2020	355.592	57.611	413.203
Percentage marktwaaarde 2020 t.o.v. 2019	103,89%	108,09%	104,45%



Macro economische parameters

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

Parameters wooneigenheden

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Prijsinflatie	1,40%	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%	2,00%
Loonstijging	2,50%	1,40%	1,95%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,50%	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	8,00%	7,00%	4,50%	2,00%	2,00%	2,00%
Onderhoud doorexploiteren	Gemiddeld voor EGW 1.465 en voor MGW 1.360					
Onderhoud uitponden	Gemiddeld voor EGW 599 en voor MGW 540					
Beheerkosten	Voor EGW 458 en MGW 450					
Overige zakelijke lasten	0,08%	Van de WOZ waarde				
Huurderving als % van de huursom	Jaarlijks 1% van de huursom					
Verhuurdersheffing	0,56%	0,53%	0,53%	0,05%	0,50%	0,50%
Mutatiekans bij doorexploiteren	Gemiddeld 4,2%					
Disconteringsvoet	Afhankelijk bouwjaar/type tussen de 6,13% en 6,61%					

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

Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuurl. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registerkosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid op peildatum 31-12-2020, 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid op peildatum vanaf 1 januari 2021.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed

De belangrijkste parameters zijn:

Standaard contractduur	5 jaar
Instandhoudingsonderhoud	€ 5,80 p/m ² voor BOG en € 7,00 p/m ² voor MOG
Mutatiekosten	€9,70 p/m ² voor BOG en € 11,80 p/m ² voor MOG/ZOG
Beheerskosten	BOG 3% van de markthuurl en MOG 2% van de markthuurl
Zakelijke lasten	0,12% van de WOZ waarde
Disconteringsvoet	Tussen de 8,65% en de 9,49%

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

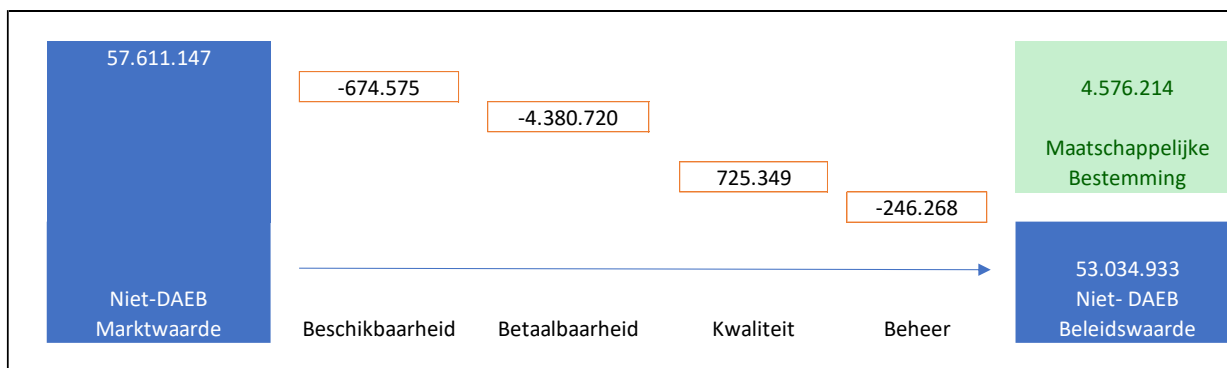
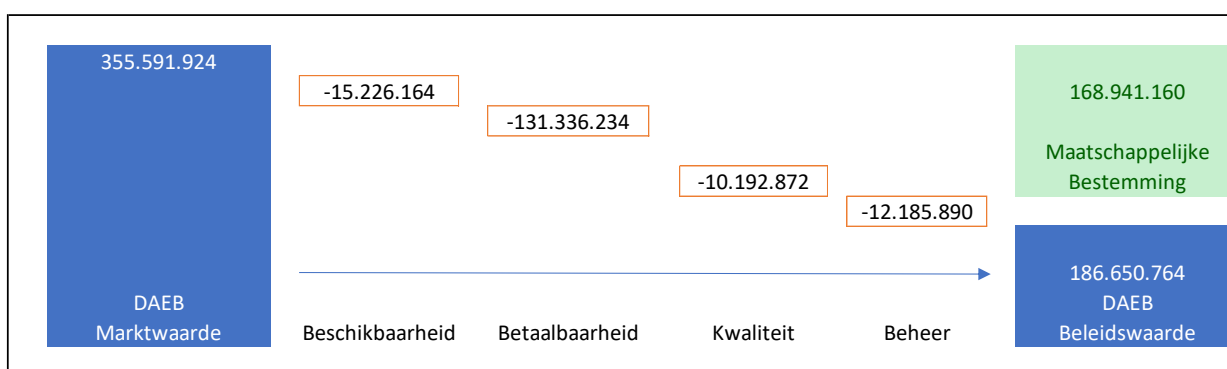
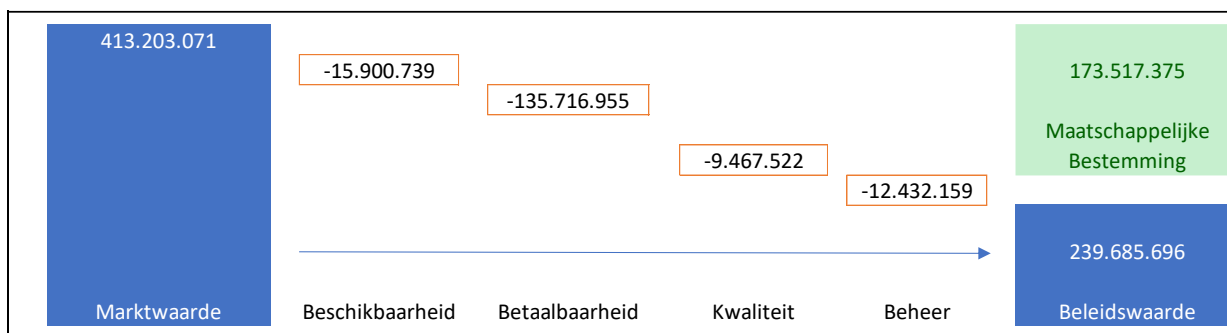
Parkeergelegenheden

De belangrijkste parameters zijn:

Instandhoudingsonderhoud	Parkeerplaats € 54,- p/jr Garagebox € 179,- p/jr
Beheerskosten	Parkeerplaats € 28,- p/jr Garagebox € 39,- p/jr
Zakelijke lasten	0,23% van de WOZ waarde
Disconteringsvoet	Tussen de 6,58 % en de 6,67%



Beleidswaarde 2020



De beleidswaarde is ten opzichte van 2019 gestegen met € 20,8 miljoen. Dit heeft deels te maken met de lagere disconteringsvoet in de marktwaaarde. Daarnaast heeft Rndm Wonen met ingang van 2020 een nieuw streefhuurbeleid op basis van energielabel. Voor een DAEB woning betekent dit een streefhuurpercentage tussen de 74% en 80%. Niet-DAEB woningen worden bij mutatie verhuurd tegen 100% max. redelijk. De totale LTV op de beleidswaarde komt hiermee op 58,2% en op het DAEB bezit wordt een LTV van 66,2% gerealiseerd. Hiermee voldoet Rndm Wonen op dit moment aan de gestelde normen van het Aw.



Sensitiviteitsanalyse op de beleidswaarde

Uitgangspunt voor:	2020
Disconteringsvoet	5,95%
Streefhuur per maand	€ 686,- per woning
Lasten onderhoud per jaar	€ 1.659,- per woning
Lasten beheer per jaar	€ 938,- per woning
Verhuurderheffing per jaar	€ 792,- per woning

Effect op beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Maximale huur per maand	€ 25 hoger	€ 6.672.000 hoger
Maximale huur per maand	€ 25 lager	€ 7.016.000 lager
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	€ 7.565.000 lager
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 7.412.000 lager

**1.4 DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Saldo per 1 januari	1.580	8.891
Overboekingen naar exploitatie	-1.834	-11.533
Investerings nieuwbouw	275	4.702
Herrubricering / herkwalificatie / overige mutaties	112	-479
Saldo per 31 december	<u>134</u>	<u>1.580</u>

Verloopstaat in ontwikkeling per project

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Wooninitiatief Nootdorp		
Saldo per 1 Januari	1.547	643
Overboekingen naar exploitatie	-1.834	0
Investerings	160	928
Onrendabele top	128	-25
Saldo per 31 december	<u>0</u>	<u>1.547</u>

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Verduurzaming de Visserlaan		
Saldo per 1 Januari	34	0
Investerings	40	34
Saldo per 31 december	<u>75</u>	<u>34</u>

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Tuindershof-Noord fase 1 (A & C)		
Saldo per 1 Januari	0	0
Investerings	15	0
Onrendabele top	-15	0
Saldo per 31 december	<u>0</u>	<u>0</u>

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Tuindershof-Noord fase 2		
Saldo per 1 Januari	0	0
Investerings	3	0
Saldo per 31 december	<u>3</u>	<u>0</u>

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Tuindershof-Zuid fase 4		
Saldo per 1 Januari	0	0
Investerings	26	0
Saldo per 31 december	<u>26</u>	<u>0</u>

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Tuindershof-Zuid fase 5		
Saldo per 1 Januari	0	0
Investerings	7	0
Saldo per 31 december	<u>7</u>	<u>0</u>

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Stanislaslocatie		
Saldo per 1 Januari	0	0
Investerings	5	0
Saldo per 31 december	<u>5</u>	<u>0</u>

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Schoolwoningen herontwikkeling		
Saldo per 1 Januari	0	0
Investerings	19	0
Saldo per 31 december	<u>19</u>	<u>0</u>



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

Tot en met 2019 is € 178.025 voor het complex Wooninitiatief Nootdorp genomen als onrendabele top.

Na ingebruikname in januari 2020 is € 127.507 gecorrigeerd op dit bedrag.

De totale onrendabele top voor het complex in Nootdorp komt hiermee op € 50.518.

In 2020 is de voorziening onrendabele investeringen gevormd voor het project Tuindershof Noord-Fase 1 (A & C) voor € 4.255.406.

De onrendabele top bedraagt het verschil tussen de stichtingkosten en de berekende marktwaarde van het complex.



2. MATERIËLE VASTE ACTIVA

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

2020

Kantoorgebouw

Aanschafwaarde	4.505
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief waardeverandering)	-1.629
Saldo per 1 januari	2.876

Investerings	23
Desinvesteringen	0
Mutatie aanschafwaarde	23

Afschrijvingen	-165
Mutaties in de afschrijvingen	-165

Aanschafwaarde	4.528
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief waardeverandering)	-1.794
Saldo per 31 december	2.734

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

Aanschafwaarde	1.300
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief waardeverandering)	-877
Saldo per 1 januari	423

Investerings	105
Desinvesteringen	0
Mutatie aanschafwaarde	105

Afschrijvingen	-115
Mutaties in de afschrijvingen	-115

Aanschafwaarde	1.405
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief waardeverandering)	-992
Saldo per 31 december	413

Totaal onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie per 31 december	3.147
--	--------------

Verzekerde waarde

De laatste wijziging van de verzekerde waarde heeft plaatsgevonden op 1 januari 2021 (deze waarde is in onderstaand overzicht weergegeven). De specificatie van de verzekeringsportefeuille van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie is als volgt:

	<u>Verzekerde waarde</u>
Kantoorpand en werkplaats	4.144
Inventarissen en computerapparatuur	677
Vervoermiddelen	245
Terreinen	0
	<u>5.065</u>

Waarde WOZ

De totale waarde van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie bedraagt op basis van de waarde die gehanteerd wordt voor de onroerende zaak belasting (peildatum 01-01-2019) in 2020 totaal € 1.224.000.

**3. FINANCIËLE VASTE ACTIVA**

	2020	2019
3.1 Latente belastingvordering (compensabele verliezen)	1.927	2.900
3.2 Vordering uit hoofde van verkochte woningen onder koopstart	2.942	3.294
Saldo per 31 december	4.869	6.194

3.1 Latente belastingvordering (compensabele verliezen)

Saldo per 1 januari	2.900	6.132
Mutatie Dis/Agio leningen	-18	131
Mutatie latentie uit hoofde verliesverrekening	408	-1.721
Compensabel in boekjaar	-1.363	-1.642
Saldo per 31 december	1.927	2.900

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

3.2 Vordering uit hoofde van verkochte woningen onder koopstart

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

	2.942	3.294
--	-------	-------

4. VOORRADEN

4.1 Vastgoed, bestemd voor de verkoop	334	570
4.2 Overige voorraden	118	122
Saldo per 31 december	452	692

4.1 Vastgoed, bestemd voor de verkoop

Totaal getaxeerde waarde (leeg voor verkoop)	225	690
Doorverkoop koopgarant	245	
Waardering na huuropzegging	71%	83%
Saldo per 31 december	334	570

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

	-140	-570
	0	0

Aantal woningen

	2	4
--	---	---

4.2 Overige voorraden

Onderhoudsmaterialen	113	112
Overig	5	10
Saldo per 31 december	118	122

**5. VORDERINGEN**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
5.1 Debiteuren	105	101
5.2 Overige vorderingen	170	177
5.3 Overlopende activa	9.051	273
Saldo per 31 december	<u>9.326</u>	<u>552</u>

5.1 Debiteuren

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Specificatie naar oninbaarheid:		
Saldo debiteuren per 31 december	161	181
Afwaardering wegens oninbaarheid	-56	-80
Totaal	<u>105</u>	<u>101</u>

Specificatie naar tijdsduur en debiteuren

huurachterstand

	31.12.20	31.12.19
< 1 maand	8	21
1 tot 2 maanden	3	17
2 tot 3 maanden	9	0
> 3 maanden	109	125
Saldo per 31 december	<u>129</u>	<u>163</u>

Huurachterstand vertrokken bewoners	<u>32</u>	<u>18</u>
Totaal	<u>161</u>	<u>181</u>

De huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 0,80% (2019: 0,93%) van de brutojaarhuur.

De huurachterstanden van de actieve contracten bedragen ultimo boekjaar 0,64% (2019: 0,84%) van de bruto jaarhuur.

5.2 Overige vorderingen

Overige debiteuren	21	39
Te vorderen belastingen	0	3
Overige vorderingen	149	135
Saldo per 31 december	<u>170</u>	<u>177</u>

**5.3 Overlopende activa**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Vooruitbetaald LED verlichting/warmtemeters	178	198
Overige overlopende activa	53	75
Verkoop woningen Terbregge	8.820	0
Saldo per 31 december	<u>9.051</u>	<u>273</u>

6. LIQUIDE MIDDELEN

- Rabobank R.C.	2.772	4.751
- Kas	0	0
Saldo per 31 december	<u>2.772</u>	<u>4.751</u>

**7. EIGEN VERMOGEN**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Reserves (na verwerking resultaat boekjaar)	<u>285.771</u>	<u>258.052</u>
7.1 Herwaarderingsreserve	204.371	187.516
7.2 Overige reserves	<u>81.400</u>	<u>70.535</u>
Saldo per 31 december	<u>285.771</u>	<u>258.052</u>
<u>7.1 Herwaarderingsreserve</u>		
Stand per 1 januari	187.516	176.279
Mutatie herwaarderingsreserve VoV	-217	1.002
Vrijval verkoop DAEB vastgoed in exploitatie	-7.044	-1.711
Vrijval verkoop niet-DAEB vastgoed in exploitatie	<u>0</u>	<u>-51</u>
	180.255	175.519
Waarde- daling/stijging vastgoed in exploitatie	<u>24.116</u>	<u>11.998</u>
Saldo per 31 december	<u>204.371</u>	<u>187.516</u>
<u>7.2 Overige reserves</u>		
Algemene bedrijfsreserve		
Saldo per 1 januari	70.535	65.692
Herrubricering herwaarderingsreserve VoV	0	-1.002
Herrubricering herwaarderingsreserve VoV	0	541
Waardeverandering in boekjaar VoV	217	122
Vrijval verkoop vastgoed in exploitatie	7.044	1.762
Mutatie herwaarderingsreserve	<u>-24.116</u>	<u>-11.998</u>
	53.681	55.117
Resultaat boekjaar	<u>27.719</u>	<u>15.418</u>
Saldo per 31 december	<u>81.400</u>	<u>70.535</u>
Reserve Verkoop onder Voorwaarden		
Saldo per 1 januari	0	663
Waardeverandering in boekjaar	0	-122
(Herrubricering) Verkoop onder Voorwaarden	<u>0</u>	<u>-541</u>
Saldo per 31 december	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>Resultaatbestemming</u>		
Resultaat ten gunste van de algemene reserve	10.865	4.181
Resultaat ten gunste van de herwaarderingsreserve	<u>16.855</u>	<u>11.237</u>
Totaal	<u>27.719</u>	<u>15.418</u>

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

**8. VOORZIENINGEN**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	4.240	0
Voorziening overige zaken	0	0
Saldo per 31 december	4.240	0

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Saldo per 1 januari	0	0
Dotaties	4.255	0
Vrijval/onttrekkingen	-15	0
Saldo per 31 december	4.240	0

Specificatie voorzieningen per complex:

Tuindershof-Noord fase 1 (A & C)	4.240	0
Projecten in onderzoek (nog geen bouwbesluit)	0	0
Totaal	4.240	0

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

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

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

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

Voor het project Tuindershof-Noord fase 1 (A & C), bestaande uit 67 appartementen, is een ORT berekend van € 4.255.000.

Naar verwachting start de bouw in april 2021 en vindt de oplevering medio 2022 plaats.

**9. LANGLOPENDE SCHULDEN**

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

<u>2020</u>	<u>2019</u>
135.480	145.315
1.617	1.967
137.097	147.282

9.1 Leningen kredietinstellingen

Saldo per 1 januari	149.499	150.653
Aangetrokken leningen	0	7.500
Op/afname roll over leningen	-4.000	0
Afgeleste leningen	-1.874	-5.000
Aflossingen (conform schema)	-4.184	-3.655
Saldo per 31 december	139.441	149.498

Kortlopende deel, gepresenteerd onder de kortlopende schulden

Langlopende leningen kredietinstellingen	-3.961	-4.184
	135.480	145.315

<u>Naar rente percentages:</u>		<u>Naar rentevast periodes:</u>		<u>Naar aflopende leningen:</u>	
Variabel	1.000				
vast 0% < 1%	2.750	tot 3 maanden	1.000	tot 3 maanden	149
vast 1% < 2%	50.166	3 / 12 maanden	0	3 / 12 maanden	
vast 2% < 3%	1.720	1 tot 5 jaar		1 tot 5 jaar	0
vast 3% < 4%	0	5 tot 10 jaar	3.967	5 tot 10 jaar	2.638
vast 4% < 5%	80.423	10 tot 15 jaar		10 tot 15 jaar	8.582
vast 5% < 6%	1.551	15 tot 20 jaar		15 tot 20 jaar	29.931
vast > 6%	1.831	einde looptijd	134.474	> 20 jaar	98.141
Totaal	139.441		139.441		139.441

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

De marktwaaarde van de leningportefeuille bedraagt ultimo 2020 € 270,5 miljoen (2019: € 254,2 miljoen).

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

Algemeen

- De marktrente is berekend tegen de swapcurve op basis van de 6-maand-euribor van 31 december 2020

Basisrentelening

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

Renteconversie

- De marktwaaarde betreft de waarde vanaf rekendatum tot renteconversie

Roll-over lening

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

**9.2 Verplichting uit hoofde van onroerende zaken VoV**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Saldo 1 januari	1.967	2.381
Vermeerderingen / verminderingen	298	145
Mutatie a.g.v. terugkoop onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-648	-559
Saldo per 31 december	1.617	1.967

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

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

Zekerheden

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

10. KORTLOPENDE SCHULDEN

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
10.1 Schulden aan leveranciers	354	516
10.2 Schulden t.z.v. belastingen en premies sociale verzekeringen	311	353
10.3 Kortlopend deel van de langlopende schulden	3.961	4.184
10.4 Overlopende passiva	3.716	3.764
Saldo per 31 december	8.342	8.816

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

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

Omzetbelasting	229	274
Loonbelasting	52	53
Pensioenfondsen	30	27
Saldo per 31 december	311	353

10.4 Overlopende passiva

Nog niet vervallen rente geldleningen	2.884	2.954
Nog te betalen kosten nieuwbouw	159	171
Vooruitontvangen huren	149	141
Servicekosten	110	112
Accountantskosten	53	42
Verlofuren	46	61
Transitorisch onderhoud	28	7
Nog te betalen personeelskosten	28	0
Overige	260	274
Saldo per 31 december	3.716	3.764

De posten verantwoord onder de overlopende passiva zijn allemaal kortlopend.

***Niet in de balans opgenomen verplichtingen***

Obligo aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) uit hoofde van door het WSW geborgde leningen, die opeisbaar wordt indien blijkt dat het garantievermogen van het WSW niet voldoende is om de aanspraken op het WSW te dekken. De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85% over het schuldrestant van de gewone geborgde leningen (€ 138,4 miljoen). Voor leningen met een variabele hoofdsom (€ 5 miljoen) geldt een obligo van 75% van de maximale hoofdsom. Ultimo boekjaar bedroeg het obligo per saldo € 5,5 miljoen.

Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen is al het vastgoed in de dVi 2019 als onderpand ingezet (€ 521,7 miljoen aan WOZ-waarde, peildatum WOZ-waarde 1-1-2019). In 2014 is op verzoek van het WSW een volmacht afgegeven aan het WSW om eventueel hypotheekrecht te vestigen op het onderpand, in lijn met artikel 30 van het WSW reglement. Hierdoor kan het WSW bij eventuele niet-nakoming van de betalingsverplichtingen door de corporatie direct hypotheekrecht vestigen zonder dat hiertoe vooraf de formele bevestiging benodigd is van bestuur en Raad van Commissarissen.

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

Er is een overeenkomst gesloten met de ontwikkeling combinatie tuindershof (OCT) voor de bouw van 67 sociale huurappartementen in Pijnacker, Tuindershof-Noord Fase 1 (A & C) voor een bedrag van € 13.065.000.

Voor het planmatig onderhoud staat eind 2020 een verplichting open van € 27.609.

Rndm Wonen heeft een aandeel in 7 VvE's. Het gaat om totaal om 126 woningen. Het totale aandeel in de onderhoudsvoorziening en de algemene reserve bedraagt € 364.000.

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

De zogenoemde dekkingsgraad bij pensioenmaatschappijen is bepalend voor de uitkeringen en premievaststelling. Deze dekkingsgraad bedraagt afgerond 109% ultimo 2020. De ontwikkelingen op de financiële markten blijven onzeker. Het is daarom niet te zeggen hoe de dekkingsgraad van het fonds zich het komende jaar zal ontwikkelen. Een mogelijke reservering heeft in deze jaarrekening niet plaatsgevonden.

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

Gebeurtenissen na balansdatum

In 2021 geldt de wet eenmalige huurverlaging. Tijdens de begroting 2021 is een inschatting gedaan wat de impact van deze wet voor Rndm Wonen zou betekenen. Na opvraag bij de belastingdienst is gebleken dat meer huishoudens in aanmerking komen dan eerder is ingeschat. In totaal komen 364 huurders in aanmerking. Dit betekent een lagere opbrengst van ruim € 22.000 per maand vanaf mei 2021.

Tevens heeft de 2^e kamer onlangs besloten dat alle huren van sociale huurwoningen in 2021 geen huurverhoging mogen krijgen. Hoe dit wordt gecompenseerd is tot op heden nog niet duidelijk.



XVIII TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING 2020

Functionele winst- en verliesrekening	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB
x € 1.000	2020	2020	2020	2019	2019	2019
Huuropbrengsten	19.063	16.750	2.313	18.314	16.067	2.247
Opbrengsten servicecontracten	1.123	1.102	21	1.113	1.092	21
Lasten servicecontracten	-1.095	-1.077	-18	-1.082	-1.062	-19
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.255	-1.119	-136	-1.257	-1.120	-137
Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.179	-3.821	-358	-4.005	-3.664	-341
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.579	-2.378	-201	-2.157	-1.959	-198
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	11.078	9.457	1.621	10.927	9.354	1.573
Verkoopopbrengsten vastgoedportefeuille	11.935	11.935	0	5.219	5.138	81
Toegerekende organisatiekosten	-80	-80	0	-236	-234	-2
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-9.669	-9.665	-4	-3.422	-3.364	-57
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.186	2.190	-4	1.562	1.540	22
Overige waardeverandering vastgoedportefeuille	-4.128	-4.128	0	-479	-479	0
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	25.279	20.964	4.315	12.430	11.457	973
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille VoV	-32	-32	0	32	32	0
Waardeveranderingen	21.119	16.804	4.315	11.983	11.010	973
Opbrengsten overige activiteiten	89	23	66	64	0	64
Kosten overige activiteiten	-100	-23	-77	-73	-16	-57
Overige activiteiten	-11	0	-11	-9	-16	7
Overige organisatiekosten	-690	-630	-60	-670	-615	-55
Leefbaarheid	-132	-122	-10	-137	-128	-9
Rentebaten interne lening	635	635		664	664	
Rentelasten interne lening	-635		-635	-664		-664
Waardeverandering financiële vaste activa	0	0	0	0	0	0
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2	2	0	2	2	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-4.860	-4.860	0	-5.008	-5.008	0
Financiële baten en lasten	-4.858	-4.223	-635	-5.006	-4.342	-664
Bedrijfsresultaat voor belastingen	28.692	23.476	5.216	18.650	16.803	1.847
Belastingen	-973	-1.198	225	-3.232	-2.770	-462
Resultaat niet-DAEB		5.441			1.385	
Bedrijfsresultaat na belastingen	27.719	27.719	5.441	15.418	15.418	1.385

**11.1 Huuropbrengsten**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Woningen en woongebouwen in exploitatie	18.770	18.095
Onroerende zaken niet zijnde woningen	307	296
Te ontvangen nettohuur:	19.077	18.391
Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid	-14	-78
Totaal	19.063	18.314

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

Jaarlijkse huurverhoging per 1 juli van het boekjaar	471	440
Mutatie huuropbrengst nieuwe woningen t.o.v. vorig boekjaar	302	446
Huurharmonisatie + diverse aanpassingen	-4	4
Verkoop van huurwoningen in boekjaar	-83	-117
Totaal	686	773

11.2 Opbrengsten servicecontracten

Leveringen en diensten	990	973
Vergoedingsderving	-4	-2
Overige opbrengsten en vergoedingen	137	143
Totaal	1.123	1.113

11.3 Lasten servicecontracten

Onderhoud etc.	319	307
Glasverzekering	48	50
Gas, water etc.	587	601
Electra, telefoon, etc.	141	124
Totaal	1.095	1.082

11.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Toegerekende personeelskosten	776	737
Toegerekende organisatiekosten	479	520
	1.255	1.257

95% van de personeelskosten van de afdelingen Verhuur en Financiën wordt hier verantwoord.

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

Ten opzichte van de oorspronkelijke jaarcijfers over 2019 zijn enkele aanpassingen doorgevoerd. De kosten voor automatisering zijn op basis van een verdeelsleutel gebaseerd op het aantal FTE's per ultimo boekjaar toegerekend en van de VvE bijdragen wordt 40% toegerekend aan de verhuur- en beheeractiviteiten. De afschrijvingskosten van investeringen ten dienste van de exploitatie werden in voorgaande jaren apart gepresenteerd. Conform de richtlijn van SBR-Wonen wordt deze post nu onder de diverse activiteiten uit de functionele winst- en verliesrekening verantwoord. Conform deze richtlijn zijn eveneens de overige personeelskosten verplaatst van de lasten verhuur- en beheeractiviteiten naar de overige organisatiekosten.

Ten behoeve van de vergelijkbaarheid van de cijfers is de jaarschijf 2019 op vergelijkbare wijze aangepast.

**11.5 Lasten onderhoudsactiviteiten**

	2020	2019
Toegerekende personeelskosten	835	809
Onderhoudslasten	2.921	2.768
Kosten wagenpark, incl. afschrijvingskosten	45	46
Overige toegerekende organisatiekosten	378	382
	4.179	4.005

Onderhoudslasten

Klachtenonderhoud	655	673
Mutatieonderhoud	414	354
Planmatig onderhoud	2.076	2.055
Overig onderhoud (onderhoud aan verkoopwoningen, investeringsonderhoud, etc.)	32	20

Onderhoudslasten

Af: kosten eigen dienst (elders verantwoord)	-256	-332
Werkzaamheden door derden en materiaal verbruik	2.921	2.768

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

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

11.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Verhuurdersheffing	1.850	1.415
Saneringsbijdrage	0	0
Bijdrage Aw	15	21
Belastingen	638	648
Verzekeringen	76	73
	2.579	2.157

Afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie

Kantoorpand	166	164
Wagenpark	18	18
Inventaris	97	88
	281	270

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

Lonen, sociale lasten en pensioenen

Bruto lonen inclusief ziekengeld	1.550	1.477
Sociale lasten	243	253
Pensioenlasten	268	234
Totaal	2.061	1.964

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

Toerekening lonen, sociale lasten en pensioenen

Lasten verhuur en beheeractiviteiten	776	737
Lasten onderhoudsactiviteiten	835	809
Overige activiteiten	59	56
Overige organisatiekosten	264	256
Leefbaarheid	67	66
Projecten	60	39
Totaal	2.061	1.964



Honorering bestuurder ex WNT

Het bestuur (de directeur-bestuurder) bestaat over 2020 bij Rondom Wonen uit een persoon.
De bestuurder valt op grond van art. 4.1 WNT, onder de wet Normering Topinkomens.
Er zijn geen betalingen gedaan op grond van art. 4.2 WNT, niet zijnde topfunctionarissen of gewezen topfunctionarissen, waarvan de bezoldiging het maximum te boven gaat.
De directeur-bestuurder valt in de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting, bezoldigingsklasse E, waarvoor een maximum geldt van € 147.000.

De berekening is als volgt:

	Max WNT	
De heer L. de Boer periode 1-1-2020 t/m 31-12-2020	147.000	
Specificatie Bezoldiging WNT		
L. de Boer	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Loon incl. 8% vakantiegeld	110.030	105.494
Belastbare vaste kosten vergoeding		0
Totaal beloning en belastbare kostenvergoedingen	110.030	105.494
<u>Werkgeversaandeel pensioenpremies SPW (exclusief FLOW)</u>		
Pensioenpremie	17.605	15.596
Premie VPL	4.071	4.009
Premie WIA-plus en WGA hiaatpensioen	52	51
Premie WIA-excedentpensioen	200	222
Totaal voorzieningen beloningen betaalbaar op termijn	21.928	19.877
Totaal bezoldiging volgens definitie WNT	131.958	125.372

Toezichthouders

Functie	Den Drijver lid/voorzitter RvC	Van Hekken lid RVC	Ong lid RVC	Broekman lid RvC	Geelhoed lid RvC
Duur dienstverband	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Bezoldiging 2020					
Beloning (exclusief BTW)	15.255	10.170	10.170	10.170	10.170
Belaste kostenvergoeding	0	0	0	0	0
Totaal bezoldiging	15.255	10.170	10.170	10.170	10.170
Max. 2020 VTW WNT	16.950	11.300	11.300	11.300	11.300
Bezoldiging 2019	14.306	9.810	9.810	9.810	9.810
Max. 2019 VTW WNT	15.896	10.900	10.900	10.900	10.900

**Formatie Rondom Wonen**

Ultimo boekjaar zijn 36 (2019: 37) personeelsleden in dienst. Het aantal formatieplaatsen bedraagt 27,5 (2019: 27,5).

De formatieplaatsen kunnen als volgt worden verdeeld :

	<u>ultimo 2020</u>	<u>ultimo 2019</u>
Statutaire Directie	1,0	1,0
Beleid en bestuursondersteuning	0,1	0,1
Secretariaat, communicatie en P&O	1,5	1,5
Vastgoed (ontwikkeling en onderhoud)	13,1	13,0
ICT	0,1	0,1
Financien	4,3	4,8
Wonen (klant en buurt)	5,4	5,0
Klantencontact- en receptie	1,0	1,0
Gedetacheerd / dienstverlening derden	1,0	1,0
Totaal	27,5	27,5

12. Resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
12.1 Opbrengst verkopen bestaand bezit	11.935	5.219
12.2 Toegerekende organisatiekosten	-80	-236
12.3 Boekwaarde onroerende zaken bij verkoop (bestaand bezit, marktwaarde)	-9.669	-3.422
Verkoopresultaat bestaand bezit	2.186	1.562

Specificatie naar soort vastgoed:

DAEB vastgoed in exploitatie	2.190	1.540
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-4	22
	2.186	1.562

13.1 Overige waardeverandering vastgoedportefeuille

Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	4.256	543
Terugneming afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-128	-64
	4.128	479

13.2 Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille

Waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie	20.964	11.457
Waardeverandering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	4.315	973
	25.279	12.430

**14. Overige activiteiten**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
14.1 Opbrengsten uit beheer voor derden	66	64
14.1 Opbrengsten uit beheer voor derden zonnepanelen	24	0
14.2 Toegerekende personeelskosten	-59	-56
14.2 Toegerekende organisatiekosten	-17	-17
14.2 Kosten zonnepanelen	-24	0
	<u>-11</u>	<u>-9</u>

Onder de overige activiteiten zijn de opbrengsten en kosten i.v.m. de zonnepanelen verantwoord.
 Conform de toelichting onder de lasten verhuur- en beheeractiviteiten worden aan de overige activiteiten nu ook automatiseringskosten en afschrijvingskosten van investeringen ten dienst van de exploitatie toegerekend.

15. Overige organisatiekosten

Toegerekende personeelskosten	264	256
Toegerekende organisatiekosten	426	415
	<u>690</u>	<u>671</u>

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

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

Accountants- en (fiscale) advieskosten Baker Tilly:

Onderzoek van de jaarrekening	62	67
Adviesdiensten op fiscaal terrein	19	14
Totaal	<u>81</u>	<u>81</u>

Bovenstaande honoraria is conform de toegerekende kosten aan het boekjaar.

16. Leefbaarheid

Toegerekende personeelskosten	67	66
Kosten leefbaarheid	42	48
Toegerekende organisatiekosten	23	22
	<u>132</u>	<u>136</u>

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

17.1 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

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

17.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	0	0
Rente leningen kredietinstellingen en soortgelijke kosten	4.860	5.008
	<u>4.860</u>	<u>5.008</u>

**18. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	28.692	18.650
Totaal correctie bedrijfslasten	-21.124	-12.028
Totaal correctie bedrijfsopbrengsten	-5.906	-1.562
Totaal correctie Earningsstrippingmaatregel	3.858	1.557
Fiscaal resultaat	5.520	6.617

16,5% over € 200.000

33

38

25% over restant

1.330

1.604

Vennootschapsbelasting

1.363

1.642

Correctie bedrijfslasten

Niet belastbare waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-21.119	-11.983
Geactiveerde onderhoudskosten - regulier	26	16
Agio	31	31
Disagio	-62	-92
Totaal correctie bedrijfslasten	-21.124	-12.028

Correctie bedrijfsopbrengsten

Niet belast verkoopresultaat woningen	-2.186	-1.562
Afschrijvingen vastgoed in exploitatie	-132	0
Verkoopverlies verkochte woningen	-3.588	0
Totaal correctie bedrijfsopbrengsten	-5.906	-1.562

Correctie Earningsstrippingmaatregel

EBITDA	1.662	11.496
Aftrekbaarheid maximaal 30% van de EBITDA (minimaal € 1 miljoen)	1.000	3.449
Rentelasten	4.858	5.006
Maximale aftrekcapaciteit	-1.000	-3.449
Totaal correctie Earningsstrippingmaatregel	3.858	1.557

Belastingen boekjaar

De effectieve belastingdruk bedraagt in 2020 4,75% (2019 14,46%). Het verschil ten opzichte van het toepasselijke belastingtarief van 24,7% (2019 24,8%) komt met name doordat geen belastinglatentie wordt gevormd voor de verschillen tussen de commerciële en fiscale boekwaarde van het vastgoed in exploitatie. De fiscale boekwaarde van het vastgoed ultimo 2020 is € 65 miljoen lager dan de commerciële boekwaarde. Na verrekening van de fiscale winst uit 2020 blijft er een verliesverrekening staan van 8,2 miljoen. Volgens de fiscale meerjarenbegroting zal er vanaf 2022 deels VPB betaald moeten worden.

Het niet verrekenbare deel van de rente als gevolg van de Earningsstrippingsmaatregel ad. € 3.858.000 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 latentie voor deze rentepost in de balans opgenomen.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>De post belastingen is als volgt opgebouwd:</u>		
Mutatie compensabele verliezen a.g.v. fiscaal resultaat	1.363	1.642
Mutatie actieve belastinglatentie verrekenbare verschillen	-390	1.590
Totale belastingbaten respectievelijk belastinglast	973	3.232



CONTROLEVERKLARING ACCOUNTANT



