



Jaarverslag 2020

Bestuursverslag
Financieel verslag



met ziel en zakelijkheid

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
De koers	6
Mensen	10
Stenen	17
De organisatie	21
Verslag Raad van Commissarissen 2020	25
Middelen	30
- Financieel beleid	30
- Financieel resultaat	30
- Resultaat bedrijfsvoering	30
- Actuele waarde en eigen vermogen	31
- Vermogenspositie	32
- Financieringen en beleggingen	32
- Liquiditeiten	33
- Risicoparagraaf	33
- Nevenstructuur Rijnhart Wonen	36
Jaarrekening 2020	38
Accountantsverklaring	81

Voorwoord

We hebben door het coronavirus een bijzonder jaar achter de rug. Graag begin ik mijn terugblik op 2020 met het complimenteren van onze medewerkers. Hoewel de samenwerking binnen en buiten de organisatie plotseling heel anders verliep, we snel thuiswerkplekken moesten inrichten en diverse collega's thuisonderwijs met werk moesten combineren, gingen de werkzaamheden voor onze huurders onverminderd door. En meer dan dat. De onderhouds- en nieuwbouwprojecten gingen door, waardoor we bijna 3 keer zoveel woningen verhuurden (310, 8,9% mutatiegraad) als in 2019. Tegelijkertijd hadden we door de coronamaatregelen ongeveer 3 keer zoveel overlastmeldingen te behandelen. Bovendien is onze organisatie volop in ontwikkeling. Ook dat vraagt veel flexibiliteit van alle collega's. Met dank aan hen konden we in 2020 voor onze huurders een mooie prestatie leveren.

Opgaven en middelen

Afgelopen jaar werkten we volop aan de realisatie van onze nieuwe koers vanuit ons Koersplan 2020-2024. Om daarbij de opgaven en middelen goed in balans te houden, maakten we een nieuwe portefeuillestrategie. De thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en financiën zijn hierin op elkaar afgestemd. In 2021 herijken we in het verlengde hiervan de complexplannen.

Beschikbaarheid

De beschikbaarheid van woningen blijft ook in onze regio het grote thema. Met de oplevering van 113 nieuwbouw huurwoningen (Brittenstein, Bij de Zijl en Amaliaplein) in 2020 en 76 in de realisatiefase (De Driemaster en Bloemenvelde) leveren we een belangrijke bijdrage. Om woningen te blijven realiseren, zijn we met beide gemeenten, Leiderdorp en Zoeterwoude, in gesprek over nieuwe bouwlocaties.

Duurzaamheid

Onze woningen bevinden zich sinds begin 2020 op gemiddeld label B. Met 12 groot-onderhoud- en renovatieprojecten blijven we werken aan kwalitatief goede en duurzame woningen. Daarnaast namen we de eerste sociale zonnestroominstallatie op onze gestapelde bouw in gebruik. Daarmee kunnen onze huurders binnen een zogenaamde postcoderoos rondom de Langendijkdreefflat groene stroom afnemen voor eigen gebruik. We gaan de komende jaren op meer woongebouwen gebruik maken van zonnepanelen vanuit de energiecoöperatie Delen Duurzame Energie.

Betaalbaarheid

De huren bleven betaalbaar dankzij ons inflatievolgend huurbeleid. Veel aandacht ging uit naar huurders die het door corona financieel moeilijker kregen. Mede doordat we onze huurders vroegen zich te melden als ze financieel in de problemen dreigden te komen, konden we 29 huurders helpen met het bieden van maatwerk. De huurachterstand bleef hierdoor op 0,26%.

Lokale samenwerking

In 2020 verdiepten we de samenwerking met onze bezitsgemeenten en onze huurdersorganisatie De Huurderij.



We bevinden ons gelukkig in een omgeving waarin samen verder komen een belangrijke waarde is. Op basis van de prestatieafspraken 2020 - 2024 werken we aan kansenkaarten voor het fysieke domein (nieuwbouwlocaties en verduurzaming) en het sociale domein (huisvesten van bijzondere doelgroepen, nieuwe woonvormen voor begeleid wonen). Hoewel we een aantal nieuwbouwlocaties op het oog hebben, is dat nog onvoldoende om te voldoen aan de vraag en onze ambities. Nadat we in 2019 een 'Friends-woning' realiseerden, openen we in 2021 een locatie voor spoedzoekers en statushouders en een locatie voor begeleid wonen. Daarnaast werken we samen aan 'scheve huisjes' voor kwetsbare mensen.

Onze organisatie

Om aan de opgaven te kunnen voldoen, werkten we aan de ontwikkeling van de organisatie. De structuur en functieprofielen zijn aangepast en de collega's aanvaardden hun nieuwe profiel, of in sommige gevallen, een nieuwe functie. Ook was er een aantal personele wisselingen. Zo verwelkomden we een nieuwe manager Wonen en een nieuwe manager Vastgoed. Met elkaar werken aan een nieuwe koers, betekent ook dat we werken aan verbinding en samenwerking, binnen de organisatie en met onze huurders en partners. Dat is juist met 'op afstand werken' nog belangrijker. We faciliteren 'flexibel en verbindend werken' met apparatuur, meubilair en gemoderniseerde kantoorautomatisering. Nadat enkele jaren is nagedacht over opties voor de modernisering van het kantoor, startten we afgelopen jaar met de verbouwing. Eind mei 2021 vond de verhuizing plaats naar het vernieuwde en verduurzaamde (gasloze) kantoor.

Onze dienstverlening

Modernisering vindt ook plaats in de dienstverlening en communicatie met onze huurders en belanghebbenden. Huurders verwachten van ons dat zij snel juiste en eenduidige informatie kunnen vinden of krijgen in antwoord op hun vraag. Dat hun probleem wordt opgelost of dat zij eenvoudigere zaken zelf gemakkelijk kunnen regelen, 24/7, op het moment dat het hen uitkomt. Daarom zetten we stappen om onze dienstverlening continu te verbeteren. Eén van de resultaten is dat onze huurders sinds eind vorig jaar kunnen kiezen of zij hun post digitaal willen ontvangen, een duurzame keuze. Inmiddels is al ruim 40% van onze huurders overgestapt op digitale post. Huurders en belanghebbenden ontvangen daarnaast sinds eind 2019 gemiddeld 6 keer per jaar een digitale nieuwsbrief. Ook via de website, social media en steeds vaker via korte video's houden we hen op de hoogte van wat er speelt binnen en buiten onze organisatie op het gebied van wonen. We merken dat het delen van kennis ook regionaal bijdraagt aan samenwerking en ontwikkeling. De komende periode staat in het teken van klantgericht werken en goed in gesprek blijven met onze huurders en belanghebbenden. Waar nodig ondersteund door digitale middelen. En waar dat kan fysiek: op locatie en in de wijken.

Tot slot

Met elkaar hebben we bijzonder hard gewerkt om 2020 tot een goed jaar te maken. In de eerste plaats natuurlijk alle collega's, maar ook onze huurders, De Huurderij, de gemeenten Leiderdorp en Zoeterwoude en onze ketenpartners bedanken we voor het meedenken en -doen.

In 2021 zet de pandemie zich gedurende een groot deel van het jaar voort. Hoewel we bewezen onder deze omstandigheden te functioneren, heeft het invloed op het werkplezier. We buigen ons dan ook over de vraag hoe we willen werken na de pandemie. De ingezette koers zetten we voort en de financiële en organisatorische continuïteit zijn geborgd. We verwachten dit jaar 76 woningen op te leveren. En we werken samen met onze bezitsgemeenten aan de acquisitie van nieuwe ontwikkellocaties. Met de combinatie van eenmalige huurverlaging en ons inflatievolgende huurbeleid met maatwerk voor wie dat nodig heeft, is de betaalbaarheid geregeld. We zetten de verduurzaming van onze woningen voort: eind 2021 verwachten we gemiddeld label A te halen.

Ik kijk ernaar uit om met elkaar in 2021 en de komende jaren verder vorm te geven aan de richting die we zijn ingeslagen. En om met onze huurders en partners te werken aan de prestatieafspraken die daaruit voortvloeien.

Chrétien Mommers

directeur-bestuurder Rijnhart Wonen

Verklaring bestuur

Het bestuur van Rijnhart Wonen verklaart hierbij dat alle uitgaven in het verslagjaar 2020 zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting. Tevens verklaart het bestuur dat de interne beheersingssystemen adequaat zijn opgezet en effectief hebben gewerkt gedurende het verslagjaar.

Daarmee hebben we een hoge mate van zekerheid dat:

1. De financiële verslaglegging betrouwbaar is.
2. De organisatie heeft gehandeld in overeenstemming met de van toepassing zijnde wet- en regelgeving.
3. De organisatie voldoende inzicht heeft in de mate waarin de operationele, volkshuisvestelijke en financiële doelstellingen zijn gerealiseerd.
4. De organisatie geen risico's heeft gelopen die in tegenspraak zijn met het vooraf gedefinieerde en goedgekeurde beleid.

Chrétien Mommers

directeur-bestuurder Rijnhart Wonen

De koers

Missie, visie, beleid en toekomst

Missie

Rijnhart Wonen creëert kansen in de woningmarkt voor mensen die niet makkelijk aan een woning kunnen komen via de vrije markt. Rijnhart Wonen richt zich op woningzoekenden met lage inkomens en (lagere) middeninkomens. En ook op de bijzondere doelgroepen: mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking, statushouders of anderen die door hun persoonlijke situatie niet of nauwelijks zelf een woning kunnen vinden.

Visie

Rijnhart Wonen is dé corporatie van Leiderdorp en Zoeterwoude. Dit betekent dat wij ons voor nu en in de toekomst richten op deze beide gemeenten. We zijn er voor onze huurders. We willen hen woongenot bieden. Met een goede woning en een plek waar zij zich thuis kunnen voelen. We willen daarbij antwoord geven op de woonvisies van de gemeenten en zien onszelf als een belangrijke partner om doelen op het gebied van volkshuisvesting in beide gemeenten te realiseren.

Koers

Rijnhart Wonen beweegt mee in de veranderende wereld met een geactualiseerd Koersplan 2020 - 2024. De belangrijkste thema's zijn: beschikbaarheid, betaalbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid.

Speerpunten zijn:

- beschikbaarheid als kernvraagstuk,
- betaalbaarheid doen we samen,
- spijtvrij in duurzaamheid,
- ambassadeurs van leefbaarheid,
- samen wordt het beter.

Overleg met de gemeenten



Prestatieafspraken 2020

Gezamenlijk met gemeente Leiderdorp, gemeente Zoeterwoude en De Huurderij maakte Rijnhart Wonen voor de periode 2020-2024 meerjarige prestatieafspraken. Uitgangspunt vormen de woonvisies en sociale nota's van de gemeenten en de behoeften van de huurders in combinatie met het beleidsplan van Rijnhart Wonen.

In twee werkgroepen werd in 2020 de voortgang van de prestaties gemonitord en worden de acties voor het lopende jaar concreet ingevuld. In de werkgroep Beschikbaarheid en Duurzaamheid zijn de kansen besproken voor nieuwbouw en zijn potentiële locaties in kaart gebracht. Daarnaast was het gesprek over aansluiting op nieuwe energiebronnen prioriteit. In de werkgroep Leefbaarheid en Betaalbaarheid was de opgave van de uitstroom uit maatschappelijke zorg en beschermd wonen prioriteit op de agenda. Er is een 'sociale kansenkaart' ontwikkeld voor de opgave op korte, midden- en lange termijn. Daarnaast kregen betalingsrisico's en het leveren van (maatwerk) oplossingen in 2020, mede door de coronacrisis, veel aandacht.

In de werkgroepen werken alle partijen samen en zijn betrokken: Rijnhart Wonen, gemeente Leiderdorp, gemeente Zoeterwoude en de Huurderij. De samenwerking en uitvoering via de werkgroepen is goed bevallen. Een aandachtspunt nog is het betrekken van de Huurderij. Gedurende het jaar bleek dat het nog wel zoeken is hoe we dit met zijn allen het beste vorm kunnen geven.

Herijking van de portefeuillestrategie

In 2020 herijkten we de portefeuillestrategie. De herijking is ingegeven door het nieuwe Koersplan van Rijnhart Wonen: Rijnhart Wonen ziet zichzelf als brede huisvester in een gespannen woningmarkt. Wij willen huisvesting bieden aan de mensen met lage inkomens en aan de (lagere) middeninkomens. Met de herijking zorgen we ervoor dat onze woningvoorraad, ook in de toekomst, beter aansluit bij de ontwikkelingen op de woningmarkt: de druk op de woningmarkt, de middengroepen die tussen wal en schip vallen, en veranderde regelgeving die invloed heeft op de toewijzingen in de sociale doelgroep.

De conclusies uit de portefeuillestrategie 2021-2030 laten zien dat de huidige portefeuille van Rijnhart Wonen niet toereikend is voor de vraag naar sociale huurwoningen:

- Méér woningen zijn nodig in zowel Leiderdorp als Zoeterwoude om aan de vraag naar sociale huurwoningen te kunnen voldoen in 2030. In totaal zetten we in op een groeiopgave van 630 tot 765 woningen in de komende 10 jaar.
- Meer kleinere woningen zijn nodig om een passende woning te kunnen bieden aan woningzoekenden. We hebben een veranderopgave die we maar gedeeltelijk in de bestaande voorraad kunnen verwezenlijken. De nieuwbouwopgave zet vooral in op woningen waaraan we een tekort hebben: 3-kamerwoningen.
- Minder grotere woningen zijn in de toekomst nodig. Een deel hiervan gaan we verkopen.
- Ruim 70% van de sociale huurwoningen heeft een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen. Deze woningen zijn beschikbaar voor huishoudens met de laagste inkomens.
- We blijven daarnaast een streefhuur van 75% hanteren bij mutatie.
- We passen de labeling van de voorraad aan en gaan een tweedoelgroepenbeleid toepassen om de betaalbaarheid van de huishoudens boven het toewijzingsinkomen te verbeteren. We kiezen daarbij voor één huurprijs voor één woning.

Labeling van de verhuurvoorraad

Onze woningen, die bestemd zijn voor sociale verhuur, zijn gelabeld voor verschillende inkomensgroepen. Onze kleinere woningen zijn bestemd voor 1 of 2 personen (58%). De grotere woningen verhuren wij aan gezinnen van minimaal 3 personen (42%).

Onze woningen zijn in 2020 als volgt ingedeeld:

- 63% van de woningen is gelabeld voor huishoudens uit de primaire doelgroep (categorie A).
- 25% van de woningen is gelabeld voor huishoudens uit de secundaire doelgroep (categorie C).
- 12% van de woningen kent een tweeprijzenbeleid (categorie B). Beide inkomensgroepen komen voor deze woningen in aanmerking. Voor de woningtoewijzing geldt dat de woningzoekende met de langste inschrijfduur op Woningnet als eerste in aanmerking komt. Er wordt bij het toewijzen geen voorrang gegeven aan een bepaalde inkomensgroep.

Bij verhuring aan huishoudens met recht op huurtoeslag worden de woningen uit categorie B extra afgetopt als dat nodig is om de woning passend te kunnen toewijzen.

Overleg met huurders

Rijnhart Wonen vindt de samenwerking met haar huurders erg belangrijk en voert structureel en niet-structureel overleg met huurdersorganisatie De Huurderij en bewonersgroepen. We zoeken naar een breed samengestelde vertegenwoordiging van onze huurders in Leiderdorp en Zoeterwoude die op uiteenlopende wijzen willen participeren. De Huurderij is onze centrale huurdersorganisatie en behartigt de belangen van alle huurders van Rijnhart Wonen.

In 2020 gaven we vorm aan zowel de formele participatie met De Huurderij en onze bewonerscommissies, als de informele participatie via De Denktank. We proberen hiermee vernieuwende vormen van bewonersparticipatie te stimuleren. Deze vernieuwing zetten we ook in 2021 voort. Ook zoeken we naar mogelijkheden voor digitale participatie.

In 2020 vonden verschillende vormen van overleg plaats. Deze worden hieronder beschreven.

Huurderorganisatie De Huurderij

De Huurderij is een belangrijke overlegpartner voor Rijnhart Wonen. Dit is een vereniging die de belangen van alle huurders behartigt. Via De Huurderij hebben onze huurders hun inbreng op ons beheer en beleid.

De Huurderij is niet alleen onze partner in het opstellen van de gezamenlijke prestatieafspraken met gemeenten. Ook vanuit de formele bewonersparticipatie werd eenmaal per kwartaal structureel overleg gevoerd met Rijnhart Wonen. Daarnaast werkten De Huurderij en Rijnhart Wonen intensief samen in diverse participatietrajecten: met themagerichte overlegbijeenkomsten werd gezamenlijk invulling gegeven aan wijzigingen in beheer en beleid. Uiteindelijk adviseert de Huurderij ons over het voorgenomen beleid. In 2020 is er advies uitgebracht over de volgende onderwerpen:

- inzet lokaal maatwerk (nieuwbouwprojecten Bij de Zijl en Amaliaplein),
- huurbeleid / huurverhoging 2020,
- meerjarenonderhoudsbegroting 2021-2030,
- klachtenreglement,
- herijking portefeuillestrategie,
- digitalisering / klantvisie,
- jaarverslag 2019,
- huisvesten middensegment,
- Koersplan,
- ongevraagd advies op datum huurverhoging 2020.

De Denktank

In 2019 introduceerde Rijnhart Wonen een vernieuwende vorm van bewonersparticipatie: De Denktank. De Denktank bestaat uit diverse huurders uit Leiderdorp en Zoeterwoude. Deze samenwerkingsvorm werd geïntroduceerd om nog meer en op een andere manier in gesprek te gaan met onze huurders over wisselende onderwerpen. De Denktank kwam in 2020 meerdere keren bijeen om diverse thema's te bespreken. Zoals zaken die spelen in hun eigen woon- en leefomgeving en het praten over geldzorgen.

Woning Advies Commissie (WAC)

De WAC is een nieuw bewonersinitiatief en adviseert Rijnhart Wonen op de schetstekeningen van onze nieuwbouwprojecten. In 2020 gaf de WAC geen advies op nieuwbouw- of renovatieprojecten voor Rijnhart Wonen.

Bewonerscommissies

De Huurderij zet zich ook in om bestaande bewonerscommissies te ondersteunen en om nieuwe bewonerscommissies op te richten.

Hierbij werken De Huurderij en Rijnhart Wonen nauw samen. Zo zette De Huurderij zich in het afgelopen jaar in om in nieuwbouwcomplex Brittenstein in Leiderdorp een nieuwe bewonerscommissie op te richten. Maar ook bij de complexen waar grote onderhouds- of renovatieprojecten starten, spant De Huurderij zich in om bewonerscommissies op te richten. Bijvoorbeeld in Zoeterwoude bij de renovatie van de woningen aan de Bonifaciusstraat en Kerklaan / Ambachtsherenweg. De Huurderij vervulde in 2020 een actieve rol om de bewonerscommissies daar te ondersteunen gedurende de voorbereiding van het project.

Rijnhart Wonen waardeert de inspanning van De Huurderij om zowel bestaande participatievormen als nieuwe participatievormen gezamenlijk vorm te geven.

MENSEN

Doelgroepen

De regio Holland Rijnland heeft aandacht voor diegenen die extra ondersteuning nodig hebben bij het vinden van een woning of bij het wonen zelf. In de regio vindt via de Contingentenregeling de toewijzing van bijzondere doelgroepen plaats. Het gaat hierbij om mensen die extra zorg of begeleiding nodig hebben. Rijnhart Wonen zorgt met haar maatschappelijke partners dat deze inwoners een passende woning krijgen.

Quotum 2020 = 11

In 2020 plaatste Rijnhart Wonen 10 personen in Leiderdorp en 2 personen in Zoeterwoude met deze Contingentenregeling. Het totaal aantal is te verminderen met 2, die behoren tot het quotum van 2019. Voor de 11^e woning is er inmiddels een kandidaat-huurder die in Q1 van 2021 kan verhuizen. Hiermee is de opgave van 2020 behaald.

Eind 2019 realiseerde Rijnhart Wonen, in samenwerking met de gemeente Leiderdorp en Stichting De Binnenvest, een pilot Friends-woning. 3 jonge meiden pakten in 2020 vanuit deze woning gezamenlijk weer hun leven op, leerden zelfstandig te wonen en creëerden een gezellig thuis voor en met elkaar. Zij zijn inmiddels alle 3 doorgestroomd naar een zelfstandige woning, waardoor ruimte ontstond voor nieuwe bewoners. Deze pilot is inmiddels geëvalueerd en is een waar succes gebleken.

Statushouders

We zijn in 2020 gestart met een achterstand vanuit 2019 in de taakstelling voor het huisvesten van statushouders. Het probleem lag in de lage mutatiegraad van 2019 en in de beschikking van grote woningen voor grote gezinnen. Gelukkig hebben de opleveringen van onze nieuwbouwcomplexen voor doorstroming gezorgd. Dat heeft er mede voor gezorgd dat wij de achterstand konden inlopen en het quotum van 2020 hebben behaald. We starten zelfs in 2021 met een kleine voorstand. Dat helpt ons een beetje gezien de verdubbeling van de taakstelling voor statushouders in 2021.

In 2020 zijn 36 statushouders verhuisd naar een woning van Rijnhart Wonen.

Taakstelling Leiderdorp: 19. Geplaatst: 21. Voorstand 2021 = +2

Taakstelling Zoeterwoude: 7. Geplaatst 10. Voorstand 2021 = +3



Leefbaarheid

In 2020 was er € 80.000,- beschikbaar voor uitgaven op het gebied van leefbaarheid. Door de coronamaatregelen was het in 2020 helaas niet mogelijk om ontmoetingen te faciliteren met grote groepen. Behalve extra uitgaven voor kleine schoonmaakwerkzaamheden, ongediertebestrijding en tuinonderhoud, zijn er een aantal kleine acties en projecten uitgevoerd.

Projecten 2020

- Groot schoonmaakproject in de Entree en de Klaprooskamp.
- Hekwerk vervangen / plaatsen aan de Zijloordkade / Meijelaan en de Vlechtbaan.
- Camera's vervangen / plaatsen in complex Langendijkdreef.
- Buitenverlichting bij de entree aan de Zijlstream.
- Opknappen van diverse entrees. Pinksterbloemlaan was gepland in 2020, is doorgeschoven naar 2021.
- Plaatsen automatische deurdrangers seniorencomplex aan de Simon Ouwerkerkstraat.
- Diverse groen- / tuinprojecten aan het Jan de Hartogplein en de Bolderikkamp.

Bewonerscommissies

De bewonerscommissies behartigen de belangen van de bewoners in hun eigen wooncomplex. De coronacrisis zorgde er helaas voor dat er geen fysieke overleggen met de bewonerscommissies konden plaatsvinden. Ondanks dat probeerde Rijnhart Wonen op andere wijze het contact met de bestaande commissies te onderhouden.

Begin 2020 waren er 2 reguliere bewonerscommissies in Leiderdorp en 4 bewonerscommissies in Zoeterwoude actief. In 2020 is er 1 nieuwe bewonerscommissie gestart. En 1 commissie die op punt van opheffen stond, maakte een herstart met nieuwe, enthousiaste leden. Wij zijn erg blij met deze nieuwe aanwinsten. Dit betekent dat er aan het eind van 2020 7 bewonerscommissies actief zijn.

Bewonersbijeenkomsten

In voorgaande jaren organiseerde Rijnhart Wonen regelmatig bewonersbijeenkomsten met diverse thema's. De beperkende coronamaatregelen maakten ook dit in 2020 onmogelijk. Toch werden er op een creatieve manier wel wat ideeën uitgevoerd met inachtneming van de coronaregels. Hieronder volgt een opsomming van gezellige en leuke projecten voor onze bewoners:

- Bloemendaalselaan (seniorencomplex): koffiemoment op oudejaarsdag. Afsluiting van het jaar 2020 met 35 bewoners van het complex.
- Brandwacht (seniorencomplex): buurtontmoeting en tegelijkertijd de viering van het 20-jarig jubileum van de Brandwacht. Er waren 46 bewoners aanwezig. De burgemeester van Leiderdorp en de directeur-bestuurder van Rijnhart Wonen hielden een openingstoespraak.
- Cor Gordijnsingel en Ommedijk (seniorencomplexen): Balkonbewegen.
- Alle huurders: iedere huurder ontving een 'troost'-chocoladereep en kreeg daarmee van ons een hart onder de riem gestoken tijdens dit coronajaar. We ontvingen leuke reacties hierop via allerlei kanalen.
- Huurders die zich in 2020 voor andere bewoners op een bijzonder manier inzetten: wij maakten in december 15 huurders blij met een welverdiend kerststuk. Ook de bewoners die een lastig jaar doormaakten door corona of andere moeilijke situaties ontvingen een kerststuk van ons.
- Financiële bijdrage bewonersactiviteiten Inclusio: tijdens de coronacrisis organiseerde Inclusio op een veilige manier een aantal leuke activiteiten met bewoners van diverse seniorencomplexen. Dit initiatief is financieel ondersteund door de gemeente Leiderdorp en Inclusio. In de totale kosten van dit project leverde ook Rijnhart Wonen een bijdrage.

Overlast

Vanaf januari 2020 zijn we gestart met zaakgericht werken. Dit helpt ons om de overlastmeldingen beter te monitoren en de soort overlast goed te kunnen registreren. In 2020 namen de overlastmeldingen sterk toe. We kregen 3 keer zoveel meldingen als in 2019. We behandelden 322 overlastmeldingen. In onderstaand overzicht staan 35 meldingen in de kolom afgebroken, omdat bij deze meldingen de overlastgever niet bekend is. Het gaat dan bijvoorbeeld om rommel in het trappenhuis, waarbij we de overlastgever niet kunnen traceren.

Deze meldingen zijn wel opgelost en worden apart geregistreerd in deze kolom. 15 meldingen staan op niet succesvol afgesloten. Dit zijn meldingen die niet als overlast worden gezien, voor een andere afdeling zijn (technisch probleem) of worden doorverwezen naar de politie. Aan het einde van 2020 stonden er nog 7 zaken open, deze zijn meegenomen naar 2021.

Overzicht overlast zaken

Zaken van	01-01-2020
Tot	31-12-2020

	Afgebroken	Lopend	Niet succesvol gesloten	Succesvol gesloten	Totaal
Achter de voor				1	1
Drugs	2	1		11	14
Gedrag	5		6	45	56
Geluid	16	5	4	124	149
Huisdieren	2			10	12
Ongedierte				4	4
Stank	3		1	9	13
Tuin			2	14	16
Vandalisme	1			4	5
Vervuiling	6	1	2	41	50
				2	2
Totaal	35	7	15	265	322

Zorg en welzijn

Rijnhart Wonen meldt huurders aan bij hulpverlenende instanties via het Meldpunt Zorg en Overlast. Dit gaat om huurders over wie zorgen bestaan, bijvoorbeeld door vervuiling of psychische problemen. In 2020 meldden wij 27 huishoudens aan, 17 in Leiderdorp en 10 in Zoeterwoude.

Huurincasso

De doelstelling van Rijnhart Wonen voor 2020 was om met een huurachterstand van maximaal 0,4% van de totale huurinkomsten het nieuwe jaar in te gaan. De doelstelling is behaald en eindigde op 31 december 2020 met 0,26%.

Onze werkwijze houdt in dat wij met huurders met een betaalbaarheidsrisico in gesprek gaan en kijken naar (maatwerk)oplossingen. Denk hierbij aan flexibele betalingsregelingen of een verhuizing via lokaal maatwerk naar een goedkopere woning. We werken samen met gemeenten en andere partijen als er sprake is van ernstige betaalbaarheidsproblematiek. Partijen als 'snelle hulp bij geldzorgen', schuldhulpmaatjes, Includio, bewindvoerders, de Stadsbank en het ZorgNetwerk schakelen we tijdig in. In 2020 hadden we extra aandacht voor dit thema door de coronacrisis. We riepen huurders op zich te melden bij een (tijdelijke) inkomensterugval. En we maakten met deze huurders flexibele betalingsafspraken. We zijn toegankelijk voor huurders, met dank aan de inzet van alle partijen. Met elkaar zijn we trots op deze werkwijze!

Ontruiming

Ook zijn we er trots op dat er in 2020 wederom geen huisuitzettingen door huurschuld waren. We gaan in een vroeg stadium in gesprek met huurders. Ons incassoproces zorgt voor goede, tijdige betaalafspraken. Daarnaast bieden we specifiek maatwerk aan, bijvoorbeeld door (tijdelijke) huurverlaging of -bevrozing. We volgen hierin het Sociaal Huurakkoord.

Rijnhart Wonen doet er alles aan om ontruiming te voorkomen. Als het nodig is, schakelen we in een vroeg stadium de hulpverlening in. We hebben een regionaal convenant Voorkomen Huisuitzettingen gesloten. In 2020 ontving Rijnhart Wonen 6 ontruimingsvonnissen. Deze ontruiming vonden niet plaats, omdat we voor 5 huurders een oplossing vonden voor de huurschuld en zij zich onder bewind stelden. 1 huurder kreeg hulp van gemeente Leiderdorp. In augustus ontruimden we 2 woningen vanwege overlijden zonder erfgenamen.

Minnelijk traject / WSNP

In 2020 ontving Rijnhart Wonen 6 voorstellen voor een minnelijk traject tegen finale kwijting van de Stadsbank / schuldhulpverlening. We gingen akkoord met ieder voorstel. We sloten en boekten 8 dossiers af met goed resultaat.

Pilot Snelle Hulp Bij Geldzorgen

In 2020 is het samenwerkingstraject met de gemeente Leiderdorp doorgezet met het convenant Snelle Hulp Bij Geldzorgen (SHBG). Ook de gemeente Zoeterwoude doet sinds september 2020 mee. In november is er een naamswijziging doorgevoerd. De naam, 'Snelle hulp Bij Schulden' is gewijzigd naar 'Snelle Hulp Bij Geldzorgen'.

Het is de bedoeling om in een vroeg stadium betalingsproblemen te signaleren en eventuele ontruiming te voorkomen. Bij het convenant zijn veel partijen aangesloten, waaronder woningcorporaties in de regio, Nuon, kinderdagverblijven, Zorg en Zekerheid, Sociale Verzekeringsbank (SVB), Stadsbank, Gemeentelijke Gezondheidsdiensten (GGD).

In 2020 meldde Rijnhart Wonen 172 huishoudens aan bij SHBG. In 2019 waren het 87 meldingen. Dat betekent dat er in 1 jaar tijd een verdubbeling heeft plaatsgevonden. Deze toename is niet 1-op-1 toe te schrijven aan de coronacrisis. Gelukkig zijn daar weinig huurders van Rijnhart Wonen direct door getroffen.

Niet alle huurders werden bezocht door een team van SHBG. Huisbezoeken konden niet plaatsvinden door de beperkende coronamaatregelen. Via e-mail en het digitale systeem krijgen we terugkoppeling over de individuele aanmeldingen. Veel huishoudens werden doorverwezen naar hulpverlenende instanties en waren bereid deze hulp te accepteren. Rijnhart Wonen is positief over deze vorm van vroege signalering en zet dit in 2021 voort.

Verenigingen van Eigenaren (VvE's)

Rijnhart Wonen nam in 2020 deel in 20 VvE's. Normaal gesproken vindt 1 keer per jaar met iedere VvE een vergadering plaats. Hierin worden de jaarstukken vastgesteld. Fysieke VvE-bijeenkomsten waren in 2020 door de coronacrisis niet mogelijk. Daarom zijn digitale stemrondes ingezet om de Meerjaren Onderhoudbegroting (MJOB), jaarrekening, notulen en andere noodzakelijke zaken toch vast te kunnen stellen.

Rijnhart Wonen zit in het bestuur van de meeste VvE's. Het beheer en de administratie is in bijna alle gevallen uit handen gegeven aan een VvE-beheerder. In 2020 is een traject ingezet om ook de VvE-vertegenwoordiging uit handen te geven aan een expert. In 2021 wordt deze taak overgedragen door de woonconsulenten aan een specialist in VvE-vertegenwoordiging.

Passend Toewijzen

Van de verhuringen aan mensen met een lager inkomen (met recht op huurtoeslag) moet minimaal 95% van de woningen passend worden toegewezen. Dat betekende in 2020, met een kale huurprijs tot aan € 619,01 bij 1 of 2 personen en een kale huurprijs van maximaal €663,40 vanaf 3 personen. In 2020 wees Rijnhart Wonen 100% passend toe.

Brusselnorm

Woningcorporaties hadden in 2020 de opdracht om minimaal 80% van hun vrijgekomen sociale huurwoningen toe te wijzen aan mensen met een inkomen lager of gelijk aan € 39.055,-. Deze inkomensgrens wordt de Brusselnorm of Europeanorm genoemd. Rijnhart Wonen wees in 2020 95,9% van de woningen toe aan deze inkomensgroep.

Lokaal maatwerk

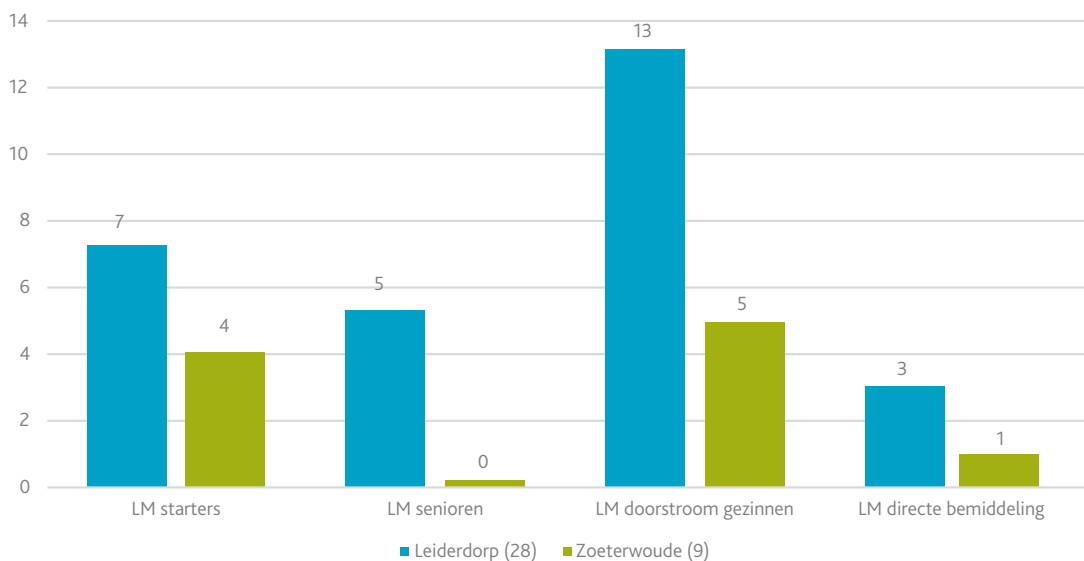
Een fijn, betaalbaar thuis gunnen we iedereen. Om de slaagkans van specifieke doelgroepen te vergroten, mogen we jaarlijks 'lokaal maatwerk' inzetten. We proberen op die manier onder andere te zorgen voor doorstroming binnen ons bezit en binnen de gemeenten Leiderdorp en Zoeterwoude. Samen met de gemeenten en huurdersorganisatie bepalen we jaarlijks voor welke doelgroepen lokaal maatwerk noodzakelijk en zinvol is.

Inzet lokaal maatwerk in 2020

De inzet van het lokaal maatwerk in 2020 was gericht op starters, senioren, doorstroming naar een beter passende woning en lokale doorstroom. Dit strookt met de woonvisie van de gemeenten, het Koersplan van Rijnhart Wonen en de inbreng van huurdersorganisatie

De Huurderij. In 2020 zette Rijnhart Wonen 37 keer succesvol lokaal maatwerk in bij het toewijzen van bestaande woningen. 28 keer in Leiderdorp en 9 keer in Zoeterwoude.

Inzet lokaal maatwerk 2020 (37) in doelgroepen



Verhuringen

In 2020 zijn er in totaal in Leiderdorp en Zoeterwoude 310 woningen verhuurd. Dat was een behoorlijke opgave in een jaar met veel beperkende maatregelen door het coronavirus. Dit betekende onder andere dat er geen groepsbezoeken meer mogelijk waren. En dat we met minder mensen in de woning een voor- en eindinspectie en oplevering moesten doen. We zijn er trots op dat we in 2020 ondanks de beperkingen zoveel woningen succesvol hebben opgeleverd.

Verhuringen 2020 Leiderdorp

In totaal zijn er 274 woningen verhuurd.

Nieuwbouw

Aantal verhuurde nieuwbouwwoningen: 113 (56 Brittenstein, 36 Bij de Zijl en 21 Amaliaplein).

Brittenstein: 56 appartementen

56 appartementen, verhuurd met lokaal maatwerk nieuwbouw (dit was een erg uitgebreid en intensief traject)

Bij de Zijl: 36 appartementen

18 appartementen verhuurd met lokaal maatwerk nieuwbouw

5 appartementen verhuurd met lokaal maatwerk starters (deze zijn in mindering gebracht op het lokaal maatwerk regulier)

3 appartementen verhuurd aan starters regulier

10 appartementen verhuurd aan doorstromers regulier

Amaliaplein: 21 woningen; 12 eengezinswoningen, 9 appartementen

12 eengezinswoningen verhuurd met lokaal maatwerk nieuwbouw

5 appartementen verhuurd met lokaal maatwerk nieuwbouw

2 appartementen verhuurd aan reguliere doorstromers

2 appartementen verhuurd aan reguliere starters

Verhuringen naar categorie

- Statushouders:	13 woningen
- Vrije sector huur middensegment:	19 woningen
- Urgent SV Pinksterbloem:	1 woning
- Reguliere urgenten:	9 woningen
- Woningruil:	1 woning
- Contingent:	8 woningen
- Lokaal maatwerk nieuwbouw:	91 woningen
- Lokaal maatwerk geen nieuwbouw:	28 woningen
- Doorstroming regulier:	52 woningen
- Reguliere senioren:	4 woningen
- Reguliere starters:	44 woningen
- Reguliere gezinnen ≥ 3 personen:	4 woningen

Nieuwbouw Leiderdorp

In 2020 leverden we in Leiderdorp 113 woningen in 3 nieuwbouwprojecten op. Ook is de start gemaakt met het bouwen van 49 nieuwbouwappartementen in project De Driemaster. Naar verwachting worden de woningen in juni 2021 opgeleverd. 12 studio's en 1 begane grond woning worden verhuurd aan Stichting De Haardstee.

Verhuringen 2020 Zoeterwoude

Totaal: 36 woningen verhuurd

Contingent:	2 woningen
Lokaal maatwerk:	9 woningen
3%-regeling:	1 woning
Reguliere gezinnen ≥ 3 personen:	2 woningen
Reguliere starters:	9 woningen
Reguliere doorstromers:	7 woningen
Statushouders:	5 woningen
Vrije sector huur middensegment:	1 woning

Doorstroomeffecten

Door de inzet van het lokaal maatwerk ontstonden er verhuisketens:

Leiderdorp

Appartementen: 11. Dit waren: 2x 2-kamerappartementen. Deze zijn verhuurd aan starters. 1 uit Leiderdorp, 1 uit de regio.

3x 3-kamer appartementen. 1 daarvan is verhuurd aan een starter uit de regio. 2 daarvan zijn verhuurd aan doorstromers. 1 uit de regio, 1 van daarbuiten.

6x 4-kamer appartementen. 2 daarvan zijn verhuurd op basis van de taakstelling statushouders. 1 is er verkocht. 1 is verhuurd aan een doorstromer uit Leiden, 2 aan een gezin van 3 personen uit de regio (zij lieten geen woning achter).

Eengezinswoningen: 5. 2 daarvan zijn verkocht. 2 daarvan zijn verhuurd aan huurders van Rijnhart Wonen. De andere woning is verhuurd aan een huurder van Portaal.

Daarnaast zijn er 7 Leiderdorpse starters gehuisvest. 5 daarvan in een nieuwbouwappartement van Bij de Zijl.

Zoeterwoude

Appartementen: 2. Deze zijn verhuurd aan doorstromers uit de regio.

Eengezinswoningen: 1. Deze is verhuurd aan een huurder van Rijnhart Wonen uit Zoeterwoude.

Het lokaal maatwerk in Zoeterwoude leidde er verder toe dat er 2 appartementen in Leiderdorp vrij kwamen. 1 is verhuurd aan een starter uit de regio. Het andere appartement is verhuurd als contingent-woning.

Daarnaast zijn er 4 starters uit Zoeterwoude met voorrang gehuisvest.

Verkoop

In 2020 verkocht Rijnhart Wonen 32 woningen, 1 garage en 1 parkeerplaats. In Leiderdorp verkochten we 29 woningen: 22 eengezinswoningen en 7 appartementen. In Zoeterwoude verkochten we 3 eengezinswoningen.

Huursomstijging 2020

In tegenstelling tot 2019 bestond de huursom in 2020 alleen uit de jaarlijkse huurverhoging voor zittende huurders. De huuraanpassing van woningen die een nieuwe huurder krijgen, is niet meer opgenomen in de huursom. De huursomstijging van Rijnhart Wonen kwam in 2020 uit op 2,44%. Het maximale toegestane percentage vanuit de huursombenadering is gelijk aan de inflatie en was in 2020 2,6%.

Huurverhoging voor huurders met een inkomen tot en met € 43.574,-

Rijnhart Wonen volgt in haar huurbeleid het Sociaal Huurakkoord. Voor de jaarlijkse huurverhoging voor huurders met een huishoudinkomen ≤ € 43.574,-, die een sociale huurwoning huren, betekent dit een gemiddeld inflatievolgend huurbeleid. In 2020 werden de huren gemiddeld met inflatie verhoogd per 1 juli 2020. We kiezen ervoor om de huurverhoging van individuele woningen te differentiëren om op deze wijze tot een betere verhouding tussen huurprijs en kwaliteit te komen. Hierbij is ons uitgangspunt 'gelijke woningen voor gelijke prijzen', waarbij het wenselijk is dat de huren toegroeien naar het streefhuurpercentage van 75% van de maximale huurprijs. Dit is de huurprijs die Rijnhart Wonen betaalbaar vindt voor haar woningen. Op verzoek van De Huurderij passen we de differentie toe in een gelijkmatig tempo: we maximeerden de individuele verhoging op € 20,-. Dit past binnen het wettelijk maximaal toegestane percentage van maximaal 5,1% verhoging per individueel huishouden (in 2020). Binnen deze verhoging hielden we rekening met de aftopping op de huurtoeslaggrenzen:

- Huurprijzen lager of gelijk aan € 651,03 zijn maximaal verhoogd tot € 663,40.
- Huurprijzen lager dan of gelijk aan € 720,42 zijn maximaal verhoogd tot € 737,14.

Het gedifferentieerd huurbeleid betekent ook dat huurders die al de gewenste huurprijs betalen, indien mogelijk worden ontzien in de jaarlijkse huurverhoging. In 2020 verhoogden we daarom niet de huren van ruim 800 huurders.

Huurverhoging voor huurders met een inkomen hoger dan € 43.574,-

We verhoogden de huren van onze huurders met een inkomen hoger dan € 43.574,- gebaseerd op hun inkomen, met maximaal 6,6%.

Specifiek maatwerk voor huurders met een lager inkomen

Sinds 2018 levert Rijnhart Wonen maatwerk voor huurders met een betaalbaarheidsrisico. In december 2018 is er vanuit Aedes en de Woonbond een Sociaal Huurakkoord gesloten. Hierin staan onder andere afspraken over huurbevriezing en -verlaging. Rijnhart Wonen zette het maatwerk ook in 2020 voort. 24 huurders dienden een verzoek voor maatwerk in. Dit betrof hoofdzakelijk verzoeken tot huurbevriezing en/of -verlaging. 17 verzoeken kenden we toe en 7 verzoeken werden afgewezen. Afhankelijk van de persoonlijke situatie van de huurders pasten we verder maatwerk toe. Zo kregen huurders die in een te dure woning wonen de mogelijkheid om met voorrang te verhuizen naar een goedkopere woning. Daarnaast zochten we de samenwerking op met Snelle Hulp bij Geldzorgen om gezamenlijk tot een passende oplossing te komen.

Huurbezwaren jaarlijkse huurverhoging

Tijdens de huurverhogingsronde van 2020 ontvingen we 33 formele huurbezwaren. 20 bezwaren zijn van huurders die extra zijn verhoogd, vanwege de hoogte van hun inkomen. Van deze bezwaren kenden we er 17 toe. 3 bezwaren werden afgewezen of werden ingetrokken door de huurder. 2 bezwaren werden doorgestuurd naar de Huurcommissie. De overige 13 bezwaren waren afkomstig van huurders vanuit de sociale doelgroep, die bezwaar maakten tegen de jaarlijkse huurverhoging. Hiervan kenden we 2 bezwaren toe en 11 bezwaren werden afgewezen of ingetrokken door de huurder.

Stenen

Dagelijks onderhoud

Het Dagelijks Onderhoud binnen Rijnhart Wonen omvat:

- reparatieonderhoud,
- mutatieonderhoud,
- individuele vervanging van badkamers, keukens, toiletten,
- huurderonderhoud (serviceabonnement).

In 2020 maakten we met de 2 bestaande ketenpartners Huurman Leiden B.V. en Blanksma Dienstverlening B.V. nieuwe afspraken voor het uitvoeren van het dagelijkse onderhoud. Rijnhart Wonen ondertekende met deze partners een raamovereenkomst voor minimaal 3 jaar met ingangsdatum 1 januari 2020.

In 2020 zagen we ten opzichte van voorgaande jaren een substantiële toename aan reparatieverzoeken. Deels werd dit veroorzaakt door het feit dat huurders als gevolg van de strenge coronamaatregelen gedwongen meer thuis moesten blijven. Zij meldden gebreken eerder of stoorden zich er eerder aan. Daarnaast zagen we veel meldingen in de sfeer van nazorg van de (vele) opgeleverde nieuwbouwwoningen (Brittenstein, Bij de Zijl en Amaliaplein).

Een andere trend die we constateerden is dat we meer dan gemiddeld individuele badkamers, douches en/of toiletten vervingen. Gezien de voortschrijdende ouderdom van ons bezit is dit geen onlogisch verband, maar wel een trend om rekening mee te houden. Daarom zijn de eerste beleidsmatige stappen gezet om vanaf 2021 meer vraaggestuurd ofwel planmatig de keukens, douches en toiletten te vervangen.

De klanttevredenheid kwam voor het reparatieonderhoud ondanks de moeilijke omstandigheden toch nog uit op gemiddeld een 7,0.



Contractonderhoud

In 2020 had Rijnhart Wonen 9 lopende onderhoudscontracten, die in 2021 worden voortgezet.

Leverancier	Discipline	Aandachtspunt
Bonarius	Verwarmingsinstallaties	Het bestaande contract "CV/MV" is opgesplitst, waarbij Bonarius in 2020 slechts het onderhoud voor de verwarmingsinstallaties uitvoerde. Dit wordt in 2021 voor 1 jaar voortgezet.
Skylift	Liftinstallaties	Contract loopt vanaf 2021 nog 4 jaar.
Hillsafety	Brandveiligheid	Contract loopt vanaf 2021 nog 1 jaar.
Assa Abloy	Deuropeners	Contract loopt vanaf 2021 nog 4 jaar.
Duijvelaar	Pompinstallaties & Legionella	Contract loopt vanaf 2021 nog 1 jaar.
ASB	Asbestsanering	Contract loopt vanaf 2021 nog 1 jaar.
Riool.nl	Ontstoppingen	Contract loopt vanaf 2021 nog 1 jaar.
Van Ginkel	Groenonderhoud	Contract loopt vanaf 2021 nog 4 jaar.
Van der Zon	Schoonmaakdiensten	Contract loopt vanaf 2021 nog 4 jaar.

Voor bepaalde disciplines startte Rijnhart Wonen met nieuwe ketenpartners.

Leverancier	Discipline	Aandachtspunt
Eltag en Bevico	Ventilatiesystemen	Na een uitgebreid selectietraject kozen we ervoor om voor een periode vanaf november 2020 tot en met het voorjaar van 2021 het storings- en vervangingsonderhoud onder te brengen bij 2 partners: Eltag en Bevico, ieder gekoppeld aan 1 van de 2 rayons. Na deze proefperiode vindt een evaluatie plaats en maken we (eventuele) vervolgspraken.
Grimbergen & Van Putten	Intercominstallaties	Na een uitgebreid selectietraject kozen we ervoor om per 1 januari 2021 het storings- en vervangingsonderhoud door Grimbergen & Van Putten te laten uitvoeren.

Voor Rijnhart Wonen Energie B.V. heeft Vaanster in 2020 het beheer van de WKO-installaties in de complexen Ommedijk en Schansen uitgevoerd.

Planmatig onderhoud en energetische verbeteringen (projecten)

De RGS-contracten met de 2 vaste ketenpartners van Rijnhart Wonen, Pasman en Van der Snoek, waren al opgezegd per 2020 met de afspraak dat de projecten in 2020 nog uitgevoerd zouden worden. Voor de volgende complexen werd planmatig onderhoud uitgevoerd:

Pasman	Van der Snoek
S. Ouwkerkstraat	Elisabethhof
Schans en Dreven 3 West	Patrimoniumpark
Zijlstream	Thomashuis
	J. van Beierenlaan
	Burchtplein
	Ommedijk (woondeel)

Voor de volgende complexen werden naast het planmatig onderhoud ook energetische verbeteringen aangebracht:

Pasman
Zijloordkade/Pinksterbloem
Meijelaan
Titus Brandsma

Ook bij de planmatig onderhoudsprojecten was het merendeel van onze huurders tevreden of zelfs zeer tevreden over het uitgevoerde

onderhoud. De enquêtes voor de klanttevredenheidsmeting van het planmatig onderhoud zijn zoals voorgaande jaren door de PO-aannemers uitgezet. Vanaf 2021 laat Rijnhart Wonen de metingen zelf uitvoeren.

Tot slot vroegen wij aan de bewoners van de Langendijkdreefflat hun wensen en suggesties op te schrijven en in een ideeënbox achter te laten, ter voorbereiding op het geplande onderhoud voor 2021. Deze ideeënbox hadden wij laten beschilderen door 2 enthousiaste en creatieve bewoners van het Thomashuis. Deze werd in de zomer in de flat aan de Langendijkdreef geplaatst.

Duurzaamheid

Hoewel het gemiddelde energielabel B bleef in 2020, trad er door de verschillende projecten wel verbetering op. Begin 2020 was de EI index 1,40, eind 2020 was de EI index 1,36. Waar we in 2020 mee verder gingen, is het aanbieden van individuele zonnepanelen aan huurders in Leiderdorp en Zoeterwoude. In totaal legde onze vaste partner Ecorus in 2020 op 228 daken zonnepanelen. In totaal hebben wij nu op 382 woningen zonnepanelen operationeel.

Op 16 september 2020 werd de eerste collectieve zonnestroominstallatie voor sociale huurwoningen op het dak van onze flat aan de Langendijkdreef in Leiderdorp officieel in gebruik genomen. Dit is de allereerste installatie in Nederland waarbij huurders gratis lid kunnen worden van een energiecoöperatie en daar goedkoper, duurzaam opgewekte stroom van terugkrijgen via Greenchoice.

De pilot met hybride warmtepompen in het complex Elzenhof, Platanenlaan en Eikenlaan loopt nog steeds tot volle tevredenheid en wordt in 2021 voor het eerst geëvalueerd. In de loop van 2020 namen we nog meer pilots in voorbereiding. Met als doel nieuwe aardgasloze energietechnieken te testen voordat we ze grootschalig gaan uitrollen. Eén van die voorgenomen pilotprojecten betreft het plaatsen van een batterij in een complex. De batterij slaat zonnestroom op vanuit de collectieve zonnepaneleninstallatie en gebruikt die op (piek)momenten wanneer de algemene voorzieningen zoals de lift stroom nodig hebben.

Levensloopbestendig

Tot slot maakten we de 9 woningen aan het Madeliefpad in Zoeterwoude naar tevredenheid van de huurders verder levensloopgeschikt door de toegankelijkheid van de woningen te verbeteren. Deze woningen hadden al een woonkamer, keuken, slaap- en badkamer op de begane grond; nu zijn ook deuren vervangen met speciaal seniorenbeslag (cilinder boven de deurkruk) en de drempels onder de voor- en achterdeuren zijn vervangen zodat de woningen beter toegankelijk zijn.

Asbestbeleid

In november 2020 scherpten we ons asbestbeleid verder aan, nadat eerder in 2020 bekend werd dat in sommige bouwjaren asbesthoudende tegellijm is gebruikt.

Lopende projecten renovatie en nieuwbouw

Sloopcomplex Pinksterbloem

Van de 72 woningen verhuisden tot en met 2020 in totaal 70 huishoudens naar een andere woning. Deze woningen zijn verhuurd op tijdelijke basis bij leegstandsbeheerder Villex. De verhuizing van de laatste 2 huishoudens vindt plaats in 2021. De planontwikkeling voor de nieuwbouw is in volle gang.

Renovatiecomplex Bonifacius 1

Voor de 12 laagbouwoningen aan de Bonifaciusstraat is een technisch (haalbaarheids-)onderzoek gestart naar de verschillende verbetermaatregelen op het gebied van duurzaamheid en woongenot. Dit onderzoek wordt in 2021 verder afgerond, een en ander in overleg met de zeer betrokken bewonerscommissie Boni-F.

Renovatiecomplex Kerklaan / Ambachtsherenweg

Voor de flat aan de Kerklaan / Ambachtsherenweg is een start gemaakt met de voorbereiding van de renovatie. Een bewonerscommissie is geformeerd en er vond een eerste gesprek plaats (kick-off). In 2021 worden de benodigde onderzoeken opgestart.

Nieuwbouw De Driemaster Leiderdorp

De bouw van de 49 sociale huurappartementen in het project De Driemaster verliep in 2020 voorspoedig en de afbouw is gaande. Naar verwachting worden de woningen in juni 2021 opgeleverd. De woningen worden aangesloten op het netwerk van de stadsverwarming. Hierdoor en door de zonnepalen hebben alle woningen een A++ label.

Nieuwbouw Bloemenvelde Zoeterwoude

In maart 2020 tekenden Rijnhart Wonen en bouwonderneming Stout B.V. de aannemingsovereenkomst voor de bouw van 27 sociale huurwoningen in Bloemenvelde in Zoeterwoude. De start bouw was begin 2021. In het plan komen 9 eengezinswoningen, 6 benedenwoningen en 12 bovenwoningen. Daarmee bedienen we een diversiteit aan doelgroepen. In het project speelt natuurinclusief bouwen een belangrijke rol. Zo krijgen de schuren groene daken en komen er onder andere vleermuiskasten te hangen.

Afgeronde projecten nieuwbouw

Brittenstein Leiderdorp

Begin 2020 werden de 56 2- en 3-kamerappartementen in het project Brittenstein te Leiderdorp opgeleverd. Brittenstein was het eerste nieuwbouwproject zonder gasaansluiting. Het project is aangesloten op het netwerk van de stadsverwarming. Hierdoor en door de zonnepanelen hebben alle woningen een A++ label.

Bij de Zijl Leiderdorp

In juni 2020 werden de 36 sociale huurwoningen op de voormalige ROC-locatie te Leiderdorp opgeleverd: Bij de Zijl. Ook deze woningen zijn aangesloten op de stadsverwarming. Het terrein is op fraaie wijze getransformeerd naar een nieuwe woonwijk.

Amaliaplein Leiderdorp

In oktober 2020 zijn de 21 woningen aan het Amaliaplein in Leiderdorp opgeleverd. Dit zijn 9 sociale huurappartementen en 12 sociale huureengezinswoningen naast de nieuwe Lidl supermarkt.

De organisatie

Voor Rijnhart Wonen was 2020 het (eerste) jaar van het coronavirus en het jaar waarin een organisatiewijziging is doorgevoerd.

In 2020 pakten we een aantal vragen rondom functieprofielen en -waardering en de aansturing in de organisatie aan. Tegelijkertijd keken we naar de logica in de organisatiestructuur. Dit leidde tot een organisatiewijziging. Deze werd voorbereid met een begeleidingsgroep door interviews met medewerkers en leidinggevendenden af te nemen en het personeel nauw te betrekken. De ondernemingsraad adviseerde positief en met de vakbonden werd een sociaal plan vastgesteld. Alle medewerkers aanvaardden een nieuw functieprofiel en werden geplaatst in de organisatie.

Terwijl de voorbereiding voor de organisatiewijziging liep, werd ook Rijnhart Wonen geconfronteerd met de coronapandemie. Door verdergaande digitalisering in 2019 en 2020 was het personeel, vanaf dag 1 van de landelijke maatregelen, goed in staat om thuis te werken. Daarbij stond veiligheid uiteraard voorop. Tegelijkertijd slaagde Rijnhart Wonen erin haar huurders volledig te blijven bedienen. En we liepen geen vertraging op in de realisatie van de maatschappelijke opgave:

- Huurders werden geholpen met hun vragen.
- Reparatieverzoeken en onderhoudsprojecten werden -uiteraard met voorzorgsmaatregelen- steeds uitgevoerd.
- De nieuwbouw ging zonder vertraging door.
- Een record aantal woningen werden verhuurd.
- Ondanks een verdrievoudiging van de overlastmeldingen zijn deze allemaal behandeld.

De medewerkers hebben een buitengewone prestatie geleverd door in een jaar, waarin zoveel aanpassingsvermogen werd gevraagd, meer productie te leveren dan gangbaar is.

Het managementteam

Rijnhart Wonen is opgebouwd uit drie bedrijfsonderdelen: Financiën, Wonen en Vastgoed en vijf staffuncties: directiesecretaresse, adviseur HR, controller, adviseur Communicatie en adviseur Strategie. Elk bedrijfsonderdeel wordt aangestuurd door een manager. Onder voorzitterschap van de directeur-bestuurder vormen zij het voorzitterschap met de Raad van Commissarissen als toezichthouder. De staffuncties worden aangestuurd door de directeur-bestuurder.

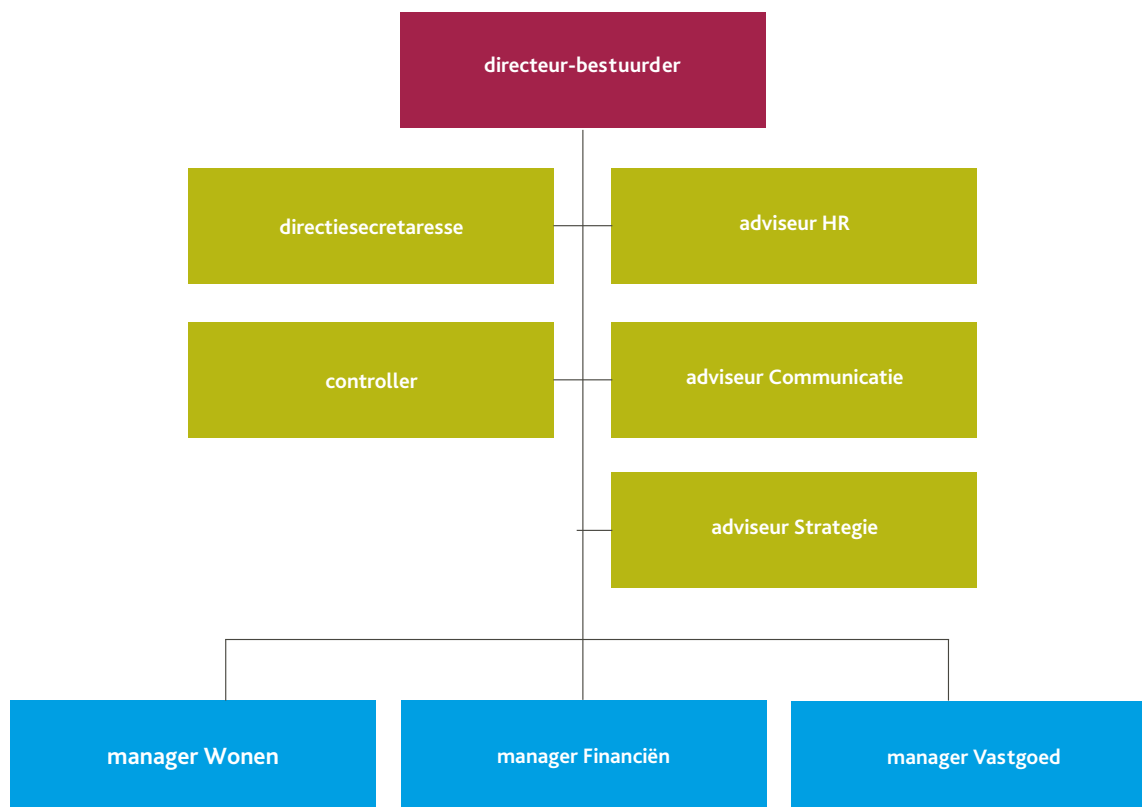


Het managementteam bestaat uit:

- De heer C.M.G.E. Mommers, directeur-bestuurder
- De heer S.E. van der Veer, manager Financiën
- Mevrouw K.L.M. Moes, manager Wonen
- De heer R. van der Veer, manager Vastgoed

Organogram

Onderstaand organogram is een schematische weergave van de organisatie op 31 december 2020.



Verloop fte's

Op 31 december 2020 werkten er 31 medewerkers bij Rijnhart Wonen, waarvan 13 mannen en 18 vrouwen. Van het totaal aantal medewerkers waren er 15 fulltime en 16 parttime werkzaam. Rijnhart Wonen nam in 2020 afscheid van 4 medewerkers.

Ziekteverzuim

In 2020 was het gemiddeld ziekteverzuimpercentage 5,6% en daarmee 4,57% lager dan in 2019. Een stevige daling. Een verklaring hiervoor is dat Rijnhart Wonen in juli 2020 gestart is met een nieuwe arbodienst. Hierdoor is de begeleiding van zieke medewerkers vanuit het management en de samenwerking met de nieuwe arbodienst sterk verbeterd.

Opleiding en inzetbaarheid

Rijnhart Wonen continueerde de samenwerking en haar deelname in BLOEI in 2020. BLOEI geeft onze medewerkers de mogelijkheid om zelf regie te houden over hun loopbaan in een snel veranderende arbeidsmarkt. Zo blijven onze medewerkers hun werk met passie doen. Werk dat past en waarin zij hun talenten optimaal inzetten. Dit geeft energie in onze organisatie en zorgt ervoor dat medewerkers duurzaam inzetbaar zijn en blijven.

Ondernemingsraad

De OR bestond op 31 december 2020 uit de volgende leden:

- de heer M. Tijssen, voorzitter,
- de heer D. van Gisteren, secretaris,
- mevrouw N.P.H. Beekman, lid.

Medezeggenschap

In 2020 werden onder andere de volgende onderwerpen met de OR besproken:

- organisatiewijziging,
- Sociale Paragraaf,
- coronavirus,
- thuis werken / thuiswerkvergoeding,
- medewerkerstevredenheidsonderzoek,
- nieuwe arbodienst,
- verbouwing / verhuizing kantoor,
- klachtenreglement.

Vertrouwenspersoon

Rijnhart Wonen beschikt over een klokkenluidersregeling. In deze regeling wordt beschreven hoe de organisatie omgaat met (een vermoeden van) misstanden, integriteitsschendingen en ongewenste omgangsnormen. In 2020 waren er geen meldingen.

Klachtencommissie

Voor de behandeling van eventuele klachten over de dienstverlening heeft Rijnhart Wonen een klachtencommissie. Het doel van de klachtencommissie is het uitbrengen van onafhankelijke adviezen over klachten om zodoende een bijdrage te leveren aan het functioneren van de organisatie. Deze heeft als taak een onafhankelijk oordeel uit te spreken over een geschil tussen een huurder en Rijnhart Wonen.

De klachtencommissie van Rijnhart Wonen telt 3 leden, waarvan 2 leden op voordracht van de huurdersorganisatie en 1 onafhankelijk voorzitter. De klachtencommissie wordt ondersteund door de directiesecretaresse van Rijnhart Wonen.

Op 31 december 2020 bestond de klachtencommissie uit de volgende leden:

- mevrouw E.C.L. Noorman, voorzitter,
- de heer P.J. Fritz,
- mevrouw M. Vollebregt.

Rijnhart Wonen heeft de mogelijkheid om binnengekomen klachten op te lossen zonder tussenkomst van de klachtencommissie. In 2020 zijn er geen klachten behandeld door de klachtencommissie.

Het klachtenreglement werd in het najaar van 2020 geactualiseerd. Na adviezen van de klachtencommissie, huurdersorganisatie De Huurderij en de OR werd deze op 22 december 2020 vastgesteld. Per 1 januari 2021 is het nieuwe klachtenreglement van kracht gegaan en is de huidige klachtencommissie opnieuw benoemd.

De jaarvergadering van de klachtencommissie met de directeur-bestuurder over 2020 vond plaats op 8 april 2021.

Klachten

Huurders konden hun klachten digitaal rechtstreeks indienen via het klantenportaal. Ook per e-mail of telefonisch konden huurders Rijnhart Wonen bereiken als ze het niet eens waren met de gang van zaken. Het streven van Rijnhart Wonen is om klachten in de reguliere werkprocessen op te lossen. Dit lukte in 2020 volledig en daarom hoefde Rijnhart Wonen geen officiële klachten conform het reglement af te handelen en/of de klachtencommissie in te schakelen.

Jaar	Aantal klachten
2013	4
2014	4
2015	7
2016	5
2017	7
2018	7
2019	5
2020	0

Communicatie

In 2020 stond de uitrol van de nieuwe koers en het uitdragen ervan centraal: laten zien waar Rijnhart Wonen de komende jaren voor staat en gaat. We brachten dan ook frequenter dan voorheen nieuws naar buiten over onze samenwerkingen, projecten en wat we voor onze huurders doen en kunnen betekenen. Alles draait om onze huurders en hun woongenot. Via onze website, social media en steeds vaker via korte video's houden we onze omgeving beter op de hoogte van wat er binnen en buiten onze organisatie speelt op het gebied van wonen. Huurders en belanghebbenden ontvangen daarnaast sinds eind 2019 gemiddeld 6 keer per jaar een digitale nieuwsbrief in hun mailbox. Om iedereen te bedienen, verschijnt gelijktijdig met de nieuwsbrief het Nieuws van Rijnhart Wonen ook nog altijd als krantenspread in de lokale weekkranten. We merkten het afgelopen jaar dat het delen van kennis en informatie bijdroeg aan lokale en regionale samenwerking en ontwikkeling.

We werkten niet alleen aan het tonen van ons eigen maatschappelijk gezicht, maar droegen ook regionaal en landelijk bij aan het zichtbaar maken van de corporatiesector, de urgentie van de wooncrisis en wat er moet gebeuren om deze gezamenlijk het hoofd te bieden: de landelijke, regionale en lokale opgaven en de te beperkte middelen in de sector om die te realiseren. Dit in aanloop naar de landelijke verkiezingen die in maart 2021 plaatsvonden.

Met elkaar werken aan een nieuwe koers, betekende ook dat we werkten aan verbinding en samenwerking binnen de organisatie. Dat bleek juist met 'op afstand werken' vanwege de coronamaatregelen, nóg belangrijker.

Klantgerichte communicatie en digitalisering

In lijn met het Koersplan en de klantvisie zetten we in 2020 een modernisering van onze dienstverlening en de communicatie met onze huurders en belanghebbenden in gang. De huisstijl is vernieuwd en we hebben een nieuw motto: 'met ziel en zakelijkheid', de oude huisstijldragers zoals drukwerk maken we op en we zetten communicatiemiddelen gefaseerd over in de nieuwe huisstijl. Onze huurders kunnen daarnaast sinds eind vorig jaar kiezen of zij hun post digitaal willen ontvangen, een duurzame keuze. Inmiddels is ruim 40% van onze huurders overgestapt op digitale post. We werken aan de voorbereidingen voor een verdere digitalisering en het verbeteren van onze dienstverlening. Huurders verwachten immers van ons dat zij snel juiste en eenduidige informatie kunnen vinden of krijgen in antwoord op hun vraag. Onafhankelijk van het kanaal dat zij kiezen om contact met ons te hebben. Of zij nu bellen, willen chatten of aan de balie komen. Zij mogen verwachten dat hun probleem vlot en goed wordt opgelost of dat zij eenvoudigere zaken zelf gemakkelijk online kunnen regelen, 24/7, op het moment dat het hen uitkomt. Zelfservice via het klantportaal wordt daarom ook doorontwikkeld en uitgebreid.

Ook de komende periode staat in het teken van verbinding en samenwerking binnen en buiten de organisatie. We willen klantgericht werken en goed in gesprek blijven met onze huurders, De Huurderij en andere belanghebbenden. Waar nodig ondersteund door digitale middelen. En waar dat kan fysiek: op locatie en in de wijken. Met ziel en zakelijkheid.

Verlag Raad van Commissarissen 2020

In dit verslag staat hoe de Raad van Commissarissen (RvC) haar taken en verantwoordelijkheden in 2020 invulde. De RvC handelde daarbij conform de 'Governance code Woningcorporaties'.

Governance-structuur van Rijnhart Wonen

Woningcorporatie Rijnhart Wonen is een stichting. De statuten vermelden de taken en bevoegdheden van de RvC. De uitwerking daarvan is vastgelegd in het Reglement Raad van Commissarissen. Beide documenten staan op de website van Rijnhart Wonen. Het bestuur van Rijnhart Wonen bestaat uit één directeur-bestuurder. De bevoegdheden van de directeur-bestuurder staan in de statuten van Rijnhart Wonen. De directeur-bestuurder heeft voor het nemen van een aantal besluiten, zoals in de statuten beschreven, de voorafgaande goedkeuring van de RvC nodig. Het bestuursreglement bevat de afspraken tussen de RvC en de directeur-bestuurder. De afspraken tussen de directeur-bestuurder en het management liggen vast in het managementstatuut en in het procuratiereglement.

Deelnemingen

De stichting Rijnhart Wonen heeft 1 dochteronderneming: 'Rijnhart Wonen Energie BV'. Zij is opgericht in 2010 met als doel het exploiteren van energiebronnen (WKO-installaties), die verbonden zijn met het door de stichting Rijnhart Wonen te exploiteren en of te ontwikkelen vastgoed. Voor deze wijze van exploitatie is gekozen vanwege risicobeheersing en fiscale aspecten. De directie van de BV is de stichting Rijnhart Wonen en wordt vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder. Het toezicht door de RvC is beschreven in het Reglement van de Raad van Commissarissen en het directiestatuut van de stichting Rijnhart Wonen.



Samenstelling van de RvC gedurende 2020

De RvC bestaat uit 5 leden. 2 leden zijn benoemd op voordracht van de centrale huurdersorganisatie De Huurderij.

	Functie	Geboren	Datum 1 ^e benoeming	Datum herbenoeming	Aftredend per	Herbenoeming mogelijk
Dhr. G.P.I.M. Wuisman*	Voorzitter	1951	20-09-16	20-09-20	19-09-24	Nee
Mevr. P.A. Lansbergen	Vicevoorzitter	1971	01-01-13	01-01-17	31-12-20	Nee
Dhr. G. van Wijhe*	Lid	1975	22-06-15	07-05-19	21-06-23	Nee
Dhr. P.H. Erdman	Lid	1974	06-07-18		05-07-22	Ja (1 periode)
Mevr. A.M.C. van Ettinger - van Herk	Lid	1974	08-10-19		07-10-23	Ja (1 periode)

*Lid benoemd op voordracht van centrale huurdersorganisatie De Huurderij

Werving en selectie leden RvC van Commissarissen

Mevrouw P.A. Lansbergen trad per 31-12-2020 af aangezien haar tweede termijn eind 2020 verstreek. Per 12 januari 2021 trad mevrouw J.M. Kremer toe als nieuw lid van de RvC. Tevens is zij op dat moment benoemd als vicevoorzitter van de RvC en als voorzitter van de auditcommissie.

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie bestaat uit de heer G.P.I.M. Wuisman.

Auditcommissie

Tot 2017 was er geen separate auditcommissie ingesteld. In het kader van de nieuwe Woningwet is een auditcommissie verplicht. De RvC besloot in 2017 dat alle leden zitting nemen in de auditcommissie, omdat bij een kleine woningcorporatie kennis van financiën en risicomanagement belangrijk worden gevonden om deze zaken met alle leden in detail te kunnen bespreken. In 2021 wordt onderzocht of er reden is om tot een auditcommissie met een beperkte samenstelling te komen.

Functies en nevenfuncties leden RvC:

[De heer G.P.I.M. Wuisman is voorzitter van de Monumentencommissie gemeente Oegstgeest.](#)

[Mevrouw P.A. Lansbergen is directeur bij ZiNkraamzorg B.V.](#)

Haar relevante nevenfunctie is:

- voorzitter Raad van Toezicht Stichting Kinderopvang Zoeterwoude.

[De heer van G. Wijhe is directeur Ruimte & Economie bij de gemeente Lansingerland.](#)

Zijn relevante nevenfuncties zijn:

- lid Raad van Toezicht Prof. Dr. Leo Kanner Onderwijsgroep,
- lid Raad van Commissarissen Verbindion / Merwestein NV,
- directeur-eigenaar Adviesbureau NOLPO New Leadership.

[De heer P.H. Erdman is business unit manager Commercieel vastgoed bij Abcnova B.V.](#)

[Mevrouw A.M.C. van Ettinger – van Herk is directeur bij Maaskoepel.](#)

[Mevrouw J.M. Kremer is financieel directeur van Stichting Apotheek der Haarlemse Ziekenhuizen.](#)

De profielschets van de RvC

De profielschets van de RvC staat op de website van Rijnhart Wonen. Naast algemene kwaliteiten die gelden voor alle leden van de RvC (waaronder het beschikken over analytisch vermogen, ervaring in bestuurlijke besluitvormingsprocessen en het hebben van affiniteit met de doelstelling van Rijnhart Wonen) dienen op grond van deze profielschets de volgende aandachtsgebieden binnen de RvC aanwezig te zijn: volkshuisvestelijk / ruimtelijke ordening / vastgoedontwikkeling, financieel-economisch, juridische / bestuurlijke betrokkenheid bij de doelgroep, personeel & organisatie en tenslotte zorg & welzijn. In de huidige samenstelling van de RvC zijn deze aandachtsgebieden ruim voldoende aanwezig. Hiernaast acht de RvC het van belang dat enkele leden zich verbonden voelen met het werkgebied Holland Rijnland. In de persoon van mevrouw P.A. Lansbergen en de heer G.P.I.M. Wuisman is deze verbondenheid voldoende in de RvC verankerd.

Informatieverzameling door de RvC

De RvC kreeg in 2020 via diverse kanalen informatie die noodzakelijk is om haar toezichthoudende rol in te vullen. De leden van de RvC volgen de voorstellen en maatregelen van de landelijke, regionale en lokale overheid over wonen en de mogelijke gevolgen daarvan voor Rijnhart Wonen. Dit gebeurt onder andere via de informatievoorziening van de Vereniging van Toezichthouders in de Volkshuisvesting, via de nieuwssite en magazine van branchevereniging Aedes en via de pers. Door de werkorganisatie wordt de RvC regelmatig op de hoogte gehouden van relevant nieuws in de lokale media.

Een beeld van het gevoerde beleid van Rijnhart Wonen, de bereikte resultaten en de relevante (markt)ontwikkelingen vormde de RvC zich door:

- Informatie vanuit de directeur-bestuurder. In 2020 zijn onder andere geagendeerd en besproken: het jaarverslag 2019, de begroting, het jaarplan 2021 en de per vergadering schriftelijk verstrekte informatie. Diverse investeringsbesluiten werden goed gedocumenteerd aan de RvC voorgelegd. Ook belangrijk voor de informatievoorziening zijn de 4 besproken kwartaalrapportages over de voortgang van de voorgenomen activiteiten met aandacht voor besteding van budgetten, projectontwikkeling, liquiditeitsprognose en treasury-activiteiten.
- De coronacrisis is een belangrijke en onverwachte ontwikkeling in 2020. De RvC boog zich over de consequenties en risico's voor huurders, de organisatie en de projecten.
- Informatie van de accountant: het jaarverslag werd besproken in aanwezigheid van de accountant.
- Informatie vanuit het WSW (o.a. kredietwaardigheid, faciliteringsvolume) en het Ministerie van BZK (Toezichtbrief).
- Met de leden van de ondernemingsraad sprak de RvC over de organisatie, sfeer en betrokkenheid van het personeel.
- Met de huurdersorganisatie voerde de RvC meerdere gesprekken. Over de samenwerking tussen de huurdersorganisatie en RvC, tussen de huurdersorganisatie, werkorganisatie en directeur-bestuurder en ook over de samenwerking onderling.
- Tijdens een beleidsdag op 19 juni 2020 en in verschillende vergaderingen van de RvC, samen met de directeur-bestuurder en het managementteam, werden verschillende scenario's besproken voor de toekomst van de organisatie. Zo keurde zij in 2020 het definitieve Koersplan en een nieuwe portefeuillestrategie goed. In het kader van de ontwikkeling van de organisatie sprak de RvC daarnaast met de directeur-bestuurder over een organisatiewijziging en frauderisico's.
- De RvC voerde gesprekken met de verantwoordelijke wethouders van de gemeenten Leiderdorp en Zoeterwoude.
- De RvC nam kennis van het jaarverslag van de klachtencommissie.

Ten slotte verkreeg de RvC informatie door het volgen van workshops en trainingen. In 2020 woonde zij onder andere de volgende workshop en training bij:

- workshop 'Vastgoedsturing bij woningcorporaties',
- training 'Energietransitie, strategie en meerjarenbegroting voor RvC'.

De RvC is van mening gedurende 2020 voldoende in de diepte en de breedte te zijn geïnformeerd om het toezicht adequaat in te vullen.

Permanente educatie

Commissarissen en bestuurders zijn verplicht om hun kennis en beroepsvaardigheid op peil te houden door permanente educatie. Per kalenderjaar moet een commissaris minimaal 5 PE-punten halen. Is een commissaris niet een volledig kalenderjaar lid, dan wordt de PE-verplichting naar rato vastgesteld. Als in een kalenderjaar meer PE-punten worden behaald dan de geldende PE-norm, dan kan deze de overige punten meenemen naar het volgende jaar tot een maximum van 5 PE-punten. In 2019 en 2020 werden de volgende PE-punten behaald:

	Functie	Aantal PE-punten 2019	Aantal PE-punten 2020
Dhr. G.P.I.M. Wuisman	Voorzitter	27	25
Mevr. P.A. Lansbergen	Vicevoorzitter	11	5
Dhr. G. van Wijhe	Lid	7	5
Dhr. P.H. Erdman	Lid	4	5
Mw. A.M.C. van Ettinger - van Herk*	Lid	2	45,5
Dhr. C.M.G.E. Mommers	Bestuurder	104,5	47

*Minder dan 3 maanden lid van de RvC in 2019

Toezichtskader van de RvC

Het kader voor het uitoefenen van de toezichtstaak van de RvC werd in 2020 gevormd door wet- en regelgeving (waaronder de BTIV), de door Rijnhart Wonen onderschreven Aedes-code en Governance Code, de statuten, het nieuwe Koersplan, het reglement financieel beleid en beheer, het treasury-statuut, het investeringstatuut en het verbindingsstatuut, de begroting, de prestatieafspraken tussen Rijnhart Wonen en de gemeenten Leiderdorp en Zoeterwoude en, ten slotte, de basisbeginselen van goed ondernemerschap. Op grond van dit kader beoordeelt de RvC in ieder geval de bestuursbesluiten over de realisatie van volkshuisvestelijke doelen, de continuïteit van Rijnhart Wonen, de risico's die verbonden zijn aan de activiteiten van Rijnhart Wonen, de opzet en werking van interne beheersings- en controlesystemen, de kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording, de financiële verslaggeving en de naleving van wet- en regelgeving.

Vergaderingen en besluitvorming van de RvC

In 2020 vergaderde de RvC 4 maal op reguliere wijze. Daarnaast was er een beleidsdag, een aparte bijeenkomst voor de zelfevaluatie en extra bijeenkomsten over investeringen en beeldvorming rondom opgaven en middelen. De directeur-bestuurder was bij alle vergaderingen aanwezig, uitgezonderd de zelfevaluatie, de gesprekken met de huurdersorganisatie (evenals de voorbereiding daarop), de gesprekken met de wethouders van Leiderdorp en Zoeterwoude en het jaarlijks gesprek met de accountant, de controller en de OR.

De agenda van de vergadering werd voorbereid door de agendacommissie (voorzitter, vicevoorzitter en directeur-bestuurder). De vergaderingen zijn steeds tijdig bijeengeroepen, onder vermelding van (op basis van een jaarschema bepaalde) agendapunten. En voorzien van adequate, informatieve en goedverzorgde stukken, waarin de gevraagde besluitvorming helder was geformuleerd. Afhankelijk van de agenda waren er soms deskundigen, zoals de accountant, de controller en managers van Rijnhart Wonen, in de vergaderingen aanwezig om de RvC voor de besluitvorming van extra informatie te voorzien of om vragen te beantwoorden.

De belangrijkste besluiten die de RvC nam, zijn:

Met het oog op het realiseren van de doelstellingen van Rijnhart Wonen:

- goedkeuring van het Koersplan,
- goedkeuring van de portefeuillestrategie,
- goedkeuring van de begroting 2020 en meerjarenprognoses,
- goedkeuring van het investeringsbesluit tot renovatie van het kantoor,
- goedkeuring van de procuratieregeling.

Vanwege de continuïteit van de stichting en het beperken van risico's:

- Het goedkeuren van jaarverslag en jaarrekening 2019 en kennisname van de jaarstukken van haar Rijnhart Wonen Energie BV.
- Evaluatie van de accountant en de opdrachtverstrekking voor het jaar 2020.

Over het functioneren van de RvC:

- Het herbenoemen van de heer G.P.I.M. Wuisman als lid en voorzitter van de RvC.
- Het voornemen tot het aanstellen van een nieuw lid van de RvC.

Op 7 december 2020 vond de jaarlijkse zelfevaluatie van de RvC plaats waarin het jaar 2020 werd geëvalueerd. De RvC besloot om haar kaderstellende rol aan te scherpen.

Algemeen oordeel van de RvC

In 2020 werd de koers van de organisatie aangepast aan de actuele volkshuisvestelijke vraagstukken.

De RvC voerde in 2020 met beide gemeentebesturen gesprekken over de relatie met Rijnhart Wonen. Samenvattend oordeelt de RvC dat de maatschappelijke prestaties van Rijnhart Wonen van goed niveau en in lijn waren met het ondernemingsplan en dat de bedrijfsvoering in control en voldoende efficiënt was.

De RvC als werkgever

Het salaris van de heer Mommers bedroeg over 2020 inclusief 8% vakantiegeld € 122.726,- bruto. De directeur-bestuurder nam deel aan de pensioenregeling van de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Rijnhart Wonen hield conform de geldende franchise en percentages het werknemersaandeel in op het maandsalaris. Dit percentage stemt overeen met het percentage van werknemers op wie de CAO-Woondiensten van toepassing is. Het werkgeversaandeel van de pensioenpremie (€ 22.476,-) was voor rekening van Rijnhart Wonen. De bijtelling voor de leaseauto bedroeg € 1.797,-.

Nevenactiviteiten van de huidige directeur-bestuurder:

- vicevoorzitter Raad van Toezicht Combiwel,
- voorzitter departement Amsterdam van Lighthouse Nederland,
- vicevoorzitter Klassiek rondom de Klas.

Honorering van de RvC

De RvC besloot de honorering van de leden per 1 januari 2020 te verhogen. De vergoedingen bedroegen: dhr. G.P.I.M. Wuisman (voorzitter) € 16.950,-, mevr. P.A. Lansbergen (vicevoorzitter) € 14.125,-, dhr. G. van Wijhe (lid) € 11.300,-, dhr. P.H. Erdman (lid) € 11.300,- en mevr. A.C.M. van Ettinger-van Herk (lid) € 13.798,-.

De VTW besloot dat de voorzitter van een RvC maximaal 11,55% van een bestuurderssalaris mag ontvangen en andere RvC-leden 7,7%. VTW-leden zijn verplicht zich hieraan te houden. Voor Rijnhart Wonen was de maximale toegestane honorering per 1 januari 2020 op grond van de regeling van de VTW voor de voorzitter € 22.050,- en voor de leden € 14.700,-. De beloning van de RvC viel binnen deze regeling.

De RvC en de Governance Code

Rijnhart Wonen onderschrijft de Governance Code Woningcorporaties. De RvC meent volledig conform de code te functioneren. Op 7 december 2020 vond de zelfevaluatie van de RvC plaats waarin het jaar 2020 werd geëvalueerd.

Verklaring van de RvC

Conform de statuten van Rijnhart Wonen verstrekte de RvC aan Verstegen Accountants opdracht om de jaarrekening 2020 en het jaarverslag 2020 te onderzoeken. De RvC besprak het accountantsrapport met de accountant in de vergadering van 18 mei 2021. De accountant gaf in de vergadering een toelichting op de belangrijkste zaken en de RvC nam kennis van de door de accountant afgegeven goedkeurende verklaring. Op grond hiervan stelde de RvC de jaarrekening en het jaarverslag vast. Tevens verklaart de RvC dat alle leden volledig onafhankelijk functioneerden. Voor 2020 is de RvC van mening dat het intern toezicht naar beste kunnen en op goede wijze werd ingevuld.

De RvC spreekt zijn waardering uit voor de wijze waarop de directeur-bestuurder en medewerkers in 2020 werkten aan het huisvesten van de doelgroepen.

Leiderdorp, 18 mei 2021,

G.P.I.M. Wuisman (voorzitter)

J.M. Kremer (vicevoorzitter)

G. van Wijhe

P.H. Erdman

A.M.C. van Ettinger - van Herk

Middelen

Financieel beleid

Met de cijfers van de jaarrekening kijken we terug op 2020. Dit doen we door de uitkomsten te vergelijken met de financiële kaders en ratio's uit artikel 1.4 van het reglement financieel beleid en beheer van Rijnhart Wonen. Deze ratio's zijn identiek aan die van de externe toezichthouders AW en WSW; er is geen sprake van een extra buffer of zogenaamde vluchtstrook:

- Voldoende solvabiliteit om een voldoende oordeel van de Autoriteit woningcorporaties (AW) te krijgen. De solvabiliteit wordt hierbij uitgedrukt als eigen vermogen op basis van beleidswaarde gedeeld door het balanstotaal op basis van de beleidswaarde. De norm van de AW is minimaal **15%**.
- De ICR (rentedekkingsgraad = operationele kasstroom plus rentelasten gedeeld door de rentelasten) bedroeg ten minste **1,4**.
- De loan-to-value (leningen gedeeld door beleidswaarde) was maximaal **85%**.
- De dekkingsratio (marktwaarde leningen gedeeld door marktwaarde in verhuurde staat) was maximaal **70% + marktwaarde**.
- De verkoop van huurwoningen was een randvoorwaarde voor de realisatie van nieuwbouw.

Naast het terugkijken op de financiële prestaties van 2020 kijken we in dit hoofdstuk ook naar de financiële continuïteit voor de komende 5 jaren.

Financieel resultaat

Het jaarresultaat 2020 bedroeg **€ 65,6 miljoen** en bestaat uit de volgende componenten:

X € 1.000

Omschrijving	Realisatie 2020	Realisatie 2019
<i>Opbrengsten</i>		
Opbrengsten uit verhuur	26.344	25.195
Opbrengsten uit verkoop	2.664	2.392
Overige opbrengsten	202	40
Totaal bedrijfsopbrengsten	29.210	27.627
<i>Lasten</i>		
Onderhoud	8.182	8.348
Overige lasten	10.497	9.812
Totaal Bedrijfslasten	18.679	18.160
Onrendabele toppen	-2	-1.463
Niet-gereel. waardeverandering	78.940	62.497
Renteresultaat	-3.569	- 4.139
Jaarresultaat vóór belastingen en deelnemingen	85.900	66.362
Resultaat deelnemingen	0	0
Belastingen	-953	-775
Jaarresultaat	84.947	65.587

Resultaat bedrijfsvoering

Het netto jaarresultaat kan onderverdeeld worden in de volgende belangrijkste deelresultaten:

- exploitatieresultaat,
- verkoopresultaat,
- waardeveranderingen activa,
- fiscaal resultaat.

Het exploitatieresultaat bestaat uit het reguliere beheer van het bestaande vastgoed van Rijnhart Wonen en wordt gevormd door de bijbehorende inkomsten en uitgaven en de rentekosten. Over 2020 kwam dit resultaat op **€ 4,3 miljoen** (2019: € 2,9 miljoen). De forse verbetering werd veroorzaakt door een forse stijging van de huurinkomsten door de oplevering van een groot aantal nieuwbouwwoningen (113) in 2020. Ook de trend van dalende rentelasten leidde in 2020 tot een beter renteresultaat.

In 2020 werden 32 woningen en 2 garages verkocht. Dit hadden er veel meer kunnen zijn, maar vanaf het 3^e kwartaal werd een verkoopstop ingevoerd. Hierdoor bleef er een balans tussen de uitgaven in nieuwbouw en de ontvangen uit verkoop. Deze laatste bedroegen in 2020 € 8,8 miljoen. Het netto verkoopresultaat, waar ook rekening wordt gehouden met de verkoopkosten en de boekwaarde, kwam uit op **€ 2,7 miljoen** (2019: € 2,4 miljoen).

De post waardeveranderingen in de jaarrekening bestaat uit de onrendabele investeringen voor nieuwbouwprojecten en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van het bestaande vastgoed. In 2020 werden geen besluiten genomen tot nieuwbouw, dus er waren ook geen onrendabele afboekingen. Wel ontstond er door de, opnieuw, forse stijging van de waarde van het vastgoed van ruim 11% een niet-gerealiseerde waardeverandering van **€ 78,9 miljoen**. Het effect van de opgeleverde nieuwbouwwoningen bedroeg € 21,7 miljoen. Deze waardeverandering is echter een 'fictief' resultaat aangezien de waardeverandering alleen bij verkoop gerealiseerd gaat worden. Tot die tijd staat de waardeverandering in de winst- en verliesrekening verantwoord onder de niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Over het reguliere bedrijfsresultaat van € 4,3 miljoen moest Rijnhart Wonen ook vennootschapsbelasting betalen. Deze acute vennootschapsbelasting (VPB) bedroeg in totaal € 1,4 miljoen op basis van een tarief van 25%. Hier zat ook een bedrag in van € 384.000,- door de zogenaamde ATAD. Hierdoor kon Rijnhart Wonen maar beperkt haar rentelasten aftrekken. Verder waren er nog verrekeningen van VPB uit 2018 en 2019 van € 481.000,-. Dit komt doordat er elk jaar voorschotten aan geschatte VPB betaald worden die achteraf verrekend worden met de daadwerkelijke aangifte. Samen zorgden ze voor een belastingdruk van **-€ 0,95 miljoen** (2019: € 0,78 miljoen).

Actuele waarde en eigen vermogen

Rijnhart Wonen waardeert al haar onroerend goed in exploitatie op de marktwaarde in verhuurde staat. Dit geldt dus voor het sociale bezit (DAEB) als ook voor het commerciële bezit (niet-DAEB). Deze waardering is wettelijk voorgeschreven en wordt vormgegeven door de uitgangspunten en parameters in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2020 van het ministerie van BZK. Door het jaarlijks valideren van het Handboek is deze modelmatige waardebeoordeling een goede afspiegeling van de actuele marktwaardering van vastgoed in Nederland.

Net als in de voorgaande jaren steeg ook in 2020 de waarde van het vastgoed fors met 11,5%. Hierdoor steeg de waarde van het vastgoed in exploitatie met € 78,9 miljoen naar € 648,8 miljoen. Van deze stijging kwam € 21,7 miljoen door opgeleverde nieuwbouw en -€ 5,9 miljoen door verkopen. De rest was de autonome mutatie door de waardeverandering van het vastgoed.

Deze waardeverandering komt tot uiting in het eigen vermogen van Rijnhart Wonen. Om meer inzicht te verkrijgen in gerealiseerde resultaten in het verleden en in niet-gerealiseerde toekomstige resultaten bestaat het eigen vermogen ook uit een zogenaamde herwaarderingsreserve. Deze post laat de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed zien; deze leiden immers pas tot een gerealiseerd resultaat bij verkoop en niet bij door exploiteren. Het totale eigen vermogen bedroeg eind 2020 € 553,2 miljoen, waarvan de herwaarderingsreserve € 388,2 miljoen. Het huidige gerealiseerde eigen vermogen komt uit op € 165,0 miljoen. Dit is dus als het ware het eigen vermogen los van waarderingsresultaten en toekomstige verdien capaciteit.

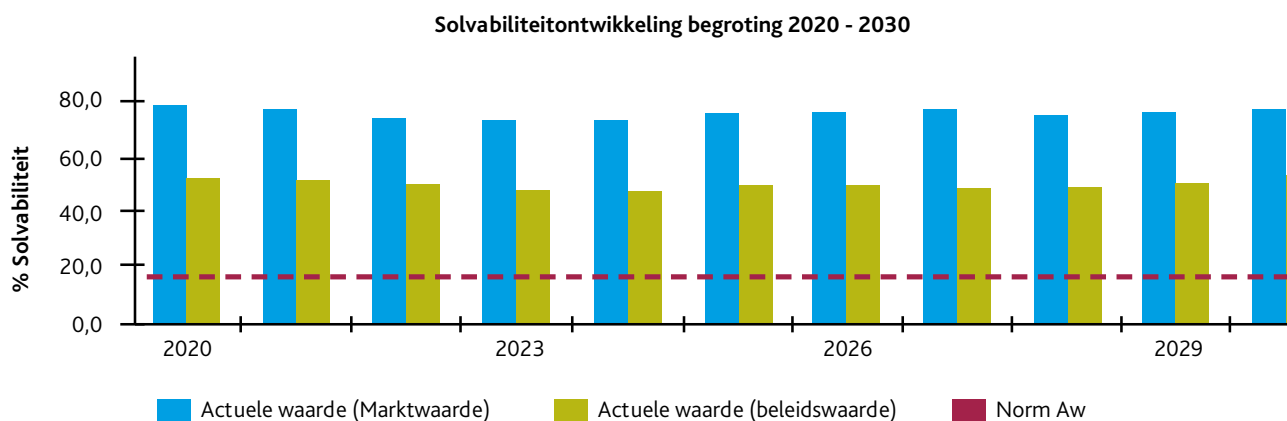
Een andere waarde die wel aangeeft wat een realistische verdien capaciteit is van het vastgoed van Rijnhart Wonen is de beleidswaarde. Deze waarde is afgeleid van de marktwaarde in verhuurde staat en in 2018 ingevoerd als vervanger van de bedrijfswaarde.

De beleidswaarde eind 2020 bedroeg € 287,3 miljoen (2019: € 244,7 miljoen). In de berekening van de beleidswaarde wordt als uitgangspunt de marktwaarde genomen, waarbij als uitgangspunt het doorexpluiten van het vastgoed centraal staat (in plaats van uitponden bij de marktwaarde) en de eigen normen voor onderhoud en beheerkosten worden gebruikt. Tenslotte wordt bij mutatie uitgegaan van het huidige streefhuurbeleid van Rijnhart Wonen en niet de markthuurlast uit de marktwaarde.

Vermogenspositie

De solvabiliteit is een goede indicator van de financiële gezondheid van een onderneming. Het toezichtkader van het WSW / AW schrijft voor dat deze ratio een minimale waarde kent van 15% (berekend op de beleidswaarde). Op basis van deze beleidswaarde bedroeg het eigen vermogen van Rijnhart Wonen eind 2020 **€ 171,7 miljoen** (2019 € 130,5 miljoen). De bijbehorende solvabiliteit kwam daarmee uit op **57,5%** (2019 49,83%).

Om de financiële continuïteit ook op langere termijn te kunnen bepalen is in de (meerjaren)begroting 2020-2030 de ontwikkeling van de solvabiliteit op actuele waarde doorgerekend. De onderstaande tabel laat dit verloop in de komende 10 jaren zien:



In de begroting werd nog gerekend met een prognose van de solvabiliteit van 52,7% eind 2020. Doordat zowel de markt- als beleidswaarde in 2020 hoger uit kwamen dan begroot, kwam dit percentage hoger uit op **57,5%**. Het verloop in de komende jaren blijft echter ongewijzigd. Met dit verloop blijft Rijnhart Wonen dus ruim boven de norm van 15%.

Het WSW kijkt in het toezicht ook naar de waarde van het vastgoed ten opzichte van de uitstaande leningportefeuille. Deze zogenaamde dekkingsratio moet onder de 70% blijven. Voor 2020 bedroeg de totale marktwaarde € 648,8 miljoen en de uitstaande leningportefeuille € 169,7 miljoen. De dekkingsratio kwam daarmee uit op **26,16%** (eind 2019: 29,2%) en ligt hiermee ruim onder de norm. Hieruit blijkt dat Rijnhart Wonen prima gefinancierd werd en voldoende onderpand had als dekking voor de uitstaande leningen.

Financieringen en beleggingen

In 2020 trok Rijnhart Wonen 1 nieuwe lening aan van € 6,0 miljoen. Deze fixe-lening werd afgesloten bij de BNG voor een looptijd van 16 jaar tegen een rentepercentage van 0,464%. Hiermee werd volop geprofiteerd van de extreem lage rentestanden in 2020. Het gemiddelde rentepercentage van de uitstaande leningen daalde in 2020 verder tot 3,15%. De verwachting is dat dit in 2021 nog verder zal dalen. Eind 2020 was van beide roll-overs nog € 4,8 miljoen niet opgenomen. In totaal bedroeg de uitstaande schuldrestant, zoals hierboven al vermeld, € 121,5 miljoen. Hiervan is € 104,8 miljoen geborgd door het WSW. Aangezien het borgingsvolume voor 2021 € 118,6 miljoen bedraagt, kan er maximaal € 13,8 miljoen aan externe financiering worden aangetrokken. Begroot was voor 2021 € 11,5 miljoen.

Rijnhart Wonen huurde, net als in voorgaande jaren, externe advisering in op het gebied van treasury in bij adviseur Thésor. In 2020 kwam de treasury-commissie, waarin Thésor ook zitting heeft, 1 keer bij elkaar. Deze commissie bereidde de voorstellen voor om acties te ondernemen op de geld- en kapitaalmarkt en besprak de actuele ontwikkelingen.

Rijnhart Wonen maakte in 2020 geen gebruik van derivaten.

De belangrijkste ratio in het externe en interne toezichtskader om te bepalen wat de financieringsruimte is, is de loan-to-value. Dit is de verhouding tussen de hoogte van de leningen en de onderliggende waarde van het bezit (beleidswaarde). Door de sterk gestegen beleidswaarde kwam deze in 2020 uit op **42,3%** (2019: 50,9%), te weten € 121,5 mln: € 287,3 miljoen. Rijnhart Wonen heeft als uitgangspunt een loan-to-value van maximaal 85%, evenals de norm van het WSW.

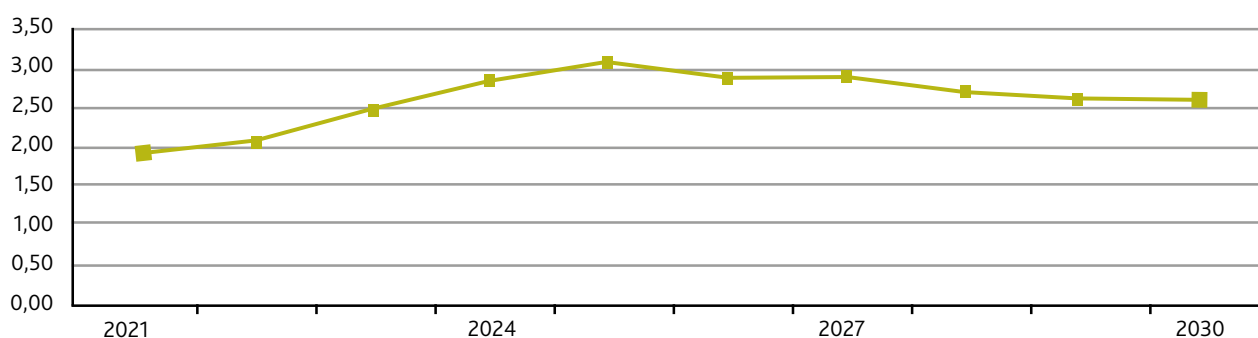
Als laatste belangrijke ratio wordt gekeken in hoeverre de kasstromen van Rijnhart Wonen voldoende zijn om de rentelasten te kunnen terugbetalen. Deze interest dekkingsratio ICR was in 2020 **2,0** (2019: 0,8). Dit is hoger dan het kader uit het financiële beleidsplan (1,4) en de norm van het WSW (1,4). Hiermee is de tijdelijke dip uit 2019 weer goedgemaakt. Deze dip werd veroorzaakt door een aantal afdrachten voor de vennootschapsbelasting die niet in hetzelfde jaar waren voorzien. In 2020 was deze afdracht conform begroting. Voor de komende jaren voorzien we dat de ICR doorstijgt naar een waarde van 3,0 (zie grafiek op de volgende bladzijde). Dit is een gevolg van gunstigere operationele kasstromen door nieuwbouw (onder andere meer huurinkomsten) en dalende rentelasten.

Liquiditeiten

Rijnhart Wonen stuurt in haar bedrijfsvoering actief op kasstromen. Dit is ook als zodanig in het financiële beleidsplan opgenomen door de eis dat er in de eerstvolgende 5 jaar positieve operationele kasstromen zijn op basis van de WSW-methodiek. Op 22 juni 2020 gaf het WSW een borgbaarheidsverklaring voor Rijnhart Wonen af, waaruit blijkt dat er wordt voldaan aan het Reglement van Deelneming van het WSW en dat Rijnhart Wonen gebruik kan maken van het vrijgegeven borgingsplafond.

Door de borgbaarheidsverklaring kan Rijnhart Wonen ook in de komende jaren leningen aantrekken met borging van het WSW. Hiermee realiseerde Rijnhart Wonen een ander belangrijk doel van het financiële beleidsplan.

ICR begroting 2021-2030



Bovenstaand zijn de uitkomsten beschreven van de financiële risico's van toezichthouders WSW en AW. Samenvattend scoorde Rijnhart Wonen over 2020 de volgende scores (tussen haakjes de norm):

- solvabiliteit: 57,5% (min 15%),
- ICR: 2,0 (min 1,4),
- dekkingsratio: 26,2% (max 50%),
- loan-to-value: 42,3% (max 85%).

De conclusie is dat Rijnhart Wonen binnen alle toezichtsnormen van het WSW en AW bleef en dat haar financiële continuïteit niet in gevaar komt. Een tweede conclusie is dat bovengenoemde ratio's over 2020 allen beter scoren dan in 2019. Hiermee was 2020 financieel een succesvol jaar waarin de financiële positie van Rijnhart Wonen is versterkt.

Risicoparagraaf

Risicomodel van Rijnhart Wonen

Welke risico's zijn er dat de financiële continuïteit niet uitkomt zoals hierboven beschreven? En hoe gaat Rijnhart Wonen met deze risico's om? Dat zijn de 2 vragen die centraal staan in dit hoofdstuk. De focus ligt hierbij op de eerste 5 jaar die ook voor de externe toezichthouders Aw en WSW gelden.

Rijnhart Wonen onderscheidt 3 soorten risico's:

- niet-beïnvloedbare gebeurtenissen als gevolg van exogene factoren, die een gevolg hebben voor het behalen van de organisatiedoelstellingen;
- specifieke (lokale) woningcorporatierisico's (zoals lokale politiek, lokale markt en relatie met de lokale media);
- beïnvloedbare gebeurtenissen die optreden in de bedrijfsprocessen die een gevolg hebben voor de organisatiedoelstellingen.

Voor de eerste 2 categorieën stelt Rijnhart Wonen elk kwartaal een risicotabel op. Deze risicorapportage wordt opgesteld voor MT, Bestuur en RvC, om zo de risico's en de beheersmaatregelen inzichtelijk te maken. Om de risico's te wegen, is gebruik gemaakt van het zogenaamde RisMan-model. Hierbij wordt uitgegaan van de kans dat een risico zich voordoet en de impact:

Effecten	Effecten	Effecten	Effecten
1 2 3	4 5 6	7 8 9	10
0%-10% van de investering < € 100.000	10%-30% van de investering >€ 100.000 en <€ 500.000	30%-50% van de investering >€ 500.000 en < € 2 milj.	50%-100% van de investering >€ 2 milj.

Voor de bepaling welke risico's aandacht moeten krijgen van de organisatie, hanteren we de volgende tabel prioriteitstelling:

Effect	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Kans										
1 Zeer klein	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
2 Klein	2	4	6	8	10	12	14	16	18	20
3 Matig	3	6	9	12	15	18	21	24	27	30
4 gerede	4	8	12	16	20	24	28	32	36	40
5 groot	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50

Risicoprioriteit I is rood, Risicoprioriteit II is oranje, Risicoprioriteit III is geel, Risicoprioriteit IV is groen. Hieronder staat de meest recente risico-tabel uit de Q4-rapportage. Naast een beschrijving en rubricering van het risico wordt ook de beheersmaatregelen genoemd.

Nr	Risico omschrijving	Beheersmaatregel	Materieel belang	Kans	effect	risico	Vorig kw
1	Rijnhart Wonen moet, gezien de vraag, veel nieuwbouwwoningen bouwen in de komende jaren. De doelstelling is 750 woningen in 10 jaar. Er zijn echter weinig grondposities en transformatieprojecten beschikbaar, waardoor deze ambitie in gevaar komt.	Dit jaar worden 2 nieuwbouwcomplexen opgeleverd, in 2021 ook 2. Met het aantrekken van een nieuwe manager Vastgoed moet de acquisitie naar nieuwe locaties en projecten weer vol worden opgestart. Met de gemeenten lopen gesprekken over de mogelijke locaties en een zgn. Kanskaart.	nmb	4	8	32	32
2	De beheersing van de nieuwbouwprojecten is niet op orde. Er is geen goed projectadministratie binnen Rijnhart Wonen, waardoor er slecht zicht is op de uitgaven in relatie tot het goedgekeurde budget. Ook is de bezetting minimaal door langdurig ziekteverlof.	De verplichtingenadministratie staat goed ingericht in Viewpoint. De nieuwe projecten staan goed en zijn gecontroleerd op budget en verplichting. De volgende stap is om het proces van projectcontrol verder op te tuigen en hierover te rapporteren. Dit schuift door naar Q1.	nmb	3	10	30	30
3	Door de prestatiecontracten voor PO en NPO is er weinig aandacht voor het onderhoud aan de binnenkant van de woningen en asbest.	De NPO contracten met beide aannemers zijn afgerond en getekend. De PO contracten nog niet. Gezien de grootte van de bedragen en impact van PO op de kwaliteit van de woningen zit hier nog het grootste risico. Eind 2020 waren de gesprekken hierover nog niet afgerond. Het risico blijft dus onveranderd.	nmb	3	8	24	24
4	In juli is het rapport 'Opgaven en middelen Corporatiesector' gepubliceerd door het ministerie van BZK. Hieruit blijkt dat de sector bij lange na niet alle doelstellingen en opgaven op het gebied van beschikbaarheid en duurzaamheid kan realiseren. Ook voor Rijnhart Wonen is dit een risico.	Begin 2021 worden de regionale doorrekeningen gemaakt en bekend gemaakt. Dan wordt voor Rijnhart Wonen ook duidelijk wat de totale ambitie is en of deze gerealiseerd kan worden.	nmb	3	8	24	24
5	Voor het bestaande complex Pinksterbloem in Leiderdorp is het besluit genomen om de Pinksterbloem te slopen en de Splinterlaan nog verder te onderzoeken. Dit leidt waarschijnlijk tot weerstand van sommige bewoners en omwonenden.	Begin 2021 is intern het besluit genomen om de Pinksterbloem te gaan slopen en nieuwbouwen. De Splinterlaan loopt niet mee in deze herontwikkeling en wordt gerenoveerd. Dit laatste moet nog worden gecommuniceerd met de omwonenden. Het risico blijft daarmee onveranderd.	nmb	4	5	20	20
6	Rijnhart Wonen gaat de doelstelling op het gebied van duurzaamheid uit het beleidsplan (gemiddeld label A eind 2022) niet halen door achterblijvende uitgaven in energetische projecten.	In 2020 is er minder uitgegeven dan begroot. Oorzaken zijn het doorschuiven van een aantal PO+ projecten. Het risico blijft ook in 2021 en 2022 gelden om de doelstelling label A niet te halen.	€ 664k	3	5	15	15
7	Door het Kabinet is besloten om de huurverhoging voor 2021 voor sociale huurwoningen te bevriezen. Dit geldt ook voor de inkomensafhankelijke huur. Dit leidt tot een fors tekort in de komende jaren, de compensatie vanuit het Rijk is nog niet bekend.	In de Begroting over 2020 is voor de reguliere huurverhoging (inclusief inkomensafhankelijk inflatie + 0,5% ingerekend. In totaal 1,9%. Door het Rijk is toegezegd dat er een korting komt op de verhuurdersheffing. Deze regeling is echter nog niet bekend gemaakt.	€ 545k	2	7	14	0

Jaarlijks Controleplan

Om de risico's in de bedrijfsprocessen te onderkennen en beheersen wordt jaarlijks door de concerncontroller een controleplan opgesteld, dat wordt vastgesteld door de RvC. Voor 2020 zag het plan er als volgt uit (bijgewerkt t/m Q4):

Volgnr.	Ondrewerp	Inschatting risico			Kwartaalplanning				Status audit/controle interne controle per rapportageperiode: Q4-2020
		Kans	Effect	Risico	Q1	Q2	Q3	Q4	
1	Toewijzing doelgroep passend toewijz	3	10	30					
2	Planmatig en contract onderhoud	3	10	30					Verschuift naar begin 2021
3	Klachtenonderhoud	3	5	15					
4	Verhuur- en mutatieproces	3	5	15					
5	Mutatie onderhoud	3	5	15					
6	Procedure incasso overige debiteuren	2	4	8					
7	Verkoop bestaand bezit	3	10	30					is uitgevoerd
8	Betaalprocedure	1	10	10					
9	Controle jaarlijkse huurverhoging	3	6	18					is uitgevoerd in april 2020
10	Projectontwikkeling en acquisities	4	10	40					alle investeringsbesluiten zijn beoorde
11	Treasury	1	10	10					
12	ICT beveiliging	3	10	30					controle autorisatie/procuratie uitgevo
13	Huurincasso procedure	2	5	10					
14	Personeels- en salarisadministratie	2	4	8					
15	Afrekening stook- en servicekosten	2	4	8					
16	VvE-Beheer	3	3	9					
17	Frauderisico-inventarisatie	2	10	20					Afronding in Q1-2021

Ook dit plan ging uit van de kans dat een risico zich voordoet en de impact ervan. De concerncontroller verricht audits om de processen te toetsen op deze risico's. De uitkomsten worden in MT, Bestuur en RvC per kwartaal besproken. In het 3-lines of Defence model vormt de concerncontroller hiermee de 3^e linie, na de controle in de processen zelf en de controle erop van het management. De accountant rapporteert tenslotte in de jaarlijkse Managementletter over de risico's in de bedrijfsvoering en vormt hiermee de 4^e linie.

Bij elkaar vormt dit geheel een robuust model om de risico's te onderkennen en te beheersen. Uit de risicotabel blijkt dat de grootste risico's op dit moment zitten in het niet kunnen voldoen aan de ambities op het vlak van de nieuwbouw (te weinig locaties) en duurzaamheid (gaat niet snel genoeg). Uit de audits en de Managementletter blijken geen verhoogde risico's in de bedrijfsprocessen. Voor de uitkomsten van deze (meerjaren)begroting betekent dit geen gevaar voor de financiële continuïteit. Hoogstens dat de volkshuisvestelijke plannen niet gerealiseerd worden, wat op zich geen financieel risico is.

Oordeel Aw

Op 8 februari 2021 heeft het AW haar oordeelsbrief over 2020 gepubliceerd. Daarin zegt zij dat de risico inschatting voor Rijnhart Wonen laag is en dat er geen interventies of nadere toezichtsafspraken nodig zijn.

Marktrisico's

Prijrisico: Rijnhart Wonen loopt risico ten aanzien van de waardering van de lening u/g opgenomen onder financiële vaste activa. Rijnhart Wonen beheerst het marktrisico door stratificatie aan te brengen in de portefeuille, en limieten te stellen.

Valutarisico

Rijnhart Wonen is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Kredietrisico

Rijnhart Wonen heeft geen kredietrisico met betrekking tot haar vorderingen en effecten. Rijnhart Wonen maakt gebruik van meerdere banken als tegenpartij teneinde kredietrisico te spreiden. Limieten zijn formeel vastgelegd in het Treasury-statuuut en naleving daarvan wordt voortdurend gemonitord.

Liquiditeitsrisico

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico wat Rijnhart Wonen loopt per balansdatum zijn: aflossingsverplichtingen, investeringen materiële activa in ontwikkeling en het verkoopresultaat.

Rente- en kasstroomrisico

Rijnhart Wonen loopt renterisico over haar schulden ten aanzien van de toekomstige kasstromen. In geen van de toekomstige jaren komt dit risico echter boven de interne norm van 15% van de uitstaande schulden uit. Per kwartaal wordt dit risico gemonitord. Rijnhart Wonen maakt geen gebruik van derivaten om het renterisico af te dekken.

Gebeurtenissen na balansdatum

Vestia

Op 9 februari 2021 werd er op het Aedes congres besloten om woningcorporatie Vestia te helpen. Het WSW, BZK en Aedes hebben als sector een plan opgesteld om door middel van een leningruil tussen Vestia en de andere corporaties de rentelasten van Vestia te verlagen. De nadere uitwerking van deze deal, en de bestuurlijke overeenkomst, zijn bij het opstellen van dit jaarverslag nog niet bekend maar Rijnhart Wonen heeft wel aangegeven in principe achter dit plan te staan. Er is nog geen toestemming gegeven of een verklaring van deelname aan de transactie getekend door Rijnhart Wonen. De schatting is dat deze deal voor Rijnhart Wonen een stijging van de rentelasten oplevert van circa € 49.000 voor de komende 40 jaar.

Nevenstructuur Rijnhart Wonen

Rijnhart Wonen heeft 1 dochteronderneming:

- Rijnhart Wonen Energie BV (100%)

Rijnhart Wonen Energie BV exploiteert 3 WKO-installaties waarmee warmte en warm tapwater worden geleverd aan de bewoners (huurders en kopers) van het complex De Ommedijk en de complexen Noorder-, Ooster-, Zuider- en Westerschans. Volgens het jaarverslag over 2020 van Rijnhart Wonen Energie BV was de financiële waarde (boekwaarde) van de onderneming per eind 2020 € 735.232. De uitstaande lening van stichting Rijnhart Wonen aan de BV bedroeg eind 2020 € 992.490. De financiële risico's van de stichting zijn gemaximeerd tot bovenstaande bedragen. De cijfers van Rijnhart Wonen Energie BV worden voor 100% geconsolideerd in de cijfers van de stichting.

JAARREKENING 2020

Stichting Rijnhart Wonen

Statutair gevestigd te Leiderdorp

KvK nummer : 28023118

SBI-code: 68201 – Woningbouwverenigingen en –stichtingen

Werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting.

JAARREKENING 2020

Geconsolideerde balans per 31-12-2020 (voor resultaatbestemming)

ACTIVA	31-12-2020	31-12-2019
<i>bedragen x € 1.000</i>		
Vaste activa		
1 <u>Vastgoedbeleggingen</u>		
1.a DAEB Vastgoed in exploitatie	629.371	548.084
1.b Niet-DAEB Vastgoed in exploitatie	20.180	15.123
1.c Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.412	6.202
Totaal vastgoedbeleggingen	652.963	569.409
<u>Materiële vaste activa</u>		
1.d Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	1.084	688
Som der vaste activa	654.047	570.097
Vlottende activa		
4 <u>Vorderingen</u>		
4.a Huurdebiteuren	145	67
4.b Overige debiteuren	0	56
4.c Overige vorderingen	1.665	43
4.d Overlopende activa	29	99
Totaal vorderingen	1.839	265
5 <u>Liquide middelen</u>	4.351	9.376
Totaal vlottende activa	6.190	9.641
Totaal activa	660.237	579.738

Geconsolideerde balans per 31-12-2020 (voor resultaatbestemming)

PASSIVA		31-12-2020	31-12-2019
<i>bedragen x € 1.000</i>			
Groepsvermogen			
6	Herwaarderingsreserve	388.219	320.151
7	Overige Reserve	60.022	62.502
8	Resultaat Boekjaar	84.947	65.587
	Totaal Groepsvermogen	533.188	448.240
Vorzieningen			
9.a	Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	469	2.839
9.c	Overige voorzieningen	250	261
	Totaal voorzieningen	720	3.100
Langlopende schulden			
10.a	Leningen kredietinstellingen	118.549	120.255
10.b	Overige Schulden	42	41
	Totaal langlopende schulden	118.591	120.296
Kortlopende schulden			
11.a	Schulden aan overheid	1.037	68-
11.b	Schulden aan kredietinstellingen	2.906	4.354
11.c	Schulden aan leveranciers	747	604
11.d	Overlopende passiva	3.048	3.212
	Totaal kortlopende schulden	7.738	8.102
	Totaal passiva	660.237	579.738

Geconsolideerde Winst- en verliesrekening 2020

	Begroting 2020	Boekjaar 2020	Boekjaar 2019
bedragen x € 1.000			
R.1 Huuropbrengsten	25.773	25.593	24.561
R.2.1 Opbrengsten servicecontracten	630	751	634
R.2.2 Lasten servicecontracten	616-	717-	618-
R.3.1 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.744-	1.736-	1.494-
R.3.2 Lasten onderhoudsactiviteiten	8.863-	8.589-	8.844-
R.3.3 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	5.581-	5.555-	6.227-
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	9.599	9.748	8.012
R.4 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.376	8.790	6.623
R.5 Toegerekende organisatiekosten	212-	235-	170-
R.6 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	4.062-	5.892-	4.119-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.102	2.664	2.334
R.7 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.548-	2-	1.463-
R.8 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.390	78.940	62.497
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.842	78.938	61.034
R.10 Opbrengst overige activiteiten	198	475	270
R.11 Kosten overige activiteiten	1.757-	1.846-	610-
Netto resultaat overige activiteiten	1.559-	1.371-	340-
Overige organisatiekosten	213-	208-	219-
Leefbaarheid	80-	302-	319-
Bedrijfsresultaat	15.691	89.469	70.501
R.12 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	413	401	162
R.13 Rentelasten en soortgelijke kosten	3.968-	3.928-	4.301-
Saldo financiële baten en lasten	3.555-	3.527-	4.139-
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	12.136	85.942	66.362
R.14 Belastingen	1.943-	995-	775-
R.15 Resultaat deelnemingen	-	-	-
RESULTAAT NA BELASTINGEN	10.193	84.947	65.587

Grondslagen van waardering in de geconsolideerde jaarrekening

Algemeen

Naam rechtspersoon: Stichting Rijnhart Wonen

Statutaire vestigingsplaats: Leiderdorp

Adres: Bolderikkamp 12, 2353 HM

KvK-nummer: 28023118

Belangrijkste activiteiten: het verhuren van sociale huurwoningen in Leiderdorp en Zoeterwoude

Datum opmaken jaarrekening: 18 mei 2021.

Regelgeving

De toegelaten instelling heeft de enkelvoudige jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. 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 Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting' in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 18 mei 2021.

Oordelen en schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van de groep zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het Daeb als het niet-DAEB vastgoed), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Consolidatiegrondslagen

In de geconsolideerde jaarrekening zijn opgenomen de financiële gegevens van Rijnhart Wonen en haar groepsmaatschappijen per 31 december van het boekjaar. Groepsmaatschappijen zijn rechtspersonen en vennootschappen waarin beslissende zeggenschap kan worden uitgeoefend.

Resultaten uit transacties met en tussen groepsmaatschappijen zijn in de geconsolideerde jaarrekening volledig geëlimineerd. Resultaten uit transacties met en tussen deelnemingen die tegen nettovermogenswaarde gewaardeerd worden, worden proportioneel verantwoord. Resultaten uit transacties met en tussen deelnemingen die tegen kostprijs worden gewaardeerd, worden volledig verantwoord, tenzij zij in wezen niet zijn gerealiseerd.

De groepsmaatschappijen worden integraal geconsolideerd vanaf de datum waarop beslissende zeggenschap op de groepsmaatschappij is verkregen. Bij belangen minder dan 100% wordt het aandeel van derden in het eigen vermogen en het resultaat afzonderlijk in de geconsolideerde jaarrekening vermeld. De groepsmaatschappijen worden niet meer in de consolidatie opgenomen vanaf de datum waarop geen sprake meer is van beslissende zeggenschap. De posten in de geconsolideerde jaarrekening worden volgens uniforme grondslagen voor waardering en resultaatbepaling vastgesteld. Joint ventures worden proportioneel geconsolideerd. Dit houdt in dat de activa en passiva en de baten en lasten naar evenredigheid van het kapitaalbelang respectievelijk aandeel in het resultaat in de geconsolideerde jaarrekening worden opgenomen.

Lijst van kapitaalbelangen

Geconsolideerde groepsmaatschappijen

Rijnhart Wonen Energie B.V. te Leiderdorp:100%-deelneming; geen fiscale eenheid met betrekking tot de vennootschapsbelasting.

Overige verbindingen

Tot de overige verbindingen behoren de volgende entiteiten die niet zijn betrokken in de consolidatie:

Deelneming Projectontwikkeling Engelendaal Leiderdorp BV (in faillissement);

Aandeel in 19 VVE's waarin Rijnhart Wonen bezit heeft.

Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen;
- en het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

Grondslagen van balanswaardering in de geconsolideerde jaarrekening

Materiële vaste activa

Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Op grond van deze criteria omvat het sociaal vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.

Het niet-DAEB vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige niet-DAEB vastgoed.

Complexindeling

Het DAEB vastgoed en het niet-DAEB vastgoed is opgedeeld naar 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 aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit DAEB en niet-DAEB vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het DAEB vastgoed, respectievelijk aan het niet-DAEB deel kan worden toegerekend.

Waardering bij eerste verwerking DAEB en niet-DAEB vastgoed

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB vastgoed in exploitatie en het niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten.

De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde.

Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarderen marktwaarde").

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- Woongelegenheden
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG)
- Parkeergelegenheden
- Intramuraal Zorgvastgoed

Rijnhart Wonen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woongelegenheden en parkeergelegenheden. Voor BOG, MOG en intramuraal zorgvastgoed hanteert Rijnhart Wonen verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de respectievelijk niet-DAEB (BOG) en DAEB tak (MOG en ZOG).

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden.

De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van 15 jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteerscenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of –vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst- en verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of –vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen".

Rijnhart Wonen hanteert (voor het merendeel van) haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. 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.

Macro economische parameters

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de parameters uit het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2020.

Beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). 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 Rijnhart Wonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Rijnhart Wonen. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. (indien full-versie:) Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd

in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.

2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Rijnhart Wonen hanteert in haar beleid een streefhuur van 75% van de maximaal redelijke huur voor haar woningbezit dat het strategische label "houden" heeft en 100% van de maximale huur voor het te verkopen woningbezit.
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.
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 en de overige directe operationele lasten exploitatie bezit, verminderd met de verhuurdersheffing.

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie – zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie – afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur en beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften in RTiV artikel 15. Rijnhart Wonen heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijziging van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Toelichting bij activa in exploitatie

Sensitiviteitsanalyse

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

Uitgangspunt voor:	2020	
Disconteringsvoet	5,83% (gemiddelde)	
Streefhuur per maand per woning	€ 649,71	
Lasten onderhoud en beheer per jaar per woning	€ 1699 (onderhoud)	€ 1.244 (beheer)
Effect op de beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde (x € 1,0 mln)
Disconteringsvoet	0,5% hoger	-31,32
Streefhuur	€ 25 hoger	9,15
Lasten onderhoud en beheer	€ 100 hoger	-19,08
Totaal effect		-41,25

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

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het sociaal en commercieel vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of – vermeerdering en in het resultaat verantwoord als "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen".

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan

door een wijziging in de marktwaarde van het waarderingscomplex 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 enige 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 gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2020 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking.

Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

In het geval dat per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen.

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde. Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord.

Buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of op nihil gewaardeerd wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht.

Financiële vaste activa

Deelnemingen

Deelnemingen worden gewaardeerd tegen netto-vermogenswaarde, berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening. Indien de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voorzover Rijnhart Wonen in deze situatie geheel of gedeeltelijk in staat voor de schulden van de deelneming, respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen wordt een voorziening getroffen.

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

Vorderingen

De verstrekte vorderingen op en leningen aan deelnemingen alsmede de overige verstrekte vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Baten en lasten worden in de winst- en verliesrekening verwerkt zodra de vorderingen aan een derde worden overgedragen of een bijzondere waardevermindering ondergaan, alsmede via het amortisatieproces.

Vlottende activa

Vorderingen

De verstrekte leningen en overige vorderingen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus benodigde voorziening voor oninbaarheid.

Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen en wissels en cheques. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien zij in feite – zij het eventueel met opoffering van rentebaten- ter onmiddellijke beschikking staan. Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan van de groep, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien de groep op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen nominale waarde.

Indien het waarschijnlijk is dat voor uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen een vergoeding van een derde zal worden ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Voorziening pensioenen

De gehanteerde pensioenregeling van Rijnhart Wonen en haar groepsmaatschappijen is ondergebracht bij een bedrijfstakpensioenfonds (SPW). De hieruit voortvloeiende pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de "verplichting aan de pensioenuitvoerder

benadering". In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Te betalen premie dan wel de vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord. Een pensioenvordering uit hoofde van aanwezige overschotten bij de pensioenuitvoerder wordt opgenomen als de groep beschikkingsmacht heeft over het overschot, het waarschijnlijk is dat het tot toekomstige economische voordelen voor de groep leidt en het betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een pensioenoverschot wordt op dezelfde wijze gewaardeerd als een voorziening.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn gevormd voor een huurbijdrage ineens van de Gemiva Groep voor het nieuwbouwproject De Entree. Met deze huurbijdrage worden de toekomstige maandhuren van de 20 woningen van de Gemiva Groep verlaagd. Jaarlijks valt een voorcalculatorisch bedrag vrij ten gunste van het jaarresultaat.

Belastingen

Acute belastingen

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten.

De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover er latente verplichtingen tegenover staan, of het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de groep, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien de groep een in rechte afdwingbaar recht heeft om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houden met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid en door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

Langlopende schulden

Betreft de opgenomen geldleningen. Waardering vindt plaats tegen nominale waarden. De voorkomende leningstypen zijn annuïtair (gelijke jaarbedragen), lineair (vast aflossingsdeel) en fixe (aflossing bij einddatum contract). Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten. Deze waarde is over het algemeen gelijk aan de nominale waarde.

De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Indien geen sprake is van agio of disagio is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde. Winst of verlies wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden gewaardeerd tegen nominale waarden en hebben een looptijd korter dan één jaar, indien niet anders toegelicht.

Grondslagen van resultaatbepaling in de geconsolideerde jaarrekening

Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

Bijzondere baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk toegelicht.

De winst-en-verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Omdat Rijnhart Wonen naast verhuuractiviteiten, tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling.

In de functionele winst-en-verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Rijnhart Wonen. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)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 (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurdering wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen 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 via de kosten- verdeelstaat verantwoord.

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangevane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Woningen verkocht onder voorwaarden worden niet in het resultaat verantwoord in het geval de belangrijkste economische voor- en nadelen niet zijn overgedragen aan de koper. Dergelijke transacties worden verantwoord als financieringstransactie. Verwezen wordt naar de post Vastgoed verkocht onder voorwaarden in de grondslagen van balanswaardering.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van een Warmte- en Koudeopslaginstallatie (WKO), beheer voor derden en VvE-beheer als ook opbrengsten zendmasten en erfpachtopbrengsten toegerekend.

Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management en de raad van commissarissen.

Leefbaarheid

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

De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en –schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost. De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

Aandeel in resultaat van deelnemingen

Het aandeel in resultaat van deelnemingen gewaardeerd op nettovermogenswaarde is het resultaat van de deelnemingen bepaald op de waarderingsgrondslagen van Rijnhart Wonen. Het resultaat op deelnemingen gewaardeerd tegen de kostprijs is bepaald op basis van de ontvangen dividenden.

Grondslagen voor geconsolideerd kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en de vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen. De op korte termijn zeer liquide beleggingen zijn beleggingen die zonder beperkingen en zonder materieel risico van waardeverminderingen als gevolg van de transactie kunnen worden omgezet in geldmiddelen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij en de verkoopprijs van de verkochte groepsmaatschappij zijn opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De in deze groepsmaatschappijen aanwezige geldmiddelen zijn op de aankoopprijs respectievelijk de verkoopprijs in aftrek gebracht.

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten. De ontvangst uit hoofde van een sale and financial leaseback-transactie wordt gepresenteerd als een ontvangst uit hoofde van financieringsactiviteiten.

Uitgangspunten en grondslagen voor toerekeningen van baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en niet-DAEB-tak

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel binnen de Toegelaten Instelling geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB vastgoed. Voor de toerekening van baten, lasten en kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methode toegepast:

- Wanneer baten, lasten of kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op de onderlinge verhouding van de huursom;
- Baten, lasten en kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua huursom.

Werkzaamheden niet-DAEB

De niet-DAEB werkzaamheden betreffen verhuur van commercieel vastgoed.

Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2020

VASTE ACTIVA	€ 1.000 31-12-2020	€ 1.000 31-12-2019
1 Vastgoedbeleggingen en materiële vaste activa		
1.a DAEB Vastgoed in exploitatie	629.371	548.084
1.b Niet-DAEB Vastgoed in exploitatie	20.180	15.123
1.d Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.412	6.202
1.e Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	1.084	688
Totaal vastgoedbeleggingen en materiële vaste activa	654.047	570.097
1 Vastgoedbeleggingen en materiële vaste activa		
DAEB en niet DAEB vastgoed in exploitatie	648.816	562.488
Onroerende zaken Energie B.V.	735	718
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.412	6.202
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	1.084	688
Totaal vastgoedportefeuille	654.047	570.096
	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
DAEB Vastgoed in exploitatie	628.636	547.365
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	20.180	15.123
Totaal vastgoed in exploitatie	648.816	562.488

Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2020

1 t.i.in
expl

Verloopstaat DAEB en niet Daeb vastgoed in exploitatie Rijnhart Wonen

	1.a t.i. Daeb	1.b t.i. Niet daeb	Totaal
Saldo marktwaarde per 01-01-2019	485.026	14.719	499.746
totaal per 01-01-2019	485.026	14.719	499.746
mutatie 2019			
desinvesteringen (verkoop bestaand bezit)	-3.539	-580	-4.119
investeringen	6.779	0	6.779
herclassificatie	631	-631	0
Mutatie marktwaarde	58.468	1.615	60.083
Totaal mutaties 2019	62.340	403	62.743
Totaal per 31-12-2019	547.365	15.123	562.489
Mutatie 2020			
desinvesteringen (verkoop bestaand bezit)	-5.068	-823	-5.892
investeringen	21.293	0	21.293
herclassificatie	-3.723	3.723	0
Mutatie marktwaarde	68.769	2.157	70.926
Totaal mutaties 2020	81.270	5.057	86.327
Totaal per 31-12-2020	628.636	20.180	648.816

De leningen ten behoeve van de onroerende en roerende activa in exploitatie zijn verstrekt onder garantie van de gemeente Leiderdorp, de gemeente Zoeterwoude of het W.S.W. Het WSW en de gemeente Zoeterwoude verlangen hiervoor een hypothecaire zekerheid.

Alle complexen zijn verzekerd tegen brand, uitgebreide gevaren en wettelijke aansprakelijkheid (WA). Basis voor de premie is een bedrag per woning, waarbij de clause is opgenomen dat de verzekeraar geen beroep zal doen op onderverzekering.

De WOZ-waarde, grondslag OZB-2020 (peildatum 01-01-2019), bedraagt voor Leiderdorp € 609.880.000,- over de panden per 31-12-2020 in exploitatie.

De WOZ-waarde, grondslag OZB-2020 (peildatum 01-01-2019) bedraagt voor Zoeterwoude € 143.669.000,- over de panden per 31-12-2020 in exploitatie.

De WOZ-waarde, grondslag OZB-2020 (peildatum 01-01-2019), bedraagt voor het kantoorpand Bolderikkamp 12 te Leiderdorp € 624.000,-.

Rijnhart Wonen voert een actief verkoopbeleid, en heeft ultimo 2020 totaal nog circa 475 eenheden voor verkoop gelabeld. In 2020 zijn 32 woningen en 2 garages verkocht. In 2020 is de verkoop tijdelijk gestopt, omdat het benodigde aantal ten behoeve van de financiering voor nieuwbouw was behaald.

In 2020 vrijgekomen woningen van de verkoopportefeuille zijn verkocht vanaf januari 2021. Woningen die onderdeel uitmaken van de verkoopportefeuille en in 2021 vrij komen worden eveneens verkocht, zolang dit noodzakelijk is voor financiering nieuwbouw.

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Bij toepassing full variant: Toepassing vrijheidsgraden

Voor BOG hanteert Rijnhart Wonen verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak. Het betreft hier 10 BOG's. Ook is voor MOG en ZOG panden een fullwaardering van toepassing.

Van deze BOG/MOG/ZOG panden is een taxatierapport opgesteld. Conform het Handboek kan de taxateur op een aantal vrijheidsgraden afwijken van het handboek. De volgende vrijheidsgraden zijn door de taxateur toegepast:

- exit yield; een bandbreedte van 4,4% tot 8,8% op grond van de mate van risico's en representatief vergelijkingskader in de omgeving.
- disconteringsvoet; aangepast bij taxaties op grond van meer of mindere courantheid van de belegging .
- mutatie- en verkoopkans: bij 1 perceel is dit zeer gering en om die reden lager vastgesteld; exploitatiescenario; bij ZOG is altijd sprake van doorexpluiten.

Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2020

1.a	<u>DAEB Vastgoed in exploitatie Rijnhart Wonen</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	Marktwaaarde per 1 januari	547.365	485.026
	mutatie boekjaar		
	mutatie door oplevering nieuw bezit (marktwaaarde)	21.293	6.779
	desinvesteringen (verkoop bestaand bezit)	5.068-	3.539-
	Herclassificatie	3.723-	631
	mutatie marktwaaarde boekjaar	68.769	58.468
	Totaal mutaties boekjaar	81.270	62.340
	Saldo per 31 december	628.634	547.365
1.a	<u>DAEB Vastgoed in exploitatie Rijnhart Wonen Energie BV</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	Saldo per 1 januari		
	- aanschafwaarde	2.902	2.829
	- afschrijvingen	447-	392-
	- onrendabel obv van DCF berekening	1.737-	1.778-
	Boekwaarde per 1 januari	718	659
	Investeringen in de in exploitatie zijnde MVA	41	73
	Afschrijvingen boekjaar	62-	55-
	Correctie afschrijving oude jaren	18-	-
	Mutatie onrendabel boekjaar	37	41
	Correctie waardemutatie oude jaren	19	-
	Saldo per 31 december		
	- aanschafwaarde	2.943	2.902
	- afschrijvingen	527-	447-
	- onrendabel obv van DCF berekening	1.681-	1.737-
	Boekwaarde per 31 december	735	718
1.a	DAEB Vastgoed in exploitatie inclusief Energie BV	629.370	548.084

Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2020

1.d <u>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</u>	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Woningen en woongebouwen		
Saldo per 1 januari		
- aanschafwaarde	6.202	195
- cumulatieve waardeveranderingen	-	-
	<hr/>	<hr/>
Boekwaarde per 1 januari obv bedrijfswaarde	6.202	195
Mutaties in het boekjaar:		
- Investerings	18.932	11.413
- afwaardering actuele waarde activa in ontwikkeling		6.910-
- overboeking naar woningen in exploitatie	19.351-	-
- overboeking naar Voorzieningen	2.370-	1.504
	<hr/>	<hr/>
Saldo mutaties	2.789-	6.007
Saldo per 31 december:		
- aanschafwaarde	3.412	6.202
- cumulatieve waardeveranderingen	-	-
	<hr/>	<hr/>
Boekwaarde per 31 december obv marktwaarde	3.412	6.202

Overzicht mutaties per project:

Activeringen:	Beginsaldo	Investering	Waardeverandering	Overboeking	Eindsaldo
Amaliaplein	1.953	2.347	-	4.300-	-
Afwaardering Amaliaplein	1.086-	-	1.086	-	-
Subtotaal	867	2.347	1.086	4.300-	-
Pinksterbloem	180	193-	-	-	13-
Afwaardering Pinksterbloem	-	-	-	-	-
Subtotaal	180	193-	-	-	13-
Sloop-Nieuwbouw Brittenstein	7.094	1.742	-	8.836-	-
Afwaardering Brittenstein	3.026-	-	3.026	-	-
Subtotaal	4.068	1.742	3.026	8.836-	-
ROC locatie	3.068	3.148	-	6.216-	-
Afwaardering ROC locatie	1.981-	-	1.981	-	-
Subtotaal	1.087	3.148	1.981	6.216-	-
Bloemenvelde	-	1.035	-	1.035-	-
Afwaardering Bloemenvelde	-	-	-	-	-
Subtotaal	-	1.035	-	1.035-	-
Driemaster	-	4.760	-	1.335-	3.425
Afwaardering Driemaster	-	-	-	-	-
Subtotaal	-	4.760	-	1.335-	3.425
Totaal	6.202	12.839	6.093	21.721-	3.412

In 2020 heeft onderzoek plaats gevonden naar de best mogelijke optie inzake Pinksterbloem, waarbij zowel grootscheepse renovatie als sloop gevolgd door nieuwbouw is beoordeeld. Nieuwbouw blijkt de beste optie, de voorbereiding hiervan vindt in 2021 plaats.

Over de projecten wordt 4,00% aan rente toe berekend over het gemiddelde van de investeringen in dat jaar.

Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2020

1.e Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie

	Kantoor	Overige	Totaal	2019
Saldo per 1 januari				
- aanschafwaarde	1.853	544	2.397	2.482
- cumulatieve afschrijvingen	1.492-	217-	1.709-	1.677-
Boekwaarde per 1 januari	361	327	688	805
Mutaties in het boekjaar:				
- investeringen	455	119	574	45
- Desinvestering buiten gebruikstelling	51-	38	13-	130-
- Correctie afschrijving buiten gebruikstelling	92	79-	13	130
- afschrijvingen	82-	96-	178-	162-
Saldo mutaties	414	19-	395	117-
Saldo per 31 december:				
- aanschafwaarde	2.258	700	2.957	2.397
- cumulatieve afschrijvingen	1.482-	392-	1.874-	1.709-
Boekwaarde per 31 december	776	308	1.084	688

Specificatie investeringen

	Kantoor	Inventaris	Totaal
Verbouwing kantoor	455		455
Woco Cloud		32	32
Itris aanpassingen		15	15
Inrichting werkplekken		63	63
Implementatie Postex	-	9	9
Totaal activeringen	455	119	574

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode, rekening houdend met een eventuele restwaarde en gebaseerd op de volgende gebruiksduur:

Verbouwing Kantoor	10 jaar
Inventaris exclusief automatisering	5 jaar
Inventaris tbv automatisering	3 jaar

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

Per 31 december 2020 is in totaal € 388 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het groepsvermogen begrepen (2019: 320 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. 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 jaarverslaglegging.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Stichting Rijnhart Wonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het totale DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan de 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 markthuurlast en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Het bestuur van Stichting Rijnhart 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 de lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 287 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Marktwaarde Verhuurde staat	648.816	562.489
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	26.193	6.014-
Betaalbaarheid (huren)	257.188-	199.964-
Betaalbaarheid (verhuurdersheffing)	61.696-	48.558-
Kwaliteit (onderhoud)	23.751-	28.280-
Beheer (beheerkosten)	45.082-	35.003-
Totale afslag naar beleidswaarde	361.524-	317.819-
Beleidswaarde	287.292	244.670

Dit impliceert dat circa 68% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig. Eind 2019 gold dit voor circa 70% van het eigen vermogen.

Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2020

VLOTTENDE ACTIVA

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
4 Vorderingen		
Huurdebiteuren	145	67
Overige debiteuren	-	56
Overige vorderingen	1.666	43
Overlopende activa	<u>29</u>	<u>99</u>
Totaal vorderingen	1.839	265
4.a + 4.b Huurdebiteuren inclusief Overige Debiteuren	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Per 31 december bedraagt de huurachterstand voor:		
huurders met een achterstand kleiner dan 1 maand	81	79
huurders met een achterstand van 1 tot 2 maanden	7	7
huurders met een achterstand van 2 tot 3 maanden	6	4
huurders met een achterstand van 3 tot 4 maanden	5	4
Huurders met een achterstand van 4 tot 5 maanden	17	7
huurders met een achterstand vanaf 5 maanden	<u>26</u>	<u>9</u>
huurders met een achterstand	143	110
Vorderingen op ex- huurders en overige debiteuren	<u>25</u>	<u>30</u>
	168	140
Voorziening dubieuze huurdebiteuren	<u>24-</u>	<u>18-</u>
Totaal huurdebiteuren	145	122
De achterstand van de huurdebiteuren voor Rijnhart Wonen is toegenomen, met name het aandeel oudere vorderingen. De totale huurachterstand van 0,39% van de huursom is hoger dan het percentage ultimo 2019 (0,28%) Rijnhart Wonen Energie BV kent ultimo 2020 een debiteurensaldo van €45.772,- (2019: € 56.355,-).		
4.c Overige vorderingen	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Vennootschapsbelasting	1.510	-
Vooruitbetaalde kosten verzekeringen	40	10
Waarborgsommen	10	-
Vooruitbetaalde automatiseringskosten	41	19
Rijnhart Wonen Energie BV	37	-
Vooruitbetaalde VVE bedragen	15	12
Vooruitbetaalde huisvestingskosten	9	-
Overige vorderingen	<u>3</u>	<u>2</u>
Totaal overige vorderingen	1.666	43

4.d Overlopende activa	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Transitoria Energie BV	<u>29</u>	<u>99</u>
Totaal overlopende activa	29	99

5 Liquide middelen

Kas	2	-
Rekening-courant Rabobank	3.349	9.373
Rabo telerekening	<u>1.000</u>	<u>3</u>
Totaal liquide middelen	4.351	9.376

Dit betreft de direct opeisbare banktegoeden van de diverse rekeningen en het kassaldo.
Er is geen kredietfaciliteit bij de Rabobank.

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
GROEPSVERMOGEN		

6 Herwaarderingsreserve

Herwaarderingsreserve begin jaar	320.151	262.583
Desinvesteringen	3.893-	2.070-
Mutatie herwaardering einde boekjaar	<u>71.961</u>	<u>59.638</u>
Totaal Herwaarderingsreserve	388.219	320.151

Voor het bepalen van de herwaarderingsreserve wordt niet afgeschreven
over
de initiële verkrijgings- en vervaardigingsprijs.

7 **Overige Reserve**

Overige reserve begin jaar	62.503	64.168
Jaarresultaat voorgaand boekjaar	65.587	55.903
Realisatie uit herwaarderingsreserve	<u>68.068-</u>	<u>57.568-</u>
Overige reserve	60.022	62.503

8 **Resultaat boekjaar**

Resultaat Boekjaar	84.947	65.587
--------------------	---------------	--------

Bestemming van het resultaat 2020

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar ad. € 84.946.566- als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2020 ad € 84.946.566,- toe te voegen aan de overige reserve.
- Het gerealiseerde resultaat over 2019 is toegevoegd aan de overige reserve.
- In de statuten staat geen bepaling over de bestemming van het resultaat.

Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2020

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
VOORZIENINGEN		
9.a Voorziening onrendabele investeringen		
Saldo per 1 januari opgeleverde projecten	-	-
Voorziening activa i.o. Driemaster	-	1.335
Voorziening activa i.o. Bloemenvelde	469	1.504
	<hr/>	<hr/>
Totaal voorziening onrendabele investeringen	469	2.839
	<hr/>	<hr/>
Voorziening activa i.o. Driemaster	-	3.104
Voorziening activa i.o. Bloemenvelde	1.504	1.504
Investeringen lager dan voorzieningen	1.035-	1.769-
Naar exploitatie boekjaar obv marktwaarde	-	-
Saldo 31 december	469	2.839
	<hr/>	<hr/>
9.c Overige voorzieningen		
Afkoop huurvergoeding Gemiva ivm Elisabethhof		
Saldo per 1 januari	261	272
Vrijval boekjaar	11-	11-
	<hr/>	<hr/>
	250	261
	<hr/>	<hr/>

Deze voorziening is opgevoerd door een eenmalige storting van Gemiva in 2016 waar een huurmatiging tegenover staat en is berekend over de resterende looptijd van de exploitatie van complex Elisabethhof.

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
LANGLOPENDE SCHULDEN		
10.a Leningen kredietinstellingen		
Saldo per 1 januari	124.609	108.027
Nieuwe leningen boekjaar	6.000	28.000
Mutaties Roll-over leningen	4.800-	
Reguliere aflossingen leningen	4.354-	11.418-
	<hr/>	<hr/>
Totaal leningen kredietinstellingen per 31 december	121.455	124.609
	<hr/>	<hr/>
Totaal schuldrestant leningen per 31 december	121.455	124.609
	<hr/>	<hr/>
Aflossingbestanddeel in het komend jaar, verantwoord onder kortlopende schulden	2.906-	4.354-
Saldo leningen	118.549	120.255
	<hr/>	<hr/>

In 2020 is één nieuwe lening aangetrokken, een fixe lening bij de BNG voor € 6.000.000,-.
 Het gemiddelde rentepercentage van de leningportefeuille ultimo 2020 is iets gedaald ten opzichte van vorig jaar en komt uit op 3,14% (ultimo 2019: 3,22%).
 De reële (NCW) waarde van de portefeuille bedraagt per ultimo 2020 € 169.679.612. (2019 € 164.414.000).
 De leningportefeuille kent een gemiddelde restant looptijd van 10,70 jaar.
 Aflossingsverplichting komende 2-5 jaar : € 22.750.626,-.
 Van de openstaande schulden heeft € 95.798.830,- een looptijd langer dan 5 jaar.
 De garantiestelling op de bovengenoemde leningportefeuille per 31 december 2020 is als volgt samengesteld;

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
- Gemeente Leiderdorp, 5 leningen	12.931	14.910
- Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), 19 leningen	100.002	100.143
- Gemeente Zoeterwoude, 6 leningen,	<u>8.522</u>	<u>9.557</u>
Totaal garantiestelling leningen ultimo kalenderjaar	121.455	124.609
10.b Overige Schulden		
Beginstand VSO en waarborgsommen schuld begin boekjaar	41	47
Bij: Waarborgsommen	7	
Aflossingen	<u>6-</u>	<u>6-</u>
Totaal schuldrestant leningen per 31 december	<u>42</u>	<u>41</u>
KORTLOPENDE SCHULDEN	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
11.a Schulden aan overheid	1.037	68-
11.b Schulden aan kredietinstellingen	2.906	4.354
11.c Schulden aan leveranciers	747	604
11.d Overlopende passiva	<u>3.048</u>	<u>3.211</u>
Totaal kortlopende schulden	7.738	8.101
11.d Overlopende passiva		
Niet vervallen rente geldleningen	2.258	2.396
Vooruitontvangen huren	234	225
Egalisatie glasverzekering	81	70
Egalisatie service abonnement	67	84
Egalisatie ontstoppingsfonds	25	26
Nog af te rekenen Service- en stookkosten	118	173
Overlopende pensioen, persoonlijke ontwikkelings- en vakantierechten	104	86
Overige transitorische posten	<u>161</u>	<u>151</u>
Totaal overlopende passiva	<u>3.048</u>	<u>3.211</u>

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Verplichtingen

- Ten behoeve van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) dient een obligo te worden aangehouden inzake de door het WSW geborgde leningen. Het aan te houden obligobedrag wordt afgedragen aan het WSW indien het risicovermogen onder een kwart procent komt van de uitstaande geborgde schuldrestanten. Het obligotarief bedraagt 3,85% van het uitstaande geborgde schuldrestant. De obligo over de per 31 december 2020 geborgde leningen bedraagt € 3.919.379,-.
- De verplichtingen voortkomende uit bij cao geregelde uitkeringen bij dienstjubilea bedragen voor de komende 5 jaar circa € 29,400,-. Gelet op de hoogte van de verplichting is in de jaarrekening geen financiële voorziening getroffen.
- Gedifferentieerde premies voor verzekeringen tegen het risico van arbeidsongeschiktheid worden verantwoord in de periode waarover deze verschuldigd zijn.
- Rijnhart Wonen heeft voor een bedrag van € 642,62 miljoen aan onderpand ingezet bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Het WSW heeft op eerste verzoek het recht van hypotheek op dit onderpand.
- Rijnhart Wonen heeft vier lease-auto's onder contract.
- Dit betreft drie auto's voor algemeen gebruik van personeelsleden van Rijnhart Wonen en één voor de Directeur. De drie auto's hebben als ingangsdatum september 2019 en een looptijd van 60 maanden. De auto voor de Directeur is sinds april 2019 in gebruik.
- Vanwege een te laag materialiteitsbelang worden 5 woningen waar Rijnhart Wonen nog een gering eigendomspercentage in heeft op de Noordbuurtseweg in Zoeterwoude niet gepresenteerd in deze jaarrekening. Bij toekomstige verkoop heeft Rijnhart Wonen nog een claim op een gedeelte van de verkoopwaarde.
- Voor vier nieuwbouwprojecten is voor een totaalbedrag van € 2.540.000,- aan subsidie aangevraagd. Dit zal na oplevering worden geconcretiseerd in 2021. Verrekening van deze subsidie zal, na goedkeuring van de belastingdienst, met een vermindering van het te betalen bedrag aan verhuurderheffing plaatsvinden.
- Ten behoeve van de nieuwbouwprojecten Bloemenvelde en Driemaster en verbouwing van het kantoor Bolderikkamp 12 is Rijnhart Wonen in 2019 verplichtingen aangegaan. Ultimo 2020 bedraagt de resterende totale verplichting € 7.970.387 (inclusief btw).

Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening 2020

	Begroot 2020	Boekjaar 2020	Boekjaar 2019
R.1 Huuropbrengsten			
Netto huur:			
Woningen en woongebouwen DAEB	24.550	24.611	23.584
Woningen en woongebouwen Niet DAEB	818	579	528
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	253	253	251
Onroerende zaken niet zijnde woningen Niet DAEB	288	288	281
Subtotaal	<u>25.909</u>	<u>25.730</u>	<u>24.644</u>
Huurderving:			
Wegens leegstand	132-	133-	62-
Oninbaar / huurkorting / huurgewenning	4-	4-	21-
Totaal huren	<u>25.773</u>	<u>25.593</u>	<u>24.561</u>
De 'netto huur' van de woningen en onroerende zaken niet zijnde woningen is ten opzichte van het vorige boekjaar gewijzigd als gevolg van:			
De huurverhoging per 1 juli vorig boekjaar 3,90% - 2,40% - 1,40% / IAH 5,40%		230	156
De huurverhoging per 1 juli verslagjaar 2,40% / IAH 5,60%		293	230
Mutatie huurderving leegstand		71-	20-
Mutatie huurderving oninbaar		17	1
Huuropbrengst Zijlstream		-	18
Huuropbrengst Amaliaplein (21x)		206	-
Huuropbrengst Aan de Zijl (4+32 x)		29	-
Huuropbrengst Brittenstein (56x)		132	-
Mutatie toevoeging aan reservering dubieuze debiteuren		350	-
Mutatie bezit huidig boekjaar		155-	115-
Huurverhoging als gevolg van geriefsverbeteringen en harmonisatie		1	1
Saldo		<u>1.032</u>	<u>271</u>
De aan verkoop gerelateerde leegstand is € 123.000,- Deze derving is verwerkt onder de directe verkoopkosten onder punt R.5			
R.2.1 Opbrengsten servicecontracten			
Overige zaken, leveringen en diensten	630	706	620
Met huurders niet te verrekenen leveringen en diensten	-	66	29
Subtotaal	<u>630</u>	<u>772</u>	<u>649</u>
Vergoedingsderving:			
Wegens leegstand		21-	15-
Totaal opbrengsten servicecontracten	<u>630</u>	<u>751</u>	<u>634</u>
R.2.2 Lasten servicecontracten			
Lasten Servicecontracten	616	717	618
Toegerekende organisatiekosten		-	
Totaal lasten servicecontracten	<u>616</u>	<u>717</u>	<u>618</u>

Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening 2020

R.3.1	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	Begroot 2020	Boekjaar 2020	Boekjaar 2019
	Verhuur en beheer	428	525	390
	Klantenservice	350	393	361
	Toegerekende organisatiekosten	448	487	379
	Overige complexlasten en directe verhuurlasten	307	332	365
	Overige opbrengsten uit beheer		-	-
	Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.532	1.736	1.494
R.3.2	Lasten onderhoudsactiviteiten			
	Reparatieonderhoud	642	866	749
	Mutatieonderhoud	259	306	181
	Onderhoudskosten Energie BV	49	51	71
	Planmatig onderhoud	5.050	4.959	4.496
	Onrendabele OH ingrepen / energetische verbeteringen	2.551	1.870	2.760
	Nagekomen kosten voorgaande jaren	-	-	28
	Salariskosten onderhoud	391	355	425
	Doorbelaste organisatiekosten onderhoud	170	181	134
	Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	9.112	8.589	8.844
	<i>Kosten onderhoud geactiveerd i.v.m. geriefsverbeteringen</i>		36	31
	In de uitgaven reparatieonderhoud is een totaal bedrag verwerkt van € 160.000 met betrekking tot niet uitgekeerde verzekeringdeclaraties en eigen risico's.			
R.3.3	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit			
	Belastingen exploitatie	1.372	1.376	1.347
	Verzekeringen	46	60	45
	Verhuurdersheffing	3.693	3.577	3.234
	Kosten Branche organisaties	61	54	56
	Kosten saneringsheffing	242	-	-
	Salariskosten overige directe operationele lasten exploitatie bezit	522	282	1.013
	Doorbelaste kosten overige directe operationele lasten exploitatie bezit	292	206	534
	Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	6.228	5.555	6.227
	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille			
R.4	Verkoopprijs bestaand bezit en voorraad	6.376	8.790	6.623
R.5	Af: directe verkoopkosten	212-	210-	112-
R.5	Af: indirecte verkoopkosten	-	25-	58-
	Netto verkoopopbrengsten	6.164	8.556	6.453
R.6	Af: boekwaarde verkopen	4.062-	5.892-	4.119-
	Bij Correctie boekwaarde 2015	-	-	-
	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.102	2.664	2.334

Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening 2020

BEDRIJFSLASTEN

R.A	Afschrijvingen	Begroot 2020	Boekjaar 2020	Boekjaar 2019
	Onroerende zaken Rijnhart Wonen Energie BV	47	-	55
	Kantoorgebouw	100	82	83
	Inventaris	86	96	79
	Totaal afschrijvingen	233	178	217

Door de waardering op marktwaarde wordt er over het bezit in exploitatie niet afgeschreven. De afschrijvingen voor kantoor en inventaris vindt plaats op basis van lineaire afschrijvingen. De afschrijvingen zijn verdeeld onder de afzonderlijke posten.

R.L	Lonen en salarissen			
	Bruto salarissen	1.617	1.511	1.485
	Sociale lasten	281	234	244
	Pensioenlasten	264	240	224
	Overige personeelskosten en uitzendkrachten	432	642	621
	Totaal lonen en salarissen	2.595	2.627	2.574

De beleidsdekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2020 109,4% (31-12-2019 110,7%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimale vereiste 104,1% die is voorgeschreven door de DNB. Er is daarmee geen sprake van een dekkingstekort.

Omdat de beleidsdekkingsgraad lager is dan de vereiste dekkingsgraad van 125,5% is er wel sprake van een reservetekort. SPW heeft hiervoor een herstelplan opgesteld. Er is voldoende herstelcapaciteit om binnen de looptijd van het herstelplan aan de vereisten voor het vereist eigen vermogen te voldoen.

Het aantal FTE's per 31 december 2020 bedraagt: 27,4 (2019: 27,78). Bij de groep waren ultimo 2020 31 werknemers in dienst (2019: 31).

Het aantal fulltime equivalenten bedroeg over 2020 gemiddeld 27,98 (2019: 27,94) Deze werknemers waren zowel in 2020 als 2019 allen in Nederland werkzaam. De uitsplitsing per organisatie-onderdeel per einde december is als volgt:

	2020	2019
	FTE	FTE
Bestuur	1,00	1,00
Beleid & Advies	1,56	1,62
Wonen	14,06	13,17
Bedrijfsbeheer	5,86	7,11
Vastgoed & projecten	4,89	4,88
Totaal	27,36	27,78

De afname bij Bedrijfsbeheer komt door een vacature ultimo het jaar. Deze vacature is per 1 januari 2021 opgevuld. Projectontwikkeling en -begeleiding wordt door interimers ingevuld.

Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening 2020

3. Verantwoording (in de jaarrekening)

Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

De bezoldiging van de leden van de Raad van Bestuur [en overige topfunctionarissen] over het jaar 2020 is als volgt:

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

	C.M.G.E. Mommers
1 Functie (functienaam)	Bestuurder
2 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-nov.-18
3 In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	heden
4 (Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
5 Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	100%
6 Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	124.523
7 Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	22.476
8 Totaal bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris	147.000
12 Totale bezoldiging	147.000
13 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	147.000

Vergelijkende cijfers 2019

1 (Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
2 Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	100%
3 Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	121.073
4 Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	20.766
5 Totaal bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris	141.839
10 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	142.000

Toeziethoudende topfunctionarissen

	G.P.I.M Wuisman	P.A. Lansbergen	G. van Wijhe
	Voorzitter RvT	Lid RvT	Lid RvT
1 Functie (functienaam)			
2 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	20-sep.-16	1-jan.-13	22-jun.-15
3 In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	heden	heden	heden
4 Totaal bezoldiging in kader van de WNT	16.950	14.125	11.300
5 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	22.050	14.700	14.700
1 Totaal bezoldiging in kader van de WNT	16.350	13.625	10.968
2 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	21.300	14.200	14.200

	P.H. Erdman	A.M.C. van Ettinger - van Herk
1 Functie (functienaam)	Lid RvT	Lid RvT
2 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	6-jul.-18	8-okt.-19
3 In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	heden	heden
4 Totaal bezoldiging in kader van de WNT	11.300	13.798
5 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	14.700	14.700
<u>Vergelijkende cijfers 2019</u>		
1 Totaal bezoldiging in kader van de WNT	10.900	2.498
2 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	14.200	3.307

Toelichting

De Raad van Commissarissen heeft conform de Regeling bezoldigingsmaxima toegelaten instellingen volkshuisvesting Stichting Rijnhart Wonen ingedeeld in Klasse E, met een bijbehorend bezoldigingsmaximum voor de Bestuurder van € 147.000 (2019: € 142.000). Dit maximum wordt niet overschreden door de Bestuurder.

Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 22.050 (2019: € 21.300) en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 14.700 (2019: € 14.200). Deze maxima worden niet overschreden. Mevr. Van Ettinger - van Herk heeft in 2020 een nabetaling ontvangen van € 2.498 over 2019. Deze is conform de WNT-regelgeving zowel in 2019 als in 2020 verantwoord.

Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening 2020

R.7	Overige waardeveranderingen	Begroot 2020	Boekjaar 2020	Boekjaar 2019
R.7	Overige waardeveranderingen	4.548-	36-	1.504-
R.7	Herwaardering MVA Energie BV		34	41
R.8	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>10.390</u>	<u>78.940</u>	<u>62.497</u>
	Totaal overige waardeveranderingen	5.842	78.938	61.034
<p>Door de sterke stijging van de marktwaarde van vastgoed in exploitatie is, evenals in 2019, sprake van een groot bedrag aan waardeveranderingen over 2020. Door deze sterke stijging is de marktwaarde van de complexen die in exploitatie zijn genomen in 2020 hoger dan de stichtingskosten. De in eerdere jaren verwerkte onrendabele investering wordt om die reden gecorrigeerd en mede in het totaal waardeveranderingen verwerkt. Het saldo is als volgt tot stand gekomen:</p>				
	Na-investeringen 2020 onrendabel		36-	
	Herwaardering MVA Energie BV		34	
	Correctie onrendabele investering project Brittenstein		3.026	
	Correctie onrendabele investering project Aan de Zijl		1.981	
	Correctie onrendabele investering project Amaliaplein		1.086	
	Resultaat GREX Brittenstein		20-	
	Niet-gerealiseerde waardeverandering opgeleverde nieuwbouw		1.941	
	Niet-gerealiseerde waardeverandering bestaande bouw		<u>70.926</u>	
	Totaal overige waardeveranderingen		<u>78.938</u>	
R.10	Opbrengst overige activiteiten			
	Administratiekosten verhuringen	8	9	6
	Omzet WKO activiteiten		273	222
	Vergoeding huismeester VVE's	8	8	8
	Doorberekende kosten toezicht nieuwbouw geactiveerd	182	116	34
	Korting vooruibetaalde Vennootschapsbelasting	-	30	-
	Incidentele opbrengst (slimmer kopen)	-	39	-
	Subtotaal vergoedingen voor algemeen beheer	<u>198</u>	<u>475</u>	<u>270</u>
R.11	Kosten overige activiteiten			
	Salariskosten overige activiteiten	476	894	151
	Doorbelaste kosten overige activiteiten	681	787	304
	Inkoop WKO activiteiten		117	110
	Gerelateerde kosten WKO activiteiten		48	45
	Totaal kosten overige activiteiten	<u>1.157</u>	<u>1.846</u>	<u>610</u>

Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening 2020

R.16 Overige organisatiekosten			
Treasury	13	8	20
Personeel en organisatie	34	20	30
Bestuurskosten	81	89	85
Personeelsvereniging	3	1	1
Jaarverslaggeving	84	90	82
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Totaal overige organisatiekosten	213	208	219
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
R.17 Leefbaarheid	80	302	319
- Onderzoek van de jaarstukken te controleren boekjaar		63	54
- Taxaties ten behoeve van jaarrekening			
- Woningtoewijzing / WSW / Corpodata / DVI		11	10
- Fiscale adviezen			
- Marktwaarde advisering extern bureau			
		<hr/>	<hr/>
Totaal accountantshonorarium		74	64
		<hr/>	<hr/>
R.12 Rentebaten			
Toegerekende rente onroerende zaken in ontwikkeling	365	359	162
Rente fiscus	-	42	-
Rente op uitgezette middelen	48	0	-
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Totaal rentebaten	413	401	162
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
De toegerekende rente bestaat uit de rente tijdens de bouw van de volgende projecten in aanbouw: Brittenstein, ROC Locatie, Driemaster en Amaliaplein.			
R.13 Rentelasten			
Disagio WSW - dotatie fonds sociale woningbouw	-	22	18
Overige rentelasten	49	-	83
Rente kredietinstellingen	3.919	3.907	4.200
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Totaal rentelasten	3.968	3.928	4.301
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening 2020

R.14	Belasting uit gewone bedrijfsuitoefening	Begroot 2020	Boekjaar 2020	Boekjaar 2019
	Vennootschapsbelasting Rijnhart Wonen			
	Actualisatie voorziening belastinglatentie Waardering	-	-	1.302-
	Te vorderen (-/-)/ betalen (+/+) Vennootschapsbelasting oude jaren	-	439-	72
	Te betalen Vennootschapsbelasting kalenderjaar	1.943	1.434	2.005
	Jaarlast vennootschapsbelasting Stichting Rijnhart Wonen	1.943	995	775
	Totaal vennootschapsbelasting	1.943	995	775
	<i>De vennootschapsbelasting is als volgt tot stand gekomen:</i>			
	Resultaat uit gewone bedrijfsvoering Rijnhart Wonen enkelvoudig		85.954	66.425
	Correcties naar fiscaal resultaat			
	Bij:			
	- Fiscaal geen waardeveranderingen		-	1.504
	- Fiscaal hogere boekwinst verkopen		320	
	- Fiscaal opwaardering onroerende zaken in exploitatie		592	2.852
	- Beperkt aftrekbare kosten		3	6
	- Fiscaal lagere lasten onderhoud			460
	- Atad		1.537	1.805
	Af:			
	- Fiscaal hogere waardeveranderingen		78.903-	62.497-
	- Fiscaal hogere afschrijvingen materiele vaste activa		226-	82-
	- Fiscaal geen opbrengst woningverkopen		-	2.016-
	- Fiscaal boekverlies woningverkopen		359-	347-
	- Vrijval disagio op leningen kredietinstellingen		28-	30-
	- Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek		-	13-
	<i>Fiscaal resultaat voor dotatie herinvesteringsreserve</i>	pm	8.890	8.067
	- Dotatie Herinvesteringsreserve		3.043-	
	Fiscaal resultaat		5.847	
	<i>Te betalen vennootschapsbelasting</i>			
	1e schijf : 16,5% over € 200.000 (2019 19%)		33	38
	2e schijf: 25% over het restant		1.401	1.967
	Te betalen Rijnhart Wonen		1.434	2.005
	<i>Belasting over mutatie belastinglatentie leningen o/g 25,0%</i>		-	1.302-
	Jaarlast Vennootschapsbelasting Rijnhart Wonen		-	1.302-
	Vennootschapsbelasting eerdere jaren geactualiseerd		439-	72
	Resultaat uit gewone bedrijfsvoering = fiscaal resultaat x 25 %	8.890	1.434	2.005
	Te betalen Vennootschapsbelasting		995	2.077
	Totaal Vennootschapsbelasting	pm	995	775

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2019: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 1,11% (2019: 1,14%).

Enkelvoudige balans 2020 (voor resultaatsbestemming)

ACTIVA	31-12-2020	31-12-2019
	bedragen x € 1.000	
Vaste activa		
1 <u>Vastgoedbeleggingen</u>		
1.a DAEB Vastgoed in exploitatie	628.636	547.366
1.b Niet-DAEB Vastgoed in exploitatie	20.180	15.123
1.c Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.412	6.202
Totaal vastgoedbeleggingen	652.228	568.691
<u>Materiële vaste activa</u>		
1.d Onroerende en roerende zaken tdv de exploitatie	1.084	688
Totaal vaste activa	653.311	569.379
Vlottende activa		
4 <u>Vorderingen</u>		
4.a Huurdebiteuren	99	67
4.b Overige vorderingen	1.628	44
4.c Overlopende activa	853	816
Totaal vorderingen	2.580	926
5 <u>Liquide middelen</u>	4.279	9.344
Totaal vlottende activa	6.859	10.270
Totaal activa	660.171	579.649

Enkelvoudige balans 2020 (voor resultaatbestemming)

PASSIVA		31-12-2020	31-12-2019
		bedragen x € 1.000	
Eigen vermogen			
6	Herwaarderingsreserve	388.219	320.151
7	Overige Reserve	60.022	62.502
8	Resultaat Boekjaar	84.947	65.587
	Totaal Groepsvermogen	<u>533.188</u>	<u>448.240</u>
Vorzieningen			
9.a	Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	469	2.839
9.b	Voorziening latente belastingverplichtingen	-	-
9.c	Overige voorzieningen	250	261
	Totaal voorzieningen	<u>720</u>	<u>3.100</u>
Langlopende schulden			
10.a	Leningen kredietinstellingen	118.549	120.255
10.b	Overige Schulden	42	41
	Totaal langlopende schulden	<u>118.591</u>	<u>120.296</u>
Kortlopende schulden			
11.a	Schulden aan overheid	1.039	68-
11.b	Schulden aan kredietinstellingen	2.906	4.354
11.c	Schulden aan leveranciers	736	593
11.d	Overlopende passiva	2.990	3.134
	Totaal kortlopende schulden	<u>7.672</u>	<u>8.013</u>
	Totaal passiva	<u>660.171</u>	<u>579.649</u>

Enkelvoudige winst- en verliesrekening 2020

	Begroting 2020	Boekjaar 2020	Boekjaar 2019
	<i>bedragen x € 1.000</i>		
R.1 Huuropbrengsten	25.773	25.593	24.560
R.2.1 Opbrengsten servicecontracten	630	751	634
R.2.2 Lasten servicecontracten	616-	717-	618-
R.3.1 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.544-	1.708-	1.493-
R.3.2 Lasten onderhoudsactiviteiten	9.063-	8.537-	8.743-
R.3.3 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	6.181-	5.553-	6.225-
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	8.999	9.830	8.115
R.4 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.376	8.790	6.623
R.5 Toegerekende organisatiekosten	212-	235-	170-
R.6 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	4.062-	5.892-	4.119-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.102	2.664	2.334
R.7 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.548-	36-	1.504-
R.8 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.390	78.940	62.497
R.9 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille vov	-	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.842	78.904	60.993
R.10 Opbrengst overige activiteiten	198	202	48
R.11 Kosten overige activiteiten	1.157-	1.624-	400-
Netto resultaat overige activiteiten	959-	1.422-	353-
R.16 Overige organisatiekosten	213-	208-	219-
R.17 Leefbaarheid	80-	302-	319-
Bedrijfsresultaat	15.691	89.466	70.550
R.12 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	416	416	176
R.13 Rentelasten en soortgelijke kosten	3.928-	3.928-	4.301-
Saldo financiële baten en lasten	3.512-	3.512-	4.125-
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	12.178	85.954	66.425
R.14 Belastingen	1.943-	995-	775-
R.15 Resultaat deelnemingen	-	13-	63-
RESULTAAT NA BELASTINGEN	10.235	84.947	65.587

Enkelvoudige winst- en verliesrekening 2020 verhouding DAEB niet-DAEB bezit

	<i>bedragen x € 1.000</i>			
	2020 Daeb	2020 Niet daeb	2020 Eliminatie	2020 Totaal
Huuropbrengsten	24.727	866	0	25.593
Opbrengsten servicecontracten	733	18	0	751
Lasten servicecontracten	698-	18-	0	717-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.668-	39-	0	1.708-
Lasten onderhoudsactiviteiten	8.341-	196-	0	8.537-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	5.425-	128-	0	5.553-
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	9.328	503	0	9.830
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	7.880	910	0	8.790
Toegerekende organisatiekosten	202-	33-	0	235-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	5.068-	-823	0	5.892-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.610	54	0	2.664
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	36-	0	0	36-
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	76.783	2.157	0	78.940
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	76.747	2157	0	78.904
Opbrengst overige activiteiten	202	0	0	202
Kosten overige activiteiten	1.586-	37-	0	1.624-
Netto resultaat overige activiteiten	1.385-	-37	0	1.422-
Overige organisatiekosten	203-	5-	0	208-
Leefbaarheid	295-	7-	0	302-
Bedrijfsresultaat	86.802	2.664	0	89.466
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	416	0	0	416
Rentelasten en soortgelijke kosten	3.928-	0	0	3.928-
Saldo financiële baten en lasten	3.512-	0	0	3.512-
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	83.290	2.664	0	85.954
Belastingen	899-	-96	0	995-
Resultaat deelnemingen	2.555	0	2.568-	13-
RESULTAAT NA BELASTINGEN	84.947	2.568	2.568-	84.947

Kasstroomoverzicht 2020

(alle bedragen * € 1.000)	Directe methode		Directe methode		
	Enkelvoudig Daeb	Enkelvoudig Niet DAEB	Enkelvoudig Totaal	Geconsolideerd Totaal	Geconsolideerd Totaal
95,22%	2020	2020	2020	2020	2019
Ontvangsten					
1.1 Huren	25.024	860	25.884	25.884	24.926
1.1.1 Zelfstandige huurwoningen Daeb	23.582	0	23.582	23.582	22.716
1.1.2 Zelfstandige huurwoningen niet-Daeb	0	579	579	579	528
1.1.5 Intramuraal Daeb	1.184	0	1.184	1.184	1.135
1.1.7 Maatschappelijk onroerend goed	125	0	125	125	120
1.1.8 Bedrijfsmatig onroerend goed	30	270	300	300	315
1.1.9 Parkeervoorzieningen DAEB	103	0	103	103	100
1.1.10 Parkeervoorzieningen niet-DAEB	0	12	12	12	12
1.2 Vergoedingen	733	18	751	751	762
1.3 Overheidsontvangsten	0	0	0	0	0
1.4 Overige Bedrijfsontvangsten	0	0	0	206	1
1.5 Renteontvangsten	16	0	16	16	5
Totaal ontvangsten	25.773	878,564	26.651	26.857	25.694
Uitgaven					
1.7 Personeelsuitgaven	-1.986	-68	-2.055	-2.055	-2.073
1.8 Onderhoudsuitgaven	-5.768	-198	-5.967	-6.018	-5.507
1.9 Overige Bedrijfsuitgaven	-5.601	-192	-5.793	-5.870	-4.643
1.10 Renteuitgaven	-4.086	0	-4.086	-4.086	-4.426
1.11 Sectorspecifieke Heffing	-3.577	0	-3.577	-3.577	-3.231
1.12 Leefbaarheid	-64	0	-64	-64	-90
1.13 Vpb	-1.176	-40	-1.216	-1.216	-6.634
Totaal uitgaven	-22.257	-499	-22.757	-22.885	-26.604
Cashflow exploitatie	3.515	379	3.895	3.972	-910
Ontvangsten					
2.1.A Verkoopontvangsten Bestaand DAEB	7.897	0	7.897	7.897	6.062
2.1.A Verkoopontvangsten Bestaand niet-DAEB	0	910	910	910	572
Totaal ontvangsten	7.897	910	8.807	8.807	6.634
Uitgaven					

Kasstroomoverzicht 2020

2.6.A Nieuwbouw Huur, woon en niet woongelegenheide DAEB	-12.337	0	-12.337	-12.337	-11.123
2.7 Woningverbetering huur DAEB	-1.588	0	-1.588	-1.588	-2.103
2.9 Aankoop Huur	0	0	0	0	-4.347
2.14 Investerings Overig	-602	0	-602	-643	-102
2.15 Verkoopuitgave	-76	-9	-85	-85	-69
2.17.2 FVA Ontvangsten	0	0	0	0	0
2.18.2 FVA Uitgaven	0	0	0	0	0
Totaal uitgaven	-14.604	-9	-14.613	-14.653	-17.744
Cashflow (des-)investerings	-6.706	901	-5.805	-5.846	-11.110
3.1.1 nieuwe te borgen leningen	6.000	0	6.000	6.000	34.000
3.2.1 Aflossing geborgde leningen	-9.154	0	-9.154	-9.154	-17.418
3.2.1 Aflossing niet geborgde leningen	0	0	0	0	0
Cashflow financiële activiteiten	-3.154	0	-3.154	-3.154	16.582
0.1 Overige Ingaande Kasstromen	0	0	0	0	0
0.2 Overige Uitgaande Kasstromen	0	0	0	0	0
0.95 Kruisposten	0	0	0	0	0
0.99 Nog te reconcilieren	0	0	0	0	0
Cashflow overig	0	0	0	0	0
Beginsaldo periode 1 januari boekjaar	9.343	0	9.343	9.376	4.814
CF exploitatie	3.515	379	3.895	3.972	-910
CF (des-)investerings	-6.706	901	-5.805	-5.846	-11.110
CF financieel	-3.154	0	-3.154	-3.154	16.582
CF overig	0	0	0	0	0
Eindsaldo 31 december Boekjaar	2.998	1.280	4.279	4.348	9.376

De jaarrekening van Stichting Rijnhart Wonen is opgesteld door de
Directeur-Bestuurder op 18 mei 2021

Dhr. C.M.G.E. Mommers

--

De jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op
18 mei 2021

Dhr. G.P.I.M. Wuisman

--

Mw. J.M. Kremer

--

Dhr. G. van Wijhe

--

Mw. A.M.C. van Ettinger-van Herk

--

Dhr. P.H. Erdman

--

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Rijnhart Wonen

INFO@VERSTEGENACCOUNTANTS.NL
WWW.VERSTEGENACCOUNTANTS.NL

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

A. Verklaring over de in het jaarrapport opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Stichting Rijnhart Wonen te Leiderdorp gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarrapport opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Rijnhart Wonen op 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de geconsolideerde balans per 31 december 2020;
- 2 de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2020; en
- 3 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2020 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening [op pagina 45 tot en met 48]. Hierin staat beschreven dat Stichting Rijnhart Wonen een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.



Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2020 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

B. Verklaring over de in het jaarrapport opgenomen andere informatie

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

- bestuursverslag en volkshuisvestelijk verslag;
- overige gegevens.

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

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

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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



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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2020, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

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

Hoofddorp, 18 mei 2021

Verstegen accountants en adviseurs B.V.,

was getekend,
ing. J.L. Wisse RA

Kengetallen 2020-2016

	2020	2019	2018	2017	2016
Bezitsamenstelling					
Gegevens woningbezit					
Aantal verhuureenheden in exploitatie					
Woning/woongebouwen per 1/1	3400	3400	3408	3.414	3.370
Verkocht / gesloopt / onttrokken	-32	-29	-8	-24	-49
Opgeleverd/aangekocht tijdens boekjaar	113	29	0	18	93
Woning/woongebouwen per 31/12	3481	3400	3400	3.408	3.414
Onroerende zaken niet zijnde woningen					
Garages per 31/12	81	83	85	85	89
Parkeerplaatsen / overig	35	35	35	35	40
Verzorgingstehuis	7	7	6	6	6
Kantoor	0	0	0	0	0
Diversen	3	3	3	3	3
	126	128	129	129	138
Woning/woongebouwen in aanbouw	63	200	92	0	18
Totaal	3670	3728	3621	3.537	3.570
Gemiddelde waarde W.O.Z. per woning	240.546	214.280	196.189	170.919	167.188
Aantal woningen naar huurprijsklasse					
Klassegrens:	€ 432,51	€ 424,44	€ 417,34	€ 414,02	€ 412,38
Laag:	283	344	374	423	460
Hoog:	3198	2056	3026	2985	2.954
Het verhuren van de woningen					
Mutatiegraad	5,85	4,15	3,85	7,75	7,75
Huurachterstand in procenten van de jaarhuur	0,48	0,34	0,52	0,58	0,87
Huurderving in procenten van de jaarhuur	0,53	0,34	0,28	0,67	0,41
Gemiddeld aantal punten per woning	161	161	161	161	161
Gemiddelde netto-huurprijs per woning	595,7	€ 575,53	€ 565,00	€ 557,98	€ 553,78
Kwaliteit (per woning, per jaar)					
Aantal reparatieverzoeken	0,94	0,91	0,94	0,84	0,96
Kosten niet-planmatig onderhoud	€ 389	€ 316	€ 272	€ 283	€ 302
Kosten planmatig en groot onderhoud	€ 1.439	€ 1.355	€ 1.326	€ 1.230	€ 1.285
Totaal kosten onderhoud	€ 1.828	€ 1.671	€ 1.598	€ 1.513	€ 1.587
Financiële continuïteit					
Solvabiliteit	80,76	77,32	75,54	71,64	69,21
Liquiditeit	0,80	1,19	0,43	0,36	0,63
Rentabiliteit eigen vermogen (jaarresultaat)	15,93	14,63	14,61	5,35	8,87
Rentabiliteit vreemd vermogen	3,11	3,35	4,06	4,28	4,38
Gewogen gemiddelde rentepercentage leningen	3,14	4,11	4,11	4,28	4,20
Rentabiliteit totaal vermogen	12,21	12,03	11,95	4,91	7,30
Rentebaten - lasten in % eigen vermogen	0,81	-0,92	-1,21	-1,51	-1,68
Interne financiering per woning	€ 151.708	€ 128.999	€ 115.405	€ 97.665	€ 91.712
Cash-flow per woning	€ 49.058	€ 38.681	€ 33.645	€ 9.683	€ 23.366

Kengetallen 2020-2016

Balans en winst- en verliesrekening

Eigen vermogen per woning	€ 153.171	€ 131.835	€ 112.545	€ 95.878	€ 90.589
Bedrijfsopbrengst per woning	€ 9.877	€ 9.172	€ 7.709	€ 8.673	€ 9.969
Bedrijfslasten per woning	€ 6.322	€ 6.134	€ 4.371	€ 5.095	€ 5.986
Rentebaten per woning	€ 120	€ 52	€ 23	€ 23	€ 90
Rentelasten per woning	€ 1.129-	€ 1.265	€ 1.381	€ 1.468	€ 1.607
Resultaat per woning	€ 4.804	€ 1.825	€ 1.980	€ 2.133	€ 2.466

Personeelsbezetting

Omgerekend naar volledig dienstverband per 1.000 woningen

Directie	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Intern beheer	-	-	-	-	-
Beleid & Advies	0,4	0,5	0,7	0,6	0,6
Wonen	4,0	3,9	3,9	3,9	4,2
Bedrijfsbeheer	1,7	2,1	2,1	2,0	2,0
Vastgoed/Projecten	1,4	1,4	1,7	1,1	1,4
Totaal ingevulde formatie (36 uurs-basis)	7,9	8,2	8,6	8,0	8,5
Werkelijk aantal medewerkers per 1.000 woningen	8,9	9,4	10,0	9,1	9,7

 rijnhartwonen.nl

 info@rijnhartwonen.nl

 071 589 04 70

maandag t/m donderdag
van 8.00 - 16.00 uur
vrijdag van 8.00 - 12.00 uur

 **DE BALIE**

Bolderikkamp 12, Leiderdorp
maandag t/m vrijdag
van 8.00 - 12.00 uur

 **Rijnhart Wonen**

Postbus 21, 2350 AA Leiderdorp

 facebook.com/rijnhart.wonen

 [@rijnhartwonen](https://twitter.com/rijnhartwonen)

 linkedin.com/company/rijnhart-wonen