



# Jaarverslag 2019

Bestuursverslag  
Financieel verslag



*met ziel en zakelijkheid*

# Inhoudsopgave

<b>Voorwoord</b>	3
<b>De koers</b>	6
<b>Mensen</b>	9
<b>Stenen</b>	15
<b>De organisatie</b>	19
<b>Verlag Raad van Commissarissen 2019</b>	23
<b>Middelen</b>	29
- Financieel beleid	29
- Financieel resultaat	30
- Resultaat bedrijfsvoering	30
- Actuele waarde en eigen vermogen	31
- Vermogenspositie	31
- Financieringen en beleggingen	32
- Liquiditeiten	33
- Risicoparagraaf	34
- Nevenstructuur Rijnhart Wonen	38
<b>Jaarrekening 2019</b>	39
<b>Accountantsverklaring</b>	81

# Voorwoord

**Het jaar 2019 was voor Rijnhart Wonen een jaar met positieve ontwikkeling. Met elkaar hebben we ons ingezet om betaalbaar en goed wonen mogelijk te maken voor onze huurders. Met de herijking van onze koers hebben we handvatten voor continuïteit en verdere ontwikkeling van de organisatie.**

## *Omvang woningvoorraad*

Het bezit staat er goed bij, maar er is in de regio een groot tekort aan betaalbare, sociale huurwoningen. Het realiseren van de nieuwbouw en het vinden van nieuwe locaties doen ertoe voor de bewoners in Leiderdorp en Zoeterwoude. Beschikbaarheid van woningen is de grootste uitdaging voor woningcorporaties in ons werkgebied.

Eind 2019 zijn 5 nieuwbouwprojecten in realisatie gegaan. Met de bouw van deze 189 woningen vergroten we de omvang van het bezit met meer dan 5%. De projecten worden gespreid in tijd in 2020 en 2021 opgeleverd. Dit geeft veel huurders en woningzoekenden extra kansen op de woningmarkt. Ter vergelijking; in 2019 zijn 108 woningen toegewezen aan nieuwe huurders. Vermeldenswaardig is hier ook de samenwerking met Amvest, die bij de eerste verhuur van haar nieuwe woontoren Engelendaal, onze huurders voorrang geeft op een woning. Mensen met een middeninkomen krijgen zo ook een mooie, extra kans.

Met de aankoop van een wooncomplex van Ymere in Leiderdorp en de verkoop van leegstaande huurwoningen, is de woningvoorraad in 2019 per saldo gelijk gebleven.

## *Herijking koers*

In 2019 hebben we het bestaande beleidsplan tegen het licht gehouden en een nieuwe koers bepaald. In september 2019 heeft de Raad van Commissarissen (RvC) de nieuwe koers vastgesteld. Nu, enkele jaren na de nieuwe Woningwet van 2015, zien we dat van corporaties weer meer gevraagd wordt. Allereerst om te helpen meer huizen te bouwen, maar ook om mensen die begeleiding nodig hebben te huisvesten en om te helpen bij de huisvestingsproblemen van lage middeninkomens. Ook worden we gevraagd de woonlasten welvaartsvast te houden en onze woningvoorraad te verduurzamen. Rijnhart Wonen beweegt mee in deze veranderende wereld.



Ten behoeve van de bepaling van de koers zijn financiële scenario's tot 2050 doorgerekend. De koers is daarbij enerzijds 'scherp aan de wind', anderzijds mag de koers niet tot onaanvaardbare risico's leiden. De scenario's kennen een behoudend rentescenario en verkenden de mogelijkheden van nieuwbouw, diverse scenario's voor het huurbeleid en verschillende duurzaamheidsprogramma's. Onze koers is op basis daarvan op twee punten aangepast. Het nieuwbouwprogramma is verhoogd van 600 naar 750 en het huurbeleid is 'verlaagd' van inflatie + een half procent naar het sociaal huurakkoord (inflatie en duurzaamheidsmaatregelen mogen niet leiden tot extra woonlasten). We zijn scherper aan de wind gaan varen, terwijl het WSW ons risicoprofiel op basis van de nieuwe koers nog steeds als laag beoordeeld.

In het najaar van 2019 zijn de belangrijkste keuzes en consequenties vertaald naar de prestatieafspraken met de beide gemeenten en De Huurderij. We hebben hierbij de overgang gemaakt van operationele, jaarlijkse afspraken naar strategische, meerjarenafspraken met een uitvoeringsagenda.

#### *Modernisering huurdersparticipatie*

Onze huurders en hun woongenot vormen de reden voor ons bestaan. We vinden het dan ook belangrijk ze te betrekken bij ons beleid. Dat doen we enerzijds via de formele huurdersparticipatie. De Huurderij heeft op verzoek van Rijnhart Wonen in 2019 de rol van centrale huurdersorganisatie op zich genomen. Voor een deel sluit dat aan op het werk dat ze al deden. De Huurderij adviseert al jaren over ons beleid in het belang van al onze huurders. Tegelijkertijd zijn ze op zoek gegaan naar een verbreding van hun basis. Als woningcorporatie zijn we trots op en dankbaar voor hun werk.

Anderzijds moderniseren we onze huurdersparticipatie via een Denktank. Alle huurders zijn in het najaar van 2019 uitgenodigd om hieraan deel te nemen. In een bijeenkomst met ongeveer 90 huurders hebben we gesproken over wat belangrijk is voor prettig en veilig wonen. Met een kleinere groep huurders zijn we daarna aan de slag gegaan om De Denktank verder vorm te geven.

#### *Continuïteit*

Het is goed om te zien dat de continuïteit in de operationele processen in 2019 gewaarborgd was. Het bezit is beheerd, de woningen zijn verhuurd, aan de prestatieafspraken is voldaan en er zijn nieuwe prestatieafspraken voor vier jaar gemaakt. Daarnaast is gewerkt aan de ontwikkeling van de interne organisatie. De telefooncentrale is vervangen door een centrale 'in de cloud', met de medewerkers zijn we in gesprek over de gewenste cultuur, structuur en de renovatie van ons kantoor is voorbereid.

De financiële kengetallen laten zien dat we een gezonde organisatie zijn en de risico's zijn beheerst. In de risicobeheersing is in 2019 veel aandacht uitgegaan naar de projecten. Met het inrichten van een verplichtingenadministratie, het contractueel regelen van de verplichtingen en de start van de bouw van alle nieuwbouwprojecten, zijn de risico's beheerst. Gezien de grote investeringsopgave en het betalingsschema van de leningen, werd in overleg met WSW daarnaast de leningportefeuille geherstructureerd.

#### *Tot slot*

Met elkaar is er hard gewerkt om 2019 tot een goed jaar te maken. In de eerste plaats natuurlijk door alle collega's. Maar ook De Huurderij, de gemeenten Leiderdorp en Zoeterwoude en onze ketenpartners willen we danken voor het meedenken en meedoen. Met elkaar hebben we ervoor kunnen zorgen dat onze huurders zo goed mogelijk worden bediend. En ondanks de Coronacrisis, kunnen we met vertrouwen vooruitkijken naar 2020 en de jaren daarna.

Chrétien Mommers  
directeur-bestuurder Rijnhart Wonen

## Verklaring bestuur

Het bestuur van Rijnhart Wonen verklaart hierbij dat alle uitgaven in het verslagjaar 2019 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

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 lage middeninkomens. En ook op de bijzondere doelgroepen: mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking, statushouders en anderen die door hun persoonlijke situatie niet of nauwelijks zelf een woning kunnen vinden.

## Visie

Rijnhart Wonen is dé woningcorporatie 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 ons zelf als een belangrijke partner om doelen op het gebied van volkshuisvesting in beide gemeenten te realiseren.

## Een nieuwe 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
- Spijteloos in duurzaamheid
- Ambassadeurs van leefbaarheid
- Samen wordt het beter



## Overleg met de gemeenten

### Prestatieafspraken

Jaarlijks maakt Rijnhart Wonen afspraken met de gemeenten en de huurdersorganisaties over welke prestaties er nodig zijn in de woningmarkt. Uitgangspunt vormen de woonvisies en sociale nota's van de gemeenten, de behoeften van de huurders, in combinatie met het beleidsplan van Rijnhart Wonen. De huurdersorganisatie wordt hier als gelijkwaardige partner in betrokken.

In 2019 zijn de prestatieafspraken over 2018 geëvalueerd. Vanuit de gemaakte afspraken over 2019 zijn de nieuwe prestatieafspraken opgesteld. In 2019 is ervoor gekozen de prestatieafspraken op te stellen voor meerdere jaren.

Gezamenlijk met gemeenten Leiderdorp, Zoeterwoude en De Huurderij zijn we gekomen tot een horizon voor de langere termijn.

De Huurdersbelangenorganisatie Leiderdorp (HBOL) heeft ervoor gekozen niet deel te nemen. Deze meerjarenprestatieafspraken (2020 – 2024) bieden een mooie basis voor diepere en langjarige samenwerking met gemeenten en de huurdersorganisatie.

De HBOL heeft in 2019, ondanks alle inspanningen, de meerjarenprestatieafspraken niet getekend.

Rijnhart Wonen vindt het belangrijk dat al onze huurders worden betrokken bij haar werkzaamheden en kent daarom de volgende vormen van overleg.

### Overleg met huurders

Rijnhart Wonen vindt de samenwerking met haar huurders erg belangrijk en voert structureel en niet-structureel overleg met huurdersorganisaties en bewonersgroepen. We zoeken naar een breed samengestelde vertegenwoordiging van onze huurders in Leiderdorp en Zoeterwoude, die op uiteenlopende wijzen willen participeren. Rijnhart Wonen vindt het belangrijk dat huurdersorganisaties de huurders betrekken en de belangen van alle huurders behartigen.

Rijnhart Wonen heeft onvoldoende zicht gekregen op de belangen van de Leiderdorpse huurders via de formele participatie door HBOL. Rijnhart Wonen heeft daarom de samenwerking halverwege 2019 opgezegd. De Huurderij heeft de taken van een centrale huurdersbelangenorganisatie op zich genomen om de belangen van alle huurders van Rijnhart Wonen te vertegenwoordigen. Hier is in 2019 een start mee gemaakt.

In 2019 is ook een nieuwe samenwerkingsvorm geïntroduceerd om meer in gesprek te gaan met onze huurders over wisselende onderwerpen. In 2019 is zowel de formele participatie vormgegeven met De Huurderij en onze bewonerscommissies, als ook op informele wijze via De Denktank Participatie. We proberen hiermee vernieuwende vormen van bewonersparticipatie te stimuleren. Deze vernieuwing zetten we ook in 2020 voort. In 2019 hebben we verschillende vormen van overleg gehad.

### Huurdersbelangenorganisatie

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

Rijnhart Wonen heeft tot medio 2019 samengewerkt met beide huurdersbelangenorganisaties: De Huurderij (vanuit Zoeterwoude) en de HBOL (Leiderdorp). Halverwege 2019 is de samenwerkingsovereenkomst met de HBOL opgezegd, omdat Rijnhart Wonen onvoldoende zicht kreeg op de belangen van de Leiderdorpse huurders via de formele participatie door HBOL.

Na medio 2019 werd De Huurderij de partner in het opstellen van de gezamenlijke prestatieafspraken.

Vanuit de formele bewonersparticipatie werd eens per kwartaal structureel overleg met elkaar gevoerd. Daarnaast werkten De Huurderij en Rijnhart Wonen intensief samen in diverse participatietrajecten: door middel van themagerichte overlegbijeenkomsten werd gezamenlijk invulling gegeven aan wijzigingen in beheer en beleid. Uiteindelijk adviseert De Huurderij ons over het voorgenomen beleid.

In 2019 is er advies uitgebracht over de volgende onderwerpen:

- Inzet Lokaal Maatwerk (regulier en nieuwbouw Brittenstein)
- Duurzaamheidsbeleid
- Huurbeleid / Huurverhoging 2019
- Meerjarenonderhoudsbegroting 2019-2029

- Onderhoudsabonnement
- Huisvesting middenhuur
- Energie Coöperatie
- Herijking Koersplan
- Jaarverslag

## Denktank Participatie

In 2019 heeft Rijnhart Wonen een vernieuwende vorm van bewonersparticipatie geïnitieerd: De Denktank. De Denktank bestaat uit diverse huurders uit Leiderdorp en Zoeterwoude én medewerkers van Rijnhart Wonen. Op 26 september 2019 heeft De Denktank een bewonersavond georganiseerd. Het thema van deze avond was 'prettig en veilig wonen'. Het thema was ruim van opzet, maar bleek de huurders echt te raken. Want wat is er nu belangrijker dan je echt veilig en prettig te voelen in je eigen woon- en leefomgeving? Vanuit deze avond zijn er nog meer huurders deel gaan nemen aan De Denktank. In januari 2020 vindt de eerste bijeenkomst plaats over het verder vormgeven van De Denktank met betrekking tot het omzetten van ideeën en oplossingen in concrete acties.

## Woning Advies Commissie (WAC)

De WAC is een nieuw bewonersinitiatief en adviseert Rijnhart Wonen op de schetstekeningen van onze nieuwbouwprojecten.

## Bewonerscommissies

In 2019 zijn er twee reguliere bewonerscommissies in Leiderdorp en drie bewonerscommissies in Zoeterwoude.

De bewonerscommissies behartigen de belangen van de bewoners van hun eigen wooncomplex.

Er zijn in 2019 drie bewonerscommissies opgericht in Zoeterwoude die zich vooral bezighouden met (voorgenomen) onderhoudswerkzaamheden.

## Bewonersbijeenkomsten

Ook in 2019 organiseerde Rijnhart Wonen samen met de bewonerscommissie van Het Keerpunt een bewonersbijeenkomst over brandveiligheid een bijeenkomst met een commissie die meedacht met het onderhoud Kouzijnpad/Blankaartweg. Deze samenwerking is een groot succes geworden en verdient navolging. Deze commissie gaat door als reguliere bewonerscommissie.



# Mensen

## Doelgroepen

De regio heeft aandacht voor diegenen die extra ondersteuning nodig hebben bij het vinden van een woning of het wonen zelf. Het gaat daarbij om mensen die extra zorg of begeleiding nodig hebben. Rijnhart Wonen zorgt met haar maatschappelijke partners dat deze inwoners worden opgevangen in passende woonruimte met een inkomen tot en met € 42.436.

## Statushouders

Vanuit de provinciale taakstelling moesten er in Leiderdorp 23 en in Zoeterwoude 6 statushouders gehuisvest worden in 2019. Voor beide gemeenten is de taakstelling in 2019 gerealiseerd, gelet op de woningtoewijzingen. Het laatste gezin krijgt in 2020 daadwerkelijk de sleutel van hun huurwoning.

## Bijzondere doelgroepen

In de regio Holland Rijnland vindt via de Contingentenregeling de directe toewijzing van bijzondere doelgroepen plaats. Rijnhart Wonen heeft in 2019 11 woningen direct toegewezen: 10 woningen in Leiderdorp en 1 in Zoeterwoude. Daarnaast heeft Rijnhart Wonen in samenwerking met de gemeenten Leiderdorp en Zorginstantie De Binnenvest deelgenomen aan de pilot 'Weer Thuis'. Vanuit deze driehoekssamenwerking is de realisatie van een 'Friendswoning' tot stand gekomen. Drie jonge meiden pakken vanuit deze woning gezamenlijk weer hun leven op en creëren een gezellig thuis voor en met elkaar.

## Lokaal Maatwerk

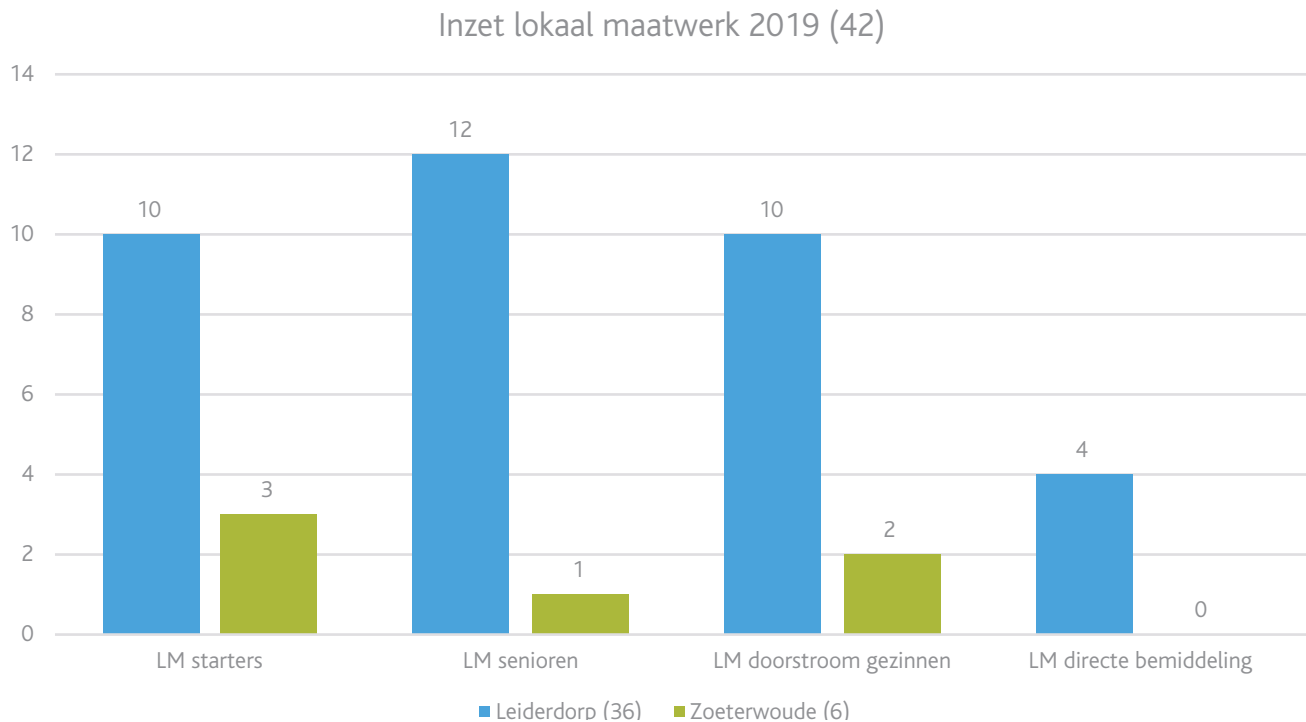
Een fijn, betaalbaar thuis gunnen we iedereen. Om de slaagkans van specifieke doelgroepen te vergroten, zet Rijnhart Wonen jaarlijks 'lokaal maatwerk' in. Daarmee krijgt een doelgroep, die dat op dat moment het hardst nodig heeft, voorrang op een huis. Samen met de gemeenten en huurdersorganisatie bepalen we jaarlijks voor welke doelgroep lokaal maatwerk noodzakelijk is.



## Inzet lokaal maatwerk in 2019

De inzet van het lokaal maatwerk in 2019 was gericht op starters, senioren, lokale doorstroom en passende bewoning door middel van directe bemiddeling. Dit strookt met de woonvisie van de gemeenten, het beleid van Rijnhart Wonen en de inbreng van huurdersorganisatie.

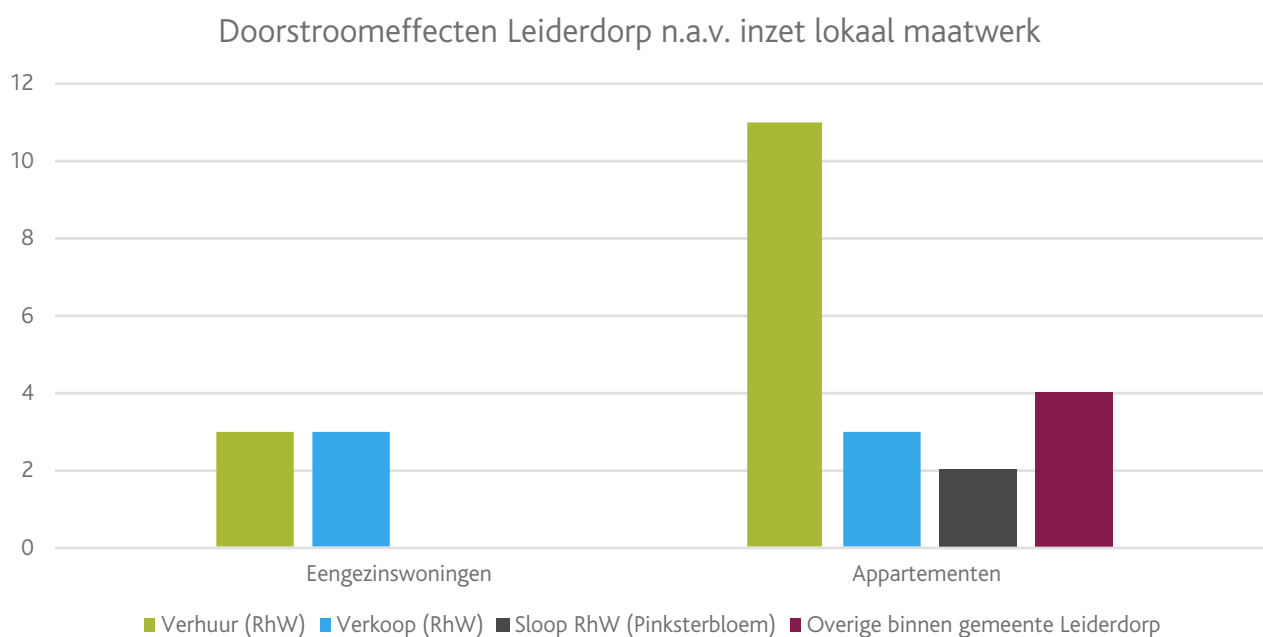
In 2019 is door Rijnhart Wonen 42 keer het lokaal maatwerk ingezet.



## Doorstroommakelaar

Na evaluatie in 2018 zijn de werkzaamheden van de doorstroommakelaar ook in 2019 actief ingezet.

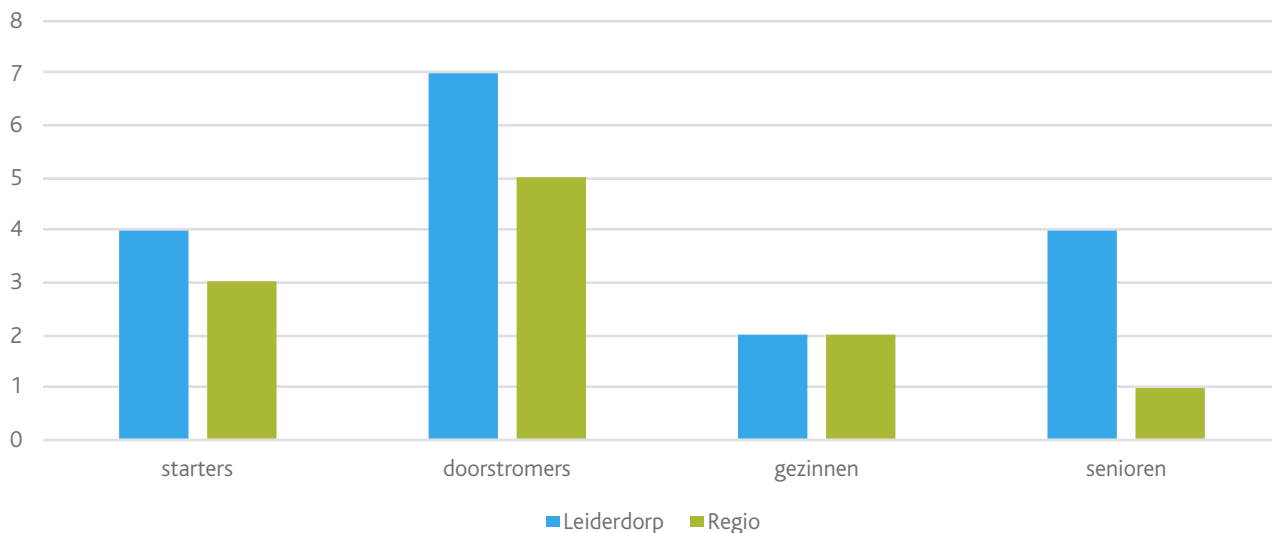
## Doorstroomeffecten:



Bovenstaande grafiek toont het resultaat in type woningen welke beschikbaar kwamen door het inzetten van het lokaal maatwerk in Leiderdorp.

In Zoeterwoude leverde het lokaal maatwerk 6 woningen op. Qua doorstroom heeft dit 2 appartementen in Zoeterwoude opgeleverd en 1 appartement in Leiderdorp. Daarnaast zijn er 3 starters uit Zoeterwoude met voorrang gehuisvest.

### Reguliere woningtoewijzing in Leiderdorp (28) in doelgroepen

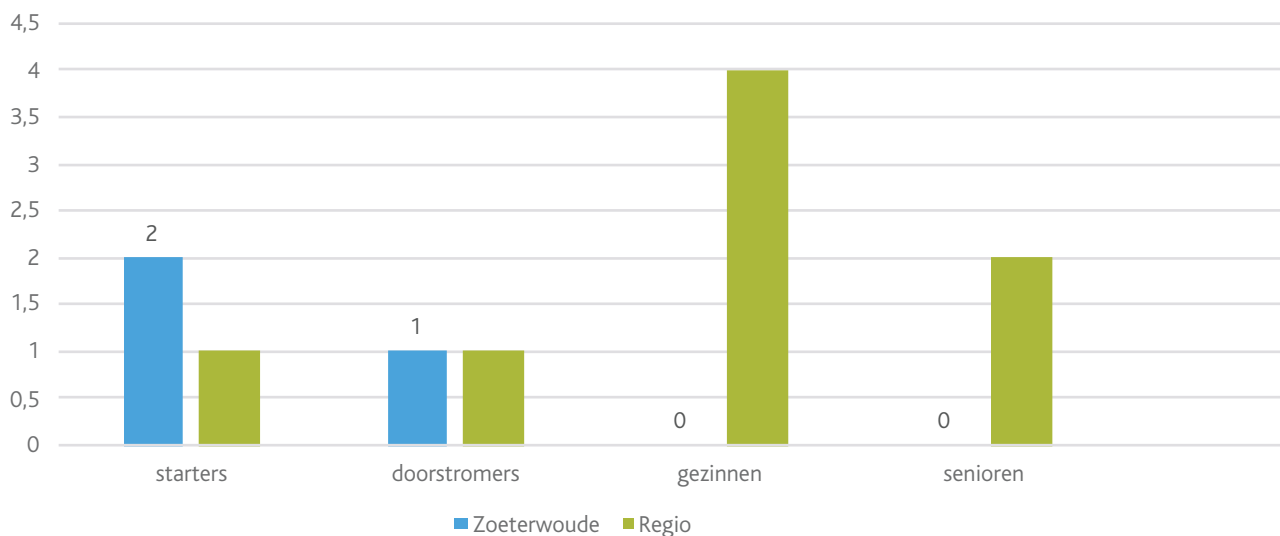


De volgende grafieken tonen de doorstroom van de woningen die regulier zijn ingezet. In totaal zijn er 28 woningen regionaal aangeboden. Deze woningen werden door de volgende doelgroepen geaccepteerd:

- Starters : 4 uit Leiderdorp, 3 uit de regio
- Doorstroom : 7 uit Leiderdorp, 5 uit de regio
- Gezinnen : 2 uit Leiderdorp, 2 uit de regio
- Senioren : 4 uit Leiderdorp, 1 uit de regio

De reguliere toewijzing leverde uiteindelijk 13 doorstroomeffecten op in Leiderdorp, waarvan 2 huurwoningen vrijkwamen voor Rijnhart Wonen. De overige 8 woningen hebben regionaal een doorstroomeffect gehad van 8 woningen.

### Reguliere woningtoewijzing Zoeterwoude (11) in doelgroepen



In Zoeterwoude zijn in totaal 11 woningen regionaal aangeboden en deze zijn door de volgende doelgroepen geaccepteerd:

- Starters : 2 uit Zoeterwoude, 1 uit de regio
- Doorstroom : 1 uit Zoeterwoude, 1 uit de regio
- Gezinnen : 4 uit de regio
- Senioren : 2 uit de regio

## Passend Toewijzen

Van de verhuringen aan mensen met een lager inkomen (met recht op huurtoeslag) moet 95% van de woningen passend worden toegewezen. Dat betekent, met een kale huurprijs tot aan € 607,46 bij 1 of 2 personen en een kale huurprijs van maximaal € 651,03 vanaf 3 personen. In 2019 heeft Rijnhart Wonen 100% passend toegewezen.

## Brusselnorm

Woningcorporaties moesten in 2019 minimaal 80% van hun vrijgekomen sociale huurwoningen toewijzen aan mensen met een inkomen ≤ € 38.035,-. Deze inkomensgrens wordt de Brusselnorm of Europeanorm genoemd. Rijnhart Wonen heeft 92% van de woningen toegewezen aan deze inkomensgroep.

## Leefbaarheid

In 2019 was er € 80.000,- beschikbaar voor uitgaven op het gebied van leefbaarheid.

Behalve extra uitgaven voor kleine schoonmaakwerkzaamheden, ongediertebestrijding en tuinonderhoud, zijn er een aantal grotere projecten geweest in 2019:

- Groot schoonmaakproject Zuidhof (dakkapellen en gevelplaten)
- Camera's vervangen/plaatsen Houtschans
- Opknappen van diverse entrees (Jan de Hartogplein, Vlechtbaan, Bosdreef)
- Plaatsen automatische deurdrangers seniorencomplex Bloemendaalselaan
- Plaatsen fietsbeugels Klaprooskamp en Gaarmeesterstraat
- Straatwerk binnentuin seniorencomplex Bloemendaalselaan
- Diverse groen-/tuinprojecten

## Overlast

In 2019 heeft Rijnhart Wonen 66 overlastklachten ontvangen en afgehandeld.

- Woonomgeving: 35
- Geluidsoverlast: 18
- Burenruzie: 11 (waarvan 2 burenruzies zijn aangemeld bij Buurtbemiddeling)
- Overig: 2

## Zorg & Welzijn

Rijnhart meldt huurders aan bij hulpverlenende instanties via het meldpunt Zorg & Overlast. Dit gaat om huurders waar zorgen over zijn vanwege bijvoorbeeld vervuiling of psychische problemen. In 2019 kwamen 21 huishoudens hiervoor in aanmerking.

## Huurincasso

De doelstelling van Rijnhart Wonen voor 2019 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 2019 met 0,23%.

## Ontruimingen

Rijnhart Wonen doet er alles aan om ontruimingen te voorkomen door in een vroeg stadium de hulpverlening in te schakelen. Rijnhart Wonen heeft hiervoor een regionaal convenant Voorkomen Huisuitzettingen gesloten. In 2019 ontving Rijnhart Wonen 7 ontruimingsvonnissen. Deze ontruimingen vonden niet plaats, omdat er voor vijf huurders een oplossing werd gevonden voor de huurschuld. Dit betekent dat er in 2019 geen ontruimingen plaatsvonden.

## Minnelijk traject/WSNP

In 2019 ontving Rijnhart Wonen 2 voorstellen voor een minnelijk traject tegen finale kwijting van de stadsbank/schuldhelpverlening. We zijn met ieder voorstel akkoord gegaan. Ook zijn in 2019 15 dossiers gesloten en afgeboekt van de schuldhelpverleningen.

## Pilot Snelle Hulp Bij Schulden

In 2019 is het samenwerkingstraject met de gemeente Leiderdorp doorgezet met het convenant Snelle Hulp Bij Schulden (SHBS). Dit om in een beginstadium betalingsproblemen te signaleren en eventuele ontruiming te voorkomen. Bij het convenant zijn veel partijen aangesloten, waaronder Nuon en Zorg en Zekerheid.

In 2019 meldde Rijnhart Wonen 87 huishoudens aan bij SHBS. Alle huurders werden bezocht door een team van SHBS. Rijnhart Wonen is positief over deze vorm van vroege signalering en zetten dit in 2020 voort. 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.

## Verenigingen van Eigenaren (VvE's)

Rijnhart Wonen nam in 2019 deel aan 18 Verenigingen van Eigenaren. Eén keer per jaar is er met iedere VvE een vergadering. Hierin worden de jaarstukken vastgesteld zoals de Meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB), de jaarrekening en de begroting. Rijnhart Wonen zit in de meeste VvE's in het bestuur. Het beheer en de administratie is in bijna alle gevallen uit handen gegeven aan een VvE-beheerder. In 2019 waren er met de VvE's Iepenschans, Bosdreef (lage nummers), Dennenschans en Peppelschans meerdere bijeenkomsten, omdat er een aantal zaken extra aandacht verdiende. Zoals de onderhoudscontracten, het onderhoud aan de trappenhuizen en de toekomstige vervanging van de collectieve verwarmingsinstallatie voor een energievriendelijker systeem. De extra bijeenkomsten met betrekking tot de onderhoudscontracten hebben ook bij de twee Bolderikkampen plaatsgevonden.

## Huursomstijging 2019

De huursomstijging van Rijnhart Wonen inclusief harmonisatie kwam in 2019 uit op 2,35%. Het maximale toegestane percentage vanuit de huursombenadering, inclusief huurharmonisatie, lag in 2019 op 2,6%.

## Huurverhoging voor huurders met een inkomen tot en met € 42.436,-

In 2019 koos Rijnhart Wonen voor een huurverhoging die gelijk is voor al haar huurders. Alle huurders met een huishoudinkomen lager dan (of gelijk aan) € 42.436,- kregen een huurverhoging van maximaal 2,4%. Dit past binnen het wettelijk maximaal toegestane percentage van 4,1% per individueel huishouden (in 2019). Binnen deze verhoging hielden we rekening met de aftopping op de huurtoeslaggrenzen:

- Huurprijzen lager of gelijk aan € 640,14 zijn maximaal verhoogd tot € 651,03.
- Huurprijzen lager dan of gelijk aan € 710,68 zijn maximaal verhoogd tot € 720,42.

## Huurverhoging voor huurders met een inkomen hoger dan € 42.436,-

Onze huurders met een inkomen hoger dan € 42.436,- hebben een extra verhoging gekregen gebaseerd op hun inkomen. De huurprijzen van deze huurders zijn verhoogd met maximaal 5,6%.

Huurders die een huurprijs betaalden van € 701,- of hoger zijn met € 20,- verhoogd.

## Maatwerk betaalbaarheid voor huurders met een lager inkomen

In 2019 dienden 25 huurders een verzoek voor maatwerk in. Dit betrof hoofdzakelijk verzoeken tot huurbevrozing en/of huurverlaging. Hiervan zijn 19 verzoeken toegekend en 6 verzoeken afgewezen.

Afhankelijk van de persoonlijke situatie van de huurders is verder maatwerk toegepast. Zo krijgen huurders die in een te dure woning wonen de mogelijkheid om met voorrang te verhuizen naar een goedkopere woning. Daarnaast zoeken we de samenwerking op met Snelle Hulp bij Schulden (SHBS) om gezamenlijk tot een passende oplossing te komen. In 2020 blijft Rijnhart Wonen het leveren van maatwerk voorzetten en worden regels voor huurbevrozing en huurverlaging nader uitgewerkt in ons huurbeleid.

## Huurbezwaren van huurders met een hoger inkomen

Tijdens de huurverhogingsronde 2019 ontving Rijnhart Wonen 18 formele huurbezwaren. Dit waren bezwaren van huurders die extra werden verhoogd, vanwege de hoogte van hun inkomen. Hiervan zijn 14 bezwaren toegekend en 4 bezwaren afgewezen of ingetrokken door de huurder. Er werden in 2019 geen bezwaren doorgestuurd naar de huurcommissie.

## Benchmark scores 2019

Rijnhart Wonen vindt klanttevredenheid belangrijk. Jaarlijks doet de Aedes Benchmark een meting op de kwaliteit van onze dienstverlening. De meting vindt plaats onder nieuwe huurders, vertrokken huurders en huurders die een reparatieverzoek hebben gedaan. Dit vormt het huurdersoordeel. Hieronder de scores van 2019 ten opzichte van 2018:

Huurdersoordeel	Score 2019	Score 2018
Nieuwe huurders	8,6	7,9
Vertrokken huurders	7,7	7,7
Reparatieverzoeken	7,8	7,6

# Stenen

## Woningen voor onze doelgroep

Zorgen voor passende en betaalbare woningen voor mensen die dit het hardste nodig hebben, daar heeft Rijnhart Wonen zich ook in 2019 weer maximaal voor ingezet. De gemiddelde mutatiegraad kwam uit op 4,08%. Er zijn in 2019 in totaal 141 woningen verhuurd vanuit de bestaande voorraad. In Leiderdorp waren dit 119 woningen en in Zoeterwoude 22 woningen. Een eengezinswoning in Leiderdorp is verhuurd aan Gemiva in het kader van het project 'Weer Thuis'. Dit is inclusief 29 verhuringen in complex Zijlstream. Rijnhart Wonen kocht dit complex aan van Ymere. Deze woningen werden 1 december 2019 eigendom van Rijnhart Wonen en in verhuurde staat doorverhuurd.

## Labeling van de verhuurvoorraad

Onze woningen, die bestemd zijn voor verhuur, zijn gelabeld voor verschillende soorten inkomensgroepen. Onze kleinere woningen zijn bestemd voor 1 of 2 personen. De grotere woningen verhuurt Rijnhart Wonen aan gezinnen van minimaal 3 personen.

Onze woningen zijn als volgt ingedeeld:

- 60% van de woningen is gelabeld voor huishoudens met recht op huurtoeslag (categorie A).
- 20% van de woningen is gelabeld voor huishoudens zonder recht op huurtoeslag (categorie C).
- 20% 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 Huren in Holland Rijnland 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.



## Uitkomst pilot tweeprijzenbeleid

Conform de prestatieafspraken werd in 2019 het tweeprijzenbeleid weer ingezet.

In 2019 kwamen er 12 woningen in de categorie B vrij. Daarvan werden 5 woningen verhuurd aan huishoudens zonder recht op huurtoeslag (categorie C) en 7 woningen verhuurd aan huurders met recht op huurtoeslag (categorie A). De uitkomst van het tweeprijzenbeleid was als volgt:

- 58,33% van de woningen is toegewezen binnen categorie A (aan huurders met recht op huurtoeslag).
- 41,66% van de woningen is toegewezen binnen categorie C (aan huurders zonder recht op huurtoeslag).

## Projecten

### Sloopcomplex Pinksterbloem Leiderdorp

Eind 2019 waren van de 72 woningen 67 huishoudens verhuisd naar een andere woning. Deze lege woningen werden verhuurd op tijdelijke basis bij leegstandsbeheer Villex. De uitverhuizing van de laatste 5 huishoudens gaat in 2020 onverminderd door. Definitieve planvorming voor dit project wordt in 2020 vastgesteld.

## Nieuwbouw

### Brittenstein Leiderdorp

Bouwbedrijf Meerburg is in 2018 gestart met de bouw van 56 twee- en driekamerappartementen. Brittenstein is het eerste nieuwbouwproject zonder gasaansluiting. Het project is aangesloten op het netwerk van de stadsverwarming en zijn de daken voorzien van zonnepanelen. Dit levert de woningen een A++ label. De woningen worden in 2020 opgeleverd.

### ROC-locatie Leiderdorp

In februari 2018 werd de realisatieovereenkomst tussen Rijnhart Wonen en Vink Bouw getekend voor de bouw van 36 sociale huurwoningen op de voormalige ROC-locatie te Leiderdorp. In 2019 startte de bouw van de woningen. Oplevering van de woningen vindt plaats in 2020.

### Driemaster Leiderdorp

In 2019 startte de bouw van 49 sociale huurappartementen langs de Engelendaal. Deze bouw wordt gerealiseerd door Ballast Nedam. De woningen worden aangesloten op het netwerk van de stadsverwarming en worden de daken voorzien van zonnepanelen. Dit levert de woningen een A++ label op. De woningen worden in 2021 opgeleverd.

### Amaliaplein Leiderdorp

In 2019 werd een start gemaakt met de realisatie van 21 woningen aan het Amaliaplein. 9 sociale huurappartementen en 12 sociale huureengezinswoningen naast de nieuw te realiseren winkel van LIDL. De bouw is naar verwachting na de zomer van 2020 gereed zijn.

### Bloemenvelde Zoeterwoude

In 2019 werd een start gemaakt met de realisatie van 27 betaalbare en middendure sociale huurwoningen in Zoeterwoude. Alle woningen hebben een mooie klassieke uitstraling met metselwerk en een zadeldak met pannen. Op de daken worden extra PV panelen aangebracht, waardoor de woningen een 25% lagere EPC hebben dan de wettelijke norm. De daken van de bergingen worden uitgevoerd met een mos- en sedumdak, waardoor een bijdrage aan een klimaatadaptieve bouw wordt geleverd. Aan de kopgevels komen nestkasten voor vogels en vlermuizen. Kortom: klimaatadaptief, zeer duurzaam, mooi, goed voor de portemonnee van onze huurders en uiteraard gasloos!

In 2020 start de aannemer met zijn voorbereidingen voor de start bouw. Naar verwachting worden de woningen in 2021 opgeleverd.

## Verkoop

In 2019 zijn er 28 woningen en twee parkeerplaatsen getransporteerd. Het betreffen 14 eengezinswoningen en 14 appartementen. In totaal zijn er 5 woningen verkocht aan zittende huurders van Rijnhart Wonen, 2 woningen aan huurders van Rijnhart Wonen en 21 woningen zijn verkocht op de vrije markt.



## Verbeteren bestaand bezit

In 2019 zijn 3 reguliere onderhoudsprojecten uitgevoerd door onze PO-partners. Dit betrof projecten waar schilderwerk heeft plaatsgevonden en zo nodig dak- en gevelwerkzaamheden.

Verder zijn er 7 zogenaamde PO+ projecten uitgevoerd; onderhoudsprojecten die zijn gecombineerd met werkzaamheden ten behoeve van de verduurzaming van de woningen.

Een voorbeeld hiervan is het Kozijnpad/Blankaartweg in Zoeterwoude. In combinatie met planmatig onderhoud zijn hier duurzame, energetische verbeteringen aangebracht, zoals nieuw kozijnen met hoog rendementsglas.

In 2019 is opdracht verstrekt aan Bureau Onderhoud van 33% van het bezit voor het uitvoeren van conditiemetingen conform NEN 2767. Rijnhart Wonen houdt op deze manier zicht op de kwalitatieve staat van de woningen. De kwalitatieve staat betreft één van de te behalen KPI's door de PO-partners.

## Ketenpartners

In 2019 liepen 4 lopende onderhoudscontracten met ketenpartners af. Februari 2019 vond er een collectieve aftrap plaats met alle contractpartners, waarna er gesprekken plaatsvonden. Dit heeft geleid tot de volgende resultaten:

Leverancier	Discipline	Ondernomen actie
Bonarius	Installatietechniek	Het contract 'CV/MV' wordt opgesplitst. Rijnhart Wonen is nog in gesprek voor voortzetting van de samenwerking op het gebied van 'CV'
Van der Zon	Schoonmaakdiensten	Contract is met 5 jaar verlengd
Duijvelaar	Pompinstallaties & Legionella	Contract is kortdurig verlengd in verband met geplande, inhoudelijke contractwijzigingen
Van Ginkel	Groenonderhoud	Contract is met 5 jaar verlengd
Hillsafety	Brandveiligheid	Contract is kortdurig verlengd in verband met geplande, inhoudelijke contractwijzigingen
ASB	Asbestsanering	Contract is kortdurig verlengd in verband met geplande, inhoudelijke contractwijzigingen
Skylift	Liftinstallaties	Contract is met 5 jaar verlengd
Riool.nl	Ontstoppingen	Contract is kortdurig verlengd in verband met geplande, inhoudelijke contractwijzigingen
Assa Abloy	Deuropeners	Contract is met 5 jaar verlengd
Pasman	Planmatig onderhoud	De contracten met de partners 'Planmatig Onderhoud' zijn opgezegd per 31-12-2019. Deze contractpartners ontvangen nog wel een jaaropdracht voor onderhoud van enkele complexen in 2020
Van der Snoek	Planmatig onderhoud	De contracten met de partners 'Planmatig Onderhoud' zijn opgezegd per 31-12-2019. Deze contractpartners ontvangen nog wel een jaaropdracht voor onderhoud van enkele complexen in 2020
Huurman	Klacht- en mutatieonderhoud, vervanging keuken, douche & toilet en onderhoudsabonnement	Het contract niet-planmatig onderhoud (NPO) is middels een tijdelijke overeenkomst, verlengt tot eind Q12020 onder de voorwaarden van 2019. In deze periode zal er een nieuwe overeenkomst tot stand komen
Blanksma	Klacht- en mutatieonderhoud, vervanging keuken, douche & toilet en onderhoudsabonnement	Het contract niet-planmatig onderhoud (NPO) is middels een tijdelijke overeenkomst, verlengt tot eind Q12020 onder de voorwaarden van 2019. In deze periode komt er een nieuwe overeenkomst tot stand

## Asbest

In 2019 is er € 50.000,- gebudgetteerd voor standaard asbestwerkzaamheden welke voorkomen bij reparatie- en mutatieonderhoud. Daarnaast was € 814.000,- gebudgetteerd gerelateerd aan projectmatige werkzaamheden bij de complexen A. Diepenbroek e.o., Vossiuslaan e.o., Klimop-/Sleutelzoom en Kouzijnpad/Blankaartweg.

Het project Vossiuslaan is niet uitgevoerd in 2019 en is opgeschoven naar 2020. De aanwezigheid van asbest bij de overige complexen bleek na inventarisatie mee te vallen.

### Energetische verbeteringen/Duurzaamheid

Rijnhart Wonen zette in 2019 de verduurzaming van de woningen voort. Rijnhart Wonen startte met het aanbieden van zonnepanelen aan huurders van eengezinswoningen. In 2019 zijn er 600 zonnepanelen geïnstalleerd. Daarnaast is er een pilotproject uitgevoerd waarbij 27 woningen zijn voorzien van hybride warmtepompen. Het project werd mede mogelijk gemaakt dankzij subsidie van de gemeente Zoeterwoude en de Provincie Zuid-Holland. In 2019 is een start gemaakt met de oprichting van de energiecoöperatie Delen Duurzame Energie-Rijnhart Wonen. Door dit project wordt het delen van duurzame energie mogelijk gemaakt door het plaatsen van zonnepanelen op de daken van de hoogbouw van Rijnhart Wonen. Dit project wordt in 2020 verder uitgerold.

# De Organisatie

Voor Rijnhart Wonen stond 2019 in het teken van het implementeren van een nieuw ondernemingsplan, een duurzaamheids- én klanttevredenheidsprogramma. Met als doel het verhogen van de energiescore en de klanttevredenheidscore te verhogen van B naar A.

## Het Managementteam

Rijnhart Wonen is opgebouwd uit drie bedrijfsonderdelen: Wonen, Financiën en Vastgoed en twee staffuncties: bestuursecretaresse/ personeelsadviseur (dit is een gecombineerde functie) en een communicatieadviseur. 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.

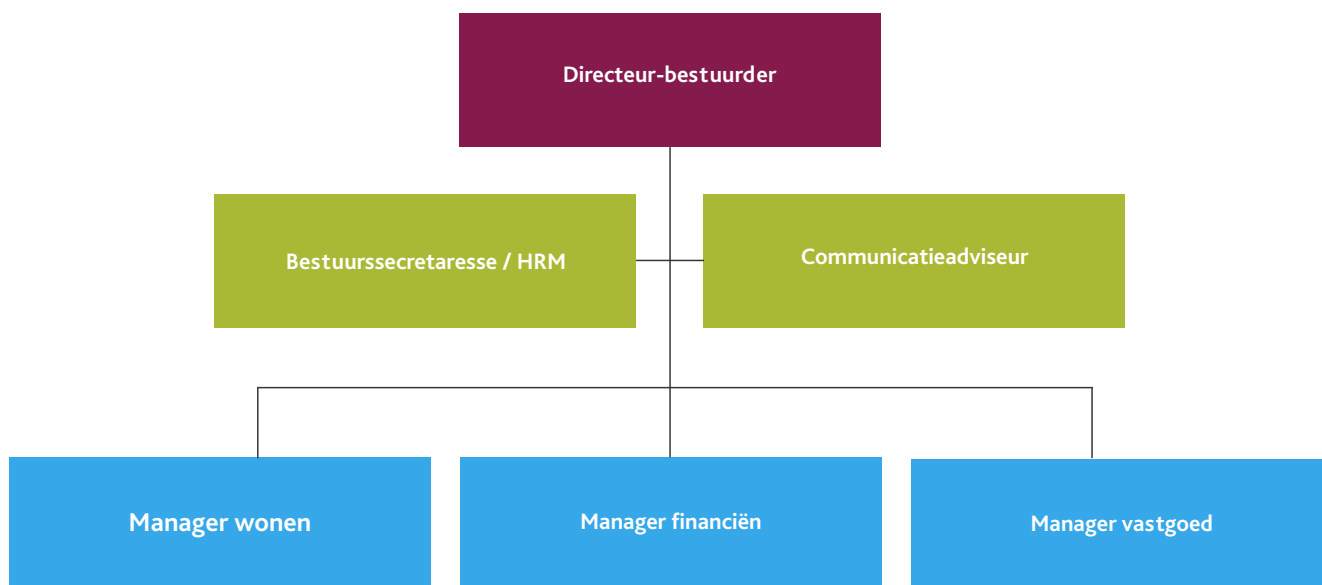
Het Managementteam bestaat per 31 december 2019 uit:

- De heer C.M.G.E. Mommers, directeur-bestuurder
- Mevrouw M. van Sighem, manager Wonen en Vastgoed a.i.
- De heer S. van der Veer, manager Financiën



## Organogram

Onderstaand organogram is een schematische weergave van de organisatie per 31 december 2019:



## Verloop fte's

Op 31 december 2019 werkten er 32 medewerkers bij Rijnhart Wonen. 15 mannen en 17 vrouwen. Rijnhart Wonen nam in 2019 afscheid van 7 medewerkers.

## Ziekteverzuim

Het gemiddeld ziekteverzuimpercentage was in 2019 10,17% en daarmee 8% hoger dan in 2018. Een verklaring zit mede in een aantal langdurig zieke collega's en een relatief hoog aantal ziekmeldingen per maand. Het totaal aantal medewerkers in dienst per 31 december 2019 bedraagt 32; 17 fulltime en 15 parttime werkzaam, in tijdelijke en/of in vaste dienst.

## Opleiding en inzetbaarheid

Rijnhart Wonen heeft de samenwerking en haar deelname in BLOEI in 2019 verder gecontinueerd. 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 talenten optimaal worden ingezet. Dit geeft energie in onze organisatie en zorgt ervoor dat medewerkers duurzaam inzetbaar zijn en blijven.

## Medezeggenschap

In 2019 zijn de volgende onderwerpen met de OR besproken:

- Benoeming van een lid van de Raad van Commissarissen
- Verplichte vrije dagen in 2020
- Personeelsverloop binnen de organisatie
- Invulling beleidsplan
- Voortgang vastgoedprojecten
- Telefooncentrale en 'Bring Your Own Device' beleid
- Omzetting Sportbudget in Vitaliteitsbudget
- Voorbereiding organisatiewijziging

## OR-leden per 31 december 2019

De ondernemingsraad bestaat per 31 december 2019 uit de volgende personen:

- De heer P. van Paassen, voorzitter
- De heer M. Tijssen, secretaris
- Mevrouw L. Amptmeijer, OR-lid

## Vertrouwenspersoon

Rijnhart Wonen beschikt over een klokkenluidersregeling. In deze regeling wordt beschreven hoe de organisatie wil omgaan met (een vermoeden van) misstanden, integriteitsschendingen en ongewenste omgangsnormen. In 2019 zijn er geen meldingen geweest.

## Klachtencommissie

De klachtencommissie van Rijnhart Wonen telt 3 leden. De commissie bestaat uit een lid op voordracht van de HBOL, een lid op voordracht van De Huurderij en een onafhankelijk voorzitter. De klachtencommissie is onafhankelijk. De commissie wordt ondersteund door de bestuurssecretaresse van Rijnhart Wonen. De taak van deze commissie is om een ingediende klacht, over het handelen of nalaten van handelen door medewerkers, te beoordelen. Als een klacht binnenkomt, heeft de directeur-bestuurder de mogelijkheid om te bekijken of de klacht is op te lossen zonder tussenkomst van de commissie. In 2019 zijn er geen klachten behandeld door de klachtencommissie. De jaarvergadering van de klachtencommissie met de directeur-bestuurder over 2019 vond plaats op 13 februari 2020.

## Aantal klachten

Huurders konden in 2019 hun klachten digitaal rechtstreeks indienen via het klantenportaal. Ook per e-mail konden huurders Rijnhart Wonen bereiken als ze het niet eens waren met de gang van zaken. Het streven van Rijnhart Wonen is om klachten die binnenkomen in de reguliere werkprocessen op te lossen. In 2019 zijn er in totaal 6 klachten conform reglement afgehandeld binnen de organisatie. Het was niet nodig hiervoor de klachtencommissie in te schakelen. Het klachtenregister is wel besproken met de klachtencommissie.

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

## Aard klachten In 2019 was de aard van de klachten als volgt:

- leefbaarheid;
- hulpvraag/urgentie verhuizing op basis van medische gronden;
- overlastzaken, reparatieverzoek, urgentieverzoek;
- vervuilde grond in tuin;
- overlast huisdieren.

## Afhandeling van de klachten

Een klacht inzake de leefbaarheid voor een bewoner in de directe woonomgeving, is uitvoerig onderzocht en besproken met alle betrokken (externe) partijen.

Onze manager Wonen en directeur-bestuurder hebben in een constructief 4-gesprek met bewoner en haar juridisch adviseur afspraken gemaakt voor de korte en langere termijn. Hierdoor is de klacht naar tevredenheid – zover als dit in onze beïnvloedingsfeer ligt – afgehandeld.

De klacht inzake hulpvraag/afwijzing voor bewoners/urgentie verhuizing op basis van medische gronden, is in februari 2019 door de senior Woonmakelaar en Woonconsulent in behandeling genomen; afwijzing op grond van wet- en regelgeving. Daarna hebben de bewoners, wegens coulance, een andere woning toegewezen gekregen (eenmalig aanbod buiten systeem). In de tweede klachtbrief, van 18 december 2019, hebben de bewoners deze woning afgewezen op grond van achterstallig onderhoud en verzocht weer door te stromen naar de vorige woning. Manager Wonen en senior Woonmakelaar hebben hierop schriftelijk gereageerd op 19 december 2019. Een doorstroomgesprek met manager Wonen en bewoners heeft plaatsgevonden op 20 januari 2020. De afhandeling hiervan loopt nog.

De 6 klachten van 1 bewoner zijn schriftelijk beantwoord op 23 mei 2019 door medewerker Wonen en op 6 juni 2019 door directeur-bestuurder, de heer Mommers. Sommige klachten dateerden van jaren geleden, waardoor het niet meer mogelijk was de waarheid te achterhalen. De klachten zijn ongegrond verklaard. Met betrekking tot overlast burens inzake rookgedrag heeft een bemiddelingsgesprek plaatsgevonden tussen bewoner en burens.

De ingediende klacht van een bewoner over vervuilde grond tuin, is schriftelijk beantwoord door een medewerker van Vastgoedbeheer op 20 juni 2019 na huisbezoek. De bewoner wilde een moestuin aanleggen in de tuin, waarvan zij aangaf dat de grond was vervuild. Rijnhart Wonen heeft een bureau de grond laten onderzoeken. De aangetroffen stoffen vallen binnen de interventiewaarden, die de Rijksoverheid als risicovol aangeeft. Rijnhart Wonen heeft schriftelijk laten weten dat zij de grond niet gereed hoeven te maken voor het kweken van een moestuin en dat er geen gebrek is van de tuin, zoals gesteld door melder klacht. Rijnhart Wonen gaat daarom niet over tot verwijdering van grond in de tuin. De klacht is derhalve ongegrond verklaard.

De klacht van een bewoner over overlast van de huisdieren van de burens (blaffende honden), is door medewerkers Wonen afgehandeld. Huisbezoeken hebben plaatsgevonden met de melder van de klacht. De eigenaar van de honden is via huisbezoek aangesproken: er zijn afspraken gemaakt, welke per e-mail zijn bevestigd. De melder van de klacht is hiervan op 9 oktober 2019 per e-mail op de hoogte gebracht.

### Klachtencommissie Rijnhart Wonen

De klachtencommissie bestaat uit de volgende personen:

- (E.C.L.) Dies Noorman, voorzitter
- Peter Fritz (op voordracht van de HBOL)
- Mirjam Vollebregt (op voordracht van De Huurderij)

# Verlag Raad van Commissarissen 2019

In dit verslag staat hoe de Raad van Commissarissen (RvC) haar taken en verantwoordelijkheden in 2019 heeft ingevuld. De RvC handelt daarbij conform de 'Governancecode Woningcorporaties'.

## Governancestructuur 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 zijn op de website van Rijnhart Wonen geplaatst. Het bestuur van Rijnhart Wonen bestaat uit één directeur-bestuurder. Ook de bevoegdheden van de directeur-bestuurder staan vermeld in de statuten van Rijnhart Wonen. De directeur-bestuurder heeft voor het nemen van een aantal, in de statuten beschreven, besluiten de voorafgaande goedkeuring van de RvC nodig. Mede daartoe zijn afspraken tussen de RvC en de directeur-bestuurder beschreven in een door de RvC vastgesteld directiestatuut. Afspraken tussen directeur-bestuurder en het management liggen vast in een managementstatuut en in het procuratiereglement.

## Deelnemingen

De stichting Rijnhart Wonen heeft een dochteronderneming. 'Rijnhart Wonen Energie BV' is opgericht in 2010 met als doel het exploiteren van energiebronnen (WKO-installaties), die verbonden zijn met het door stichting Rijnhart Wonen te exploiteren en/of te ontwikkelen vastgoed. 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 2019

De RvC bestaat uit 5 leden. Twee leden zijn benoemd op voordracht van de huurdersorganisaties uit Leiderdorp en Zoeterwoude.

	Functie	Geboren	Datum 1 <sup>e</sup> benoeming	Datum herbenoeming	Aftredend per	Herbenoeming mogelijk
Dhr. G.P.I.M. Wuisman*	Voorzitter	1951	20-09-16		19-09-20	Ja (1 periode)
Mw. P.A. Lansbergen	Vicevoorzitter	1971	01-01-13	01-01-17	31-12-20	Nee
Dhr. P.H. Erdman	Lid	1974	01-07-18		30-06-22	Ja (1 periode)
Mw. A.M.C. van Ettinger – van Herk	Lid	1974	08-10-19		07-10-23	Ja (1 periode)
Dhr. E.S.F. Klep	Lid	1970	01-06-16		30-06-19	Nee
Dhr. G. van Wijhe**	Lid	1975	22-06-15	07-05-19	21-06-23	Nee

\* Lid benoemd op voordracht van de Huurders Belangen Organisatie Leiderdorp (HBOL)

\*\* Lid benoemd op voordracht van de huurdersorganisatie De Huurderij

## Werving en selectie leden RvC

De heer Klep is per 30-6-2019 afgetreden aangezien hij per 1-7-2019 corporatiebestuurder werd. Deze functie is onverenigbaar met die van lid van een RvC van een andere woningcorporatie. Per 8 oktober 2019 is mevrouw A.M.C. van Ettinger – van Herk toegetreden als nieuw lid van de RvC.

## Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie bestaat uit de heer Wuisman en mevrouw Lansbergen.

## Auditcommissie

Tot 2017 was er geen separate auditcommissie ingesteld. In het kader van de nieuwe woningwet is een auditcommissie verplicht. De RvC heeft in 2017 besloten dat alle leden zitting nemen in de auditcommissie, omdat bij een kleine woningcorporatie kennis van financiën en risicomanagement belangrijk gevonden worden om met alle leden in detail te bespreken.

## Functies en nevenfuncties

Onderstaand staan de (neven)functies van de leden van de RvC vermeld.

[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 nevenfuncties zijn:

- Voorzitter RvC van Toezicht Stichting Kinderopvang Zoeterwoude

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

Zijn relevante nevenfuncties zijn:

- Lid RvC van Toezicht Prof. Dr. Leo Kanner Onderwijsgroep
- Lid RvC van Commissarissen Verbindion / NV Sportinrichtingen Merwestein
- Eigenaar Adviesbureau Nolpo

[De heer P.H. Erdman is Business Unit Manager Commercieel Vastgoed bij Abcnova.](#)

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



## Profielschets van de RvC

De profielschets van de RvC is gepubliceerd 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, juridisch/bestuurlijke betrokkenheid bij de doelgroep, personeel & organisatie en tenslotte zorg & welzijn. Deze aandachtsgebieden zijn in de profielschets uitvoerig omschreven. De RvC meent dat in de huidige samenstelling deze aandachtsgebieden ruim voldoende aanwezig zijn. Hiernaast acht de RvC het van belang dat enkele leden zich verbonden voelen met het werkgebied Holland Rijnland. In de persoon van mevrouw Lansbergen en de heer Wuisman is deze verbondenheid voldoende in de RvC verankerd.

## Informatieverzameling door de RvC

De RvC verkreeg in 2019 via diverse kanalen informatie die noodzakelijk is om haar toezichthoudende rol in te vullen. Uiteraard volgen de leden van de RvC alert de voorstellen en maatregelen van de landelijke, regionale en lokale overheid met betrekking tot wonen en de mogelijke gevolgen daarvoor 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. Via 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 het bestuur. Onder andere zijn in 2019 geagendeerd en besproken: het jaarverslag 2018, begroting en jaarplan 2019 en de per vergadering schriftelijk verstrekte informatie. Diverse investeringsbesluiten werden goed gedocumenteerd aan de RvC voorgelegd. Belangrijk voor de informatievoorziening zijn de vier besproken kwartaalrapportages over de voortgang van de voorgenomen activiteiten, met aandacht voor besteding van budgetten, de projectontwikkeling, liquiditeitsprognose en treasury activiteiten.
- Informatie van de accountant: het jaarverslag is besproken in aanwezigheid van de accountant.
- Informatie vanuit het WSW (o.a. kredietwaardigheid en faciliteringsvolume) en het Ministerie van BZK (Toezichtsbrief).
- Met de leden van de ondernemingsraad sprak de RvC over de nieuwe bestuurder en de sfeer en betrokkenheid van het personeel.
- Met de huurderorganisaties heeft de RvC meerdere gesprekken gevoerd. Hierin is gesproken over de samenwerking tussen de huurdersorganisaties en de RvC, tussen de huurdersorganisaties, de werkorganisatie en bestuurder en ook over de samenwerking onderling.
- Daarnaast hebben de leden van de RvC tijdens festiviteiten rondom bouwprojecten met de huurdersorganisaties gesproken.
- Tijdens een beleidsdag op 14 juni 2019 heeft de RvC samen met het Bestuur en Managementteam zijn verschillende scenario's besproken voor de toekomst van de organisatie. Tevens heeft de RvC de kernpunten van een geactualiseerde koers voor de organisatie besproken en vastgesteld. Ten slotte werden ontwikkellocaties en bijzondere objecten in het bezit van Rijnhart Wonen bezocht.
- De RvC heeft gesprekken gevoerd met de verantwoordelijke wethouders van de gemeenten Leiderdorp en Zoeterwoude.
- De RvC nam kennis van het jaarverslag van de klachtencommissie.

Tenslotte verkreeg de RvC informatie door het volgen van symposia en cursussen. In 2019 zijn onder andere de volgende symposia en cursussen bijgewoond:

- Masterclass Corporatie Financiën door Finance Ideas
- Seminar Woningwet door AKD

De RvC is van mening gedurende 2019 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 behaalt worden dan de geldende PE-norm, kunnen de overige punten worden meegenomen naar het volgende jaar tot een maximum van 5 PE-punten. In 2018 en 2019 zijn de volgende PE-punten behaald:

	Functie	Aantal PE-punten 2018	Aantal PE-punten 2019
Dhr. G.P.I.M. Wuisman	Lid, voorzitter vanaf 1-7-2018	15	27
Dhr. E.S.F. Klep*	Lid	5	5
Mw. P.A. Lansbergen	Vicevoorzitter	5	11
Dhr. G. van Wijhe	Lid	5	7
Mw. A.M.C. van Ettinger – van Herk**	Lid	-	2
Dhr. P.H. Erdman	Lid	5	4
Dhr. C.M.G.E. Mommers	Bestuurder	2	104,5

\* Een halfjaar lid van de RvC in 2019.

\*\* 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 is in 2019 gevormd door ter zake doende wet- en regelgeving (waaronder de BTIV), de door Rijnhart Wonen onderschreven Aedescode en Governancecode, de statuten, het beleidsplan 2018 - 2022 van Rijnhart Wonen en de actualisatie van het nieuwe Koersplan, het reglement financieel beleid en beheer, het treasurystatuut, het investeringsstatuut en het verbindingsstatuut, de begroting, de prestatieafspraken tussen Rijnhart Wonen en de gemeenten Leiderdorp en Zoeterwoude en ten slotte de elementaire beginselen van goed ondernemerschap. Op grond van dit kader beoordeelt de RvC in ieder geval de bestuursbesluiten inzake 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 2019 heeft de RvC 4 maal op reguliere wijze vergaderd. Daarnaast was er een beleidsdag en een aparte bijeenkomst voor de zelfevaluatie. De directeur-bestuurder was bij alle vergaderingen aanwezig, uitgezonderd de zelfevaluatie en het gesprek met de huurdersorganisaties en de OR.

De agenda van de vergadering werd voorbereid door de agendacommissie (voorzitter, vicevoorzitter en 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. Soms waren er, afhankelijk van de agenda, deskundigen in de vergaderingen aanwezig om de RvC ten behoeve van de besluitvorming van extra informatie te voorzien, dan wel gerezen vragen te beantwoorden, zoals de accountant, de controller en managers van Rijnhart Wonen.

## De belangrijkste besluiten die de RvC heeft genomen zijn:

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

- Goedkeuring van het investeringsbesluit Amaliaplein
- Goedkeuring van het besluit tot aankoop van Zijlstroom
- Goedkeuring van de begroting 2020 en meerjarenprognoses
- Goedkeuring van het investeringsbesluit Bloemenvelde

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

- Het goedkeuren van jaarverslag en jaarrekening 2018 en kennisname van de jaarstukken van haar Rijnhart Wonen Energie BV
- Evaluatie van de accountant en de opdrachtverstrekking voor het jaar 2020
- Goedkeuring van het gewijzigde investeringsstatuut
- Goedkeuring voor de vervroegde aflossing en herfinanciering van twee leningen

*Met betrekking tot het functioneren van de RvC:*

- Het aanstellen van een nieuw lid van de RvC

Op 21 januari 2020 heeft de jaarlijkse zelfevaluatie van de RvC plaatsgevonden waarin 2019 is geëvalueerd. De RvC heeft besloten om haar kaderstellende rol aan te scherpen.

## Algemeen oordeel van de RvC

In 2019 is de koers van de organisatie aangepast aan de actuele volkshuisvestelijke vraagstukken.

De RvC heeft in 2019 met beide gemeentebesturen gesprekken gevoerd over de relatie met Rijnhart Wonen. Samenvattend oordeelt de RvC dat de maatschappelijke prestaties van Rijnhart Wonen van goed niveau en in lijn zijn met ons ondernemingsplan en dat de bedrijfsvoering in control en voldoende efficiënt is.

## De RvC als werkgever

Het salaris van de heer Mommers over 2019 inclusief 8% vakantiegeld bedraagt bruto € 119.815,-. De bestuurder neemt deel aan de pensioenregeling van de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Rijnhart Wonen houdt 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 (€ 20.766,-) is voor rekening van Rijnhart Wonen. De bijtelling voor de leaseauto bedraagt € 1.258,-.

## Nevenactiviteiten van de huidige directeur-bestuurder:

- Vicevoorzitter RvC van Toezicht Combiwel
- Voorzitter departement Amsterdam van Lighthouse Nederland
- Vicevoorzitter Klassiek rondom de Klas

## Honorering van de RvC

De RvC heeft besloten de honorering van de leden per 1 januari 2019 te verhogen. De honoreringen zijn dan als volgt: voorzitter € 16.350,-, vicevoorzitter € 13.625,- en leden € 10.900,-. De VTW heeft besloten 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 is de maximale toegestane honorering per 1-1-2019, op grond van de regeling van de VTW, voor de voorzitter € 21.300,- en voor de leden € 14.200,-. De beloning van de RvC valt binnen deze regeling.

De vergoedingen voor de RvC bedroegen op basis hiervan: dhr. G.P.I.M. Wuisman € 16.350,-, mevr. P.A. Lansbergen € 13.625,-, dhr. G. van Wijhe € 10.900,-, dhr. E.S.F. Klep € 5.450,-, dhr. P.H. Erdman € 10.900,- en mevr. A.C.M. Ettinger € 1.817,-.

## De RvC en de Governancecode

Rijnhart Wonen onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties. De RvC meent volledig conform de code te functioneren.

Op 21 januari 2020 heeft de zelfevaluatie van de RvC plaatsgevonden waarin 2019 is geëvalueerd.

## Verklaring van de RvC

Conform de statuten van Rijnhart Wonen heeft de RvC aan Verstegen Accountants opdracht verstrekt om de jaarrekening 2019 en het jaarverslag 2019 te onderzoeken. Het accountantsrapport is in de vergadering van 19 mei 2020 door de RvC met de accountant besproken. De accountant heeft in de vergadering een toelichting gegeven op de belangrijkste zaken en er is kennisgenomen van de door de accountant afgegeven, goedkeurende verklaring. Op grond hiervan heeft de RvC de jaarrekening en het jaarverslag vastgesteld. Tevens verklaart de Raad dat alle leden volledig onafhankelijk hebben gefunctioneerd. Voor 2019 is de RvC van mening dat het intern toezicht naar beste kunnen en op goede wijze is ingevuld.

De RvC spreekt zijn waardering uit voor de wijze waarop bestuur en medewerkers in 2019 hebben gewerkt aan het huisvesten van onze doelgroepen.

Leiderdorp, 19 mei 2020,

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

P.A. Lansbergen (vicevoorzitter)

G. van Wijhe

P.H. Erdman

A.M.C. van Ettinger – van Herk

# Middelen

## Financieel beleid

Het hoofddoel van het financiële beleid van Rijnhart Wonen is om de financiële continuïteit te waarborgen. Conform artikel 1.4 van het reglement financieel beleid en beheer van Rijnhart Wonen zijn de financiële kaders en bijbehorende ratio's benoemd waarop Rijnhart Wonen stuurt:

- 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 20%.
- De ICR (rentedekkingsgraad = operationele kasstroom plus rentelasten gedeeld door de rentelasten) bedraagt ten minste 1,4.
- De loan to value (leningen gedeeld door beleidswaarde) is maximaal 75%.
- De dekkingsratio (leningen gedeeld door marktwaarde in verhuurde staat) is maximaal 70%.
- De verkoop van huurwoningen is randvoorwaarde voor de realisatie van nieuwbouw.

De Aw heeft bovenstaande kaders en normen ook opgenomen in het Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW van november 2018.

In dit hoofdstuk worden de financiële resultaten over 2019 gepresenteerd en de impact die deze hebben op bovengenoemde ratio's. Ook wordt een doorkijk gegeven hoe de financiële continuïteit van Rijnhart Wonen zich in de komende 5 jaar ontwikkelt op basis bovengenoemde kaders.



## Financieel resultaat

Het jaarresultaat 2019 bedraagt **€ 65,6 miljoen** en bestaat uit de volgende componenten:

X € 1.000

Omschrijving	Realisatie 2019	Realisatie 2018
<i>Opbrengsten</i>		
Opbrengsten uit verhuur	25.195	24.920
Opbrengsten uit verkoop	2.392	369
Overige opbrengsten	40	114
<b>Totaal bedrijfsopbrengsten</b>	<b>27.627</b>	<b>25.403</b>
<i>Lasten</i>		
Onderhoud	8.348	5.516
Overige lasten	9.812	9.213
<b>Totaal Bedrijfslasten</b>	<b>18.160</b>	<b>14.729</b>
Onrendabele toppen	-1.463	-3.225
Niet-gereel. waardeverandering	62.497	56.651
Renteresultaat	-4.139	-4.631
<b>Jaarresultaat vóór belastingen en deelnemingen</b>	<b>66.362</b>	<b>59.469</b>
Resultaat deelnemingen		
Belastingen	0	0
	-775	-3.566
Jaarresultaat	<b>65.587</b>	<b>55.903</b>

## Resultaat bedrijfsvoering

Het netto jaarresultaat van Rijnhart Wonen is in 2019 uitgekomen op € 65,6 miljoen. Dit 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 2019 komt dit resultaat op **€ 2,9 miljoen** (2018: 5,7 miljoen). Ondanks de verdere daling van de rentelasten (effect € 0,5 miljoen) is het exploitatieresultaat bijna gehalveerd ten opzichte van 2018. Dit komt voornamelijk door de forse investeringen in duurzaamheid van € 2,8 miljoen, die door hun onrendabele karakter meetellen in het resultaat als onderhoudslasten. De overige posten in het exploitatieresultaat liggen in de lijn met de realisatie in 2018..

Het verkoopresultaat over 2019 is uitgekomen op **€ 2,4 miljoen** en wordt gevormd door de verkopen van 28 woningen en 2 garages. Dit staat in groot contrast met 2018, waarin maar 8 woningen zijn verkocht door de verkoopstop die toen gold op DAEB-bezit. Het bruto verkoopresultaat van de 30 verkopen bedroeg € 6,7 miljoen, de onderliggende boekwaarde € 4,2 miljoen. De rest bestond uit overige verkoopkosten zoals makelaarskosten en advertentiekosten.

De post waardeveranderingen in de jaarrekening bestaat uit de onrendabele investeringen voor nieuwbouwprojecten en de niet gerealiseerde waardestijgingen van het bestaande vastgoed. In 2019 is het nieuwbouwproject Bloemenvelde definitief besloten. De onrendabele investering die daarmee gemoeid is bedraagt - **€ 1,5 miljoen**. Het definitieve besluit voor dit project is in november genomen. De start bouw zal waarschijnlijk na de zomer van 2020 plaatsvinden.

Net als in de voorgaande jaren is de waarde van het vastgoed in Nederland in 2019 opnieuw fors gestegen. Rijnhart Wonen waardeert haar woningbezit op marktwaarde in verhuurde staat, en die laat over 2019 een stijging zien van 11,9%, oftewel **€ 62,5 miljoen**. In dit bedrag zit ook de aankoop van een woningcomplex van € 6,8 miljoen. Deze waardestijging is een ' fictief' resultaat aangezien de waardestijging alleen bij verkoop gerealiseerd gaat worden. Tot die tijd staat de waardestijging in de winst- en verliesrekening verantwoord onder de niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Over het reguliere bedrijfsresultaat, dus zonder verkopen en waardemutaties, moet Rijnhart Wonen ook vennootschapsbelasting betalen. Deze acute vennootschapsbelasting bedraagt in totaal - € 2,0 miljoen op basis van een tarief van 25%. Daarnaast kan de latentie voor de potentiële stijging van de WOZ-waarden vrijvallen, wat een positief resultaat oplevert van € 1,3 miljoen. Samen zorgen ze voor een belastingdruk van **-€ 0,7 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 2019 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.

Door de forse stijgingen van vastgoed, en dan vooral woningen, in Nederland in 2019 stijgt de waarde van het vastgoed in exploitatie van Rijnhart Wonen in 2019 ook fors met € 62,8 miljoen (ruim 11%) tot € 562,5 miljoen. Deze waardestijging komt ook 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 waardestijgingen van het vastgoed zien; deze leiden immers pas tot een gerealiseerd resultaat bij verkoop en niet bij door exploiteren. Het totale eigen vermogen bedraagt eind 2019 € 448,3 miljoen, waarvan de herwaarderingsreserve € 320,2 miljoen uitmaakt. Vorig jaar was dat nog € 262,6 miljoen; de conclusie is dan ook dat er voor € 57,6 miljoen extra resultaat in het eigen vermogen zit dat mogelijk pas in de toekomst gerealiseerd gaat worden. Het huidig gerealiseerde eigen vermogen komt uit op € 128,1 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.

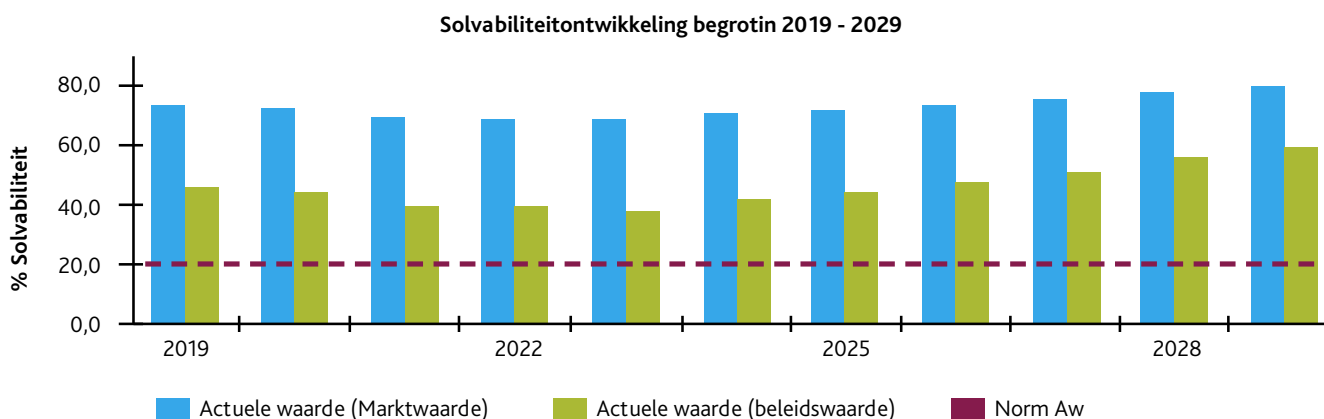
De beleidswaarde eind 2019 bedraagt € 244,7 miljoen (was over 2018 € 253,5 miljoen). In de berekening van de beleidswaarde wordt als uitgangspunt de marktwaarde genomen, waarbij als uitgangspunt het door exploiteren van het vastgoed centraal staat (in plaats van uitpanden bij de marktwaarde) en de eigen normen voor onderhoud en beheerkosten worden gebruikt. Tenslotte wordt bij mutatie uitgegaan van het huidige streefhuurbeleid van Rijnhart Wonen en niet de markthuur uit de marktwaarde.

Het feit dat de marktwaarde met € 62,8 miljoen is gestegen en de beleidswaarde is gedaald komt door een andere manier van het berekenen van de beleidswaarde, en dan vooral bij de onderhoudscomponent na 15 jaar. Deze methode vloeit voort uit het Handboek modelmatig waarderen. In 2019 is er veel discussie geweest over de berekeningswijze van de beleidswaarde. In het nog uit te brengen aangepaste Gezamenlijk beoordelingskader moet hier door het Aw/WSW meer duidelijkheid over gegeven worden.

## Vermogenspositie

Het toezichtskader van het WSW/Aw schrijft voor dat de solvabiliteit wordt berekend op basis van de beleidswaarde. Dit komt dus, zoals hierboven beschreven, omdat het eigen vermogen op basis van de marktwaarde in verhuurde staat geen goed beeld geeft van de financiële positie van woningcorporaties. Op basis van de beleidswaarde bedraagt het eigen vermogen van Rijnhart Wonen eind 2019 € 130,5 (was € 129,2 miljoen). De bijbehorende solvabiliteit komt dan uit op **49,83%** (was 52,39%).

Om de financiële continuïteit ook op langere termijn te kunnen bepalen is in de (meerjaren)begroting 2020-2029 de ontwikkeling van de solvabiliteit op actuele waarde doorgerekend. De onderstaande tabel laat dit verloop in de komende 10 jaren zien:



In de begroting is nog gerekend met een prognose van de solvabiliteit van 54,6% eind 2019. Uit de gerealiseerde cijfers uit deze jaarrekening komt dit percentage definitief uit op **49,83%**. Het verloop in de komende jaren blijft echter ongewijzigd. De norm van het WSW/Aw uit het toezichtskader is minimaal 20%, hier zit Rijnhart Wonen dus ruim boven.

Een belangrijk aspect van het toezicht van het WSW is het inschatten van de zogenoemde financial risks. Onderdeel hiervan is de verhouding tussen de marktwaarde en de onderliggende leningportefeuille, deze laatste dient in alle geval minder dan 50% te bedragen. Op basis van de jaarcijfers over 2019 bedraagt de totale marktwaarde € 562,5 miljoen en de uitstaande leningportefeuille € 124,6 miljoen. De zogenaamde dekkingsratio komt daarmee uit op **22,15%** (was 21,61% eind 2018) en ligt hiermee ruim onder de norm van 50%. Hieruit blijkt dat Rijnhart Wonen prima gefinancierd is en voldoende onderpand heeft als dekking voor de uitstaande leningen.

Over 2019 heeft Rijnhart Wonen nog geen oordeelsbrief ontvangen van het Aw.

## Financieringen en beleggingen

In 2019 is in totaal voor € 18,0 miljoen aan nieuwe leningen aangetrokken om de in uitvoering zijnde nieuwbouwprojecten te kunnen financieren, en tevens de aankoop van het woningcomplex De Zijlstream per 1 december. Het betreft de volgende leningen:

- een fixe lening van € 6,0 miljoen per 15 april. Deze lening is op 11 januari aangetrokken op basis van een 10-jaars fixe lening bij de BNG tegen 1,053%;
- een roll-over lening per 1 augustus van € 6,0 miljoen. De lening is bij de NWB afgesloten tegen 1-maands Euribor en een opslag van 0,30%. De roll-over heeft een looptijd tot 1 augustus 2023;
- een fixe lening per 1 november van € 6,0 miljoen. De lening is bij de BNG afgesloten met een looptijd van 12 jaar tegen 0,145%.

Door het aantrekken van deze € 18,0 miljoen is het hele borgingsvolume van het WSW voor 2019 van € 99,52 miljoen opgebruikt.

Naast de nieuwe financiering is tevens is een overeenkomst afgesloten met de BNG-bank met betrekking tot het herfinancieren van twee bestaande leningen. De leningen van elk € 8,0 miljoen (rente 2,655% respectievelijk 4,08%), zijn 'ingeruild' tegen 2 nieuwe leningen van eveneens elk € 8,0 miljoen (rente 1,58% respectievelijk 1,72%). De te betalen boeterente is in deze percentages verrekend. De reden van de herfinanciering is dat uit de geactualiseerde (meerjaren) begroting bleek dat Rijnhart Wonen in de komende jaren weliswaar onder de interne norm van 15% renterisico blijft (voor 2019 werd een risico van 5,84% voorzien, in 2020 en 2021 dicht maar net onder de 15%) maar ook de constatering dat rente-uitgaven sterk oplopen en het risicoprofiel wijzigt. Door het uitgebreide investeringsprogramma wordt Rijnhart Wonen gevoelig voor renteschokken; als de rente plotseling fors stijgt dan kan een gedeelte van het investeringsprogramma niet worden gerealiseerd. Mede bepalend voor het oversluiten is dat de kostenvoet van het vreemd vermogen bij Rijnhart Wonen met een score boven de 4% relatief hoog is. Door deze overeenkomst wordt een forse rentebesparing bereikt voor de komende jaren. Dit wordt voor het eerst zichtbaar bij de renteaftocht in 2020.



Het saldo liquide middelen is eind 2019 uitgekomen op € 9,3 miljoen. Het totale schuldrestant (geborgd en ongeborgd) bedraagt dan € 124,6 miljoen. Door het aantrekken van de lening van € 6 miljoen per 1 november a.s. is het hele borgingsvolume van het WSW voor 2019 van € 99,52 miljoen opgebruikt. In het saldo liquide middelen ultimo 2019 zijn ook beide roll-over leningen van elk € 6 miljoen volledig opgenomen. Het WSW staat borg voor € 100,14 miljoen, de overige leningen zijn geborgd met gemeentegarantie van de gemeenten Leiderdorp en Zoeterwoude. Het gemiddelde percentage aan vreemd vermogen is, onder andere door de herfinanciering van bovengenoemde leningen, in 2019 fors gedaald tot 3,22% (2018: 4,11%).

Voor 2020 wordt opnieuw een forse uitgave aan nieuwbouwprojecten verwacht. Hierdoor ontstaat een liquiditeitsbehoefte van € 16,9 miljoen. De verwachte eindstand van de uitstaande leningen eind 2020 bedraagt € 129,8 miljoen. Het afgegeven borgingsplafond van het WSW is voor 2020 € 122,1 miljoen waardoor er nog € 22,0 miljoen aan borgingsruimte resteert. Genoeg om de financieringsbehoefte voor 2020 te dekken.

Rijnhart Wonen heeft, net als in voorgaande jaren, externe advisering op het gebied van treasury ingehuurd bij adviseur Thésor. In 2019 is de treasurycommissie, waarin Thésor ook zitting heeft, 1 keer bij elkaar geweest. Deze commissie bereidt de voorstellen voor om acties te ondernemen op de geld- en kapitaalmarkt en bespreekt de actuele ontwikkelingen.

Rijnhart Wonen maakte in 2019 geen gebruik van derivaten.

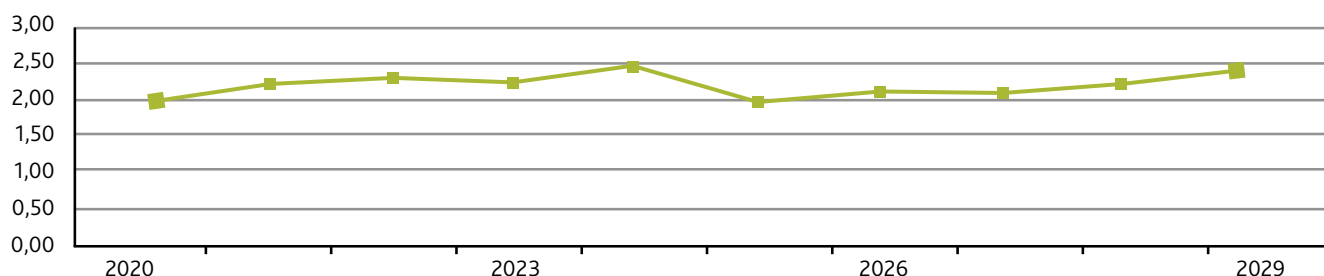
De verhouding tussen de hoogte van de leningen en de onderliggende waarde van het bezit (beleidswaarde) is in 2019 uitgekomen op **50,9%** (2018: 42,6%), te weten € 124,6 mln: € 244,7 mln. Rijnhart Wonen heeft als uitgangspunt een loan-to-value van maximaal 75%, evenals de norm van het WSW.

De intrest dekkingsratio ICR (verhouding bedrijfsresultaat<sup>1</sup> : rentelasten) was in 2019 **1,68** (2018: **2,20**). Dit is hoger dan het kader uit het financiële beleidsplan (1,4) en de norm van het WSW (1,4). In vergelijking met 2018 is de ICR fors verslechterd door de afdrachten aan vennootschapsbelasting (vpb) van in totaal € 6,6 miljoen. 2019 was het eerste jaar dat er vpb betaald moest worden. In de grafiek op de volgende bladzijde is te zien dat de uitkomst over 2019 een incident is en de ICR in de komende jaren weer ruim boven de norm blijft.

## 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 eerstvolgende vijf jaar positieve operationele kasstromen zijn op basis van de WSW methodiek. Op 9 mei 2019 heeft het WSW een borgbaarheidsverklaring voor Rijnhart Wonen afgegeven, 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 heeft Rijnhart Wonen een ander belangrijk doel van het financiële beleidsplan gerealiseerd.



<sup>1</sup> Bedrijfsresultaat 2019 gecorrigeerd voor incidentele resultaten (waardeveranderingen en verkoopresultaat)

Bovenstaand zijn de uitkomsten beschreven van de financial risks van toezichhouders WSW en Aw. Samenvattend scoort Rijnhart Wonen over 2019 de volgende scores (tussen haakjes de norm):

- Solvabiliteit: 49,83% (min 20%)
- ICR: 1,68 (min 1,4)
- Dekkingsratio: 22,15% ( max 50%)
- Loan to value: 50,9% (max 75%)

De conclusie is dat Rijnhart Wonen binnen alle toezichtsnormen van het WSW en Aw blijft en dat haar financiële continuïteit niet in gevaar komt.

## Risicoparagraaf

### Risicomodel van Rijnhart Wonen

Welke risico's loopt de organisatie dat de werkelijkheid zich zodanig anders ontwikkelt dat de financiële continuïteit alsnog in gevaar komt? Hoe zeker zijn de uitgangspunten en welke externe bedreigingen zijn er? In deze risicoparagraaf wordt het risicomodel beschreven dat Rijnhart Wonen gebruikt om deze bedreigingen te onderkennen en de risico's te beheersen. Hiervoor zijn 3 hoofdgroepen van risico's te onderscheiden:

- 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.

Per kwartaal wordt een risicorapportage opgesteld voor management, 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. In dit model worden risico's ingedeeld op basis van de kans dat het risico zich voordoet, afgezet tegen de impact die het risico heeft op de organisatie. De effecten die een gebeurtenis veroorzaken zijn onderverdeeld in een viertal hoofdgroepen die ofwel een verbinding hebben met de grootte van het effect, vertaald in geld, ofwel een percentage verband met bijvoorbeeld de investering. De keuze valt dan altijd op de kleinste waarde. Afhankelijk van het type effect wordt een gebeurtenis ingedeeld in één van de categorieën.

De effecten die een gebeurtenis veroorzaken zijn onderverdeeld in een viertal hoofdgroepen die de grootte van het effect, vertaald in geld, laten zien of een percentage van de investering. Daarnaast wordt ingeschat wat de kans is dat het risico zich voordoet, ingeschaald van zeer klein tot groot. Samen zorgen kans x effect dus voor een indeling en een prioritering.

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 van de vereiste mate van aandacht vanuit de organisatie voor de herkende risico's hanteren we de volgende tabel voor de prioriteitstelling van de risico's:

Risicoprioriteit I is rood, Risicoprioriteit II is oranje, Risicoprioriteit III is geel, Risicoprioriteit IV is groen.

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

Per kwartaal wordt vervolgens een top 10 van risico's benoemd, waar wat betreft het RisMan-model de grootste impact op te verwachten is. Onderstaande tabel laat deze risico's van Rijnhart Wonen op korte termijn zien (2019 en 2020), en de mutatie ten opzichte van het voorgaande kwartaal.

Nr	Risico omschrijving	Beheermaatregel	Materieel belang	Kans	effect	risico	Vorig kw
1	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 is met behulp van een consultant van Itrix opnieuw ingericht. De eerste tests laten zien dat deze goed werkt. Daarna kan het proces van projectcontrol verder worden worden opgetuigd in Q1 2020. Ook is er inmiddels een extra projectleider ingehuurd voor de lopende projecten in uitvoering. Samen zorgen deze maatregelen voor een lagere risicoinschatting.	nrb	3	10	30	40
2	Door de prestatiecontracten voor PO en NPO is er weinig aandacht voor het onderhoud aan de binnenkant van de woningen en asbest.	De gesprekken met de NPO aannemers lopen op dit moment en zijn in een afrondend stadium. Hier is het risico kleiner geworden dat we er niet uit gaan komen. Voor PO is besloten om het huidige meerjaren contract niet meer te verlengen en het PO anders vorm te gaan geven. Voor 2020 geldt een taakstellend budget met beide huidige partners. Vanaf 2021 staan de opties nog open.	nrb	3	8	24	30
3	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.	Voor het project Pinksterbloem moeten eind 2019 nog 5 huishoudens worden uitverhuisd. Voor het project Splinterlaan is echter nog geen definitief besluit genomen over sloop of renovatie; hier is mogelijke weerstand nog zeker een risico. Begin 2020 komt er meer duidelijkheid over het nieuwe plan.	nrb	4	5	20	20
4	De stijging van de huizenprijzen in 2017 en 2018 bedraagt naar schatting voor beide jaren 5%. Hierdoor loopt Rijnhart een flink risico in hogere afdrachten verhuurdersheffing en een eerdere afdrachten van de vennootschapsbelasting (VPB) dan nu ingeschat.	De aangifte over 2018 moet nog worden opgesteld. Onduidelijk is nog hoe groot de stijging van de WOZ-waardes in Leiderdorp en Zoeterwoude zijn over 2018. Eind februari komen de beschikkingen binnen. Rekening is gehouden met 9,5% stijging in de taxplanning. Het risico op een extra VPB-afdracht over 2018 blijft dus nog aanwezig.	€400.000 over 2018	3	5	15	15
5	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.	Over heel 2019 zijn de uitgaven op 88% van de begroting uitgekomen. Er zijn echter een 5-tal begrote complexen die in 2019 niet uitgevoerd zijn. Het risico blijft dus aanwezig en loopt door naar 2020.	nrb	3	4	12	12

In de kwartaalrapportages worden elke keer de dan inzichtelijke risico's en de genomen maatregelen benoemd en vervolgens in het MT besproken. Dit biedt ook de RvC inzicht in de risico's en de beheersing hiervan.

## Three Lines of Defence

Naast het RisMan model voor de risico's in de externe omgeving van Rijnhart Wonen wordt ook gewerkt volgens het Three Lines of Defence (3LoD) model om aanvullend de risico's in de eigen processen te onderkennen en beheersen. Hierbij vormen de medewerkers in de operatie de 1<sup>e</sup> lijn, en hebben hierbij de taak om niet alleen hun doelen te bewaken maar ook hun eigen processen te controleren. Deze lijn is cruciaal in dit model om zo de bewustwording van de risico's zo laag mogelijk in de organisatie te leggen.

Als 2<sup>e</sup> lijn fungeert het management van Rijnhart Wonen, die de medewerkers in de lijn ondersteunt, faciliteert en de werkzaamheden coördineert en doelstellingen bewaakt. Hierbij hoort ook het periodiek controleren van de werkprocessen en het zichtbaar vastleggen ervan.

Als 3<sup>e</sup> lijn fungeert de onafhankelijke concerncontroller die rechtstreeks rapporteert aan de directeur-bestuurder en via internal audits de processen bewaakt. De controller werkt aan de hand van een intern controleplan waarin zijn interne audits zijn benoemd en qua periodiciteit zijn afgestemd op de risico's in de processen. De RvC van Commissarissen (RvC) keurt het interne controleplan goed. Voor 2019 gold het onderstaande auditplan:

Volgnr.	Ondewerp	Inschatting risico			Kwartaalplanning			
		Kans	Effect	Risico	Q1	Q2	Q3	Q4
1	Toewijzing doelgroep passend toewijz	3	10	30				
2	Planmatig en contract onderhoud	3	10	30				
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				
8	Betaalprocedure	1	10	10				
9	Controle jaarlijkse huurverhoging	3	6	18				
10	Projectontwikkeling en acquisities	4	10	40				
11	Treasury	1	10	10				
12	ICT beveiliging	3	10	30				
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				

Van de audits worden verslagen en bevindingen door de controller opgesteld, die worden besproken in het MT en Bestuur en via de kwartaalrapportages ook bij de RvC terecht komen ter bespreking. Tenslotte heeft de controller ook een jaarlijks overleg met de RvC en de externe accountant om de risico's en bevindingen af te stemmen. De accountant heeft in het 3LoD-model de rol in de 4<sup>e</sup> lijn en steunt voor een groot gedeelte op de bevindingen van de interne controller. De accountant rapporteert elk jaar via een Managementletter het Bestuur en de RvC over de bevindingen van de interimcontrole. Met bovengenoemde maatregelen en afspraken is het risicomodel van Rijnhart Wonen robuust en adequaat te noemen.

### 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 Treurystatuut 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

### Corona crisis

In maart 2020 is Nederland vol getroffen door de corona crisis. Dat vraagt veel van iedereen. De organisatie blijkt flexibel en in staat om adequaat te handelen bij verschillende overheidsmaatregelen. De flexibiliteit is een kwaliteit die onze medewerkers in hoge mate laten zien en die ondersteund wordt door onze systemen. Onze ICT en telefooncentrale staan voor alle collega's thuiswerken toe. Collega's schuiven met werktijden om privé en werk te kunnen combineren en moderne middelen om te communiceren en het werk te organiseren zijn in hoog tempo omarmd.

Onze organisatie hebben we opgedeeld in twee ploegen die elkaar niet fysiek ontmoeten om te voorkomen dat de organisatie tijdelijk volledig stil moet worden gelegd. Daarnaast werken mensen zoveel mogelijk thuis. De maatregelen van het Kabinet en RIVM zijn uitgangspunt van ons handelen en dat van de aannemers waarmee we werken. In een aantal gevallen betekent dat dat we de dienstverlening aan een huurder uit moeten stellen. We zijn desondanks in staat gebleken om in vrijwel alle gevallen onze werkprocessen gewoon door te laten lopen.

Zowel vitale als kwetsbare huurders kunnen in de knel komen door deze crisis. In het geval dat er betalingsproblemen optreden kennen we huurverlaging en maatwerk om tijdelijke situaties te overbruggen. Ook zoeken we samenwerking met maatschappelijke partners om bij te dragen aan de leefbaarheid en het alledaagse leven van onze huurders.

Op het moment van schrijven lopen onze vastgoedprojecten zonder vertraging door. Vertraging in de komende maanden valt niet uit te sluiten. Dat kan afbreuk doen aan onze maatschappelijke opdracht en aan het woongenot van onze huurders, de financiële impact zal echter klein zijn. De afbreuk bestaat vooral uit het later beschikbaar komen van nieuwbouw huurwoningen. In de bestaande bouw wordt overlegd met huurders over hun zorgen en woongenot.

Ook in het uiterste scenario van een volledig lockdown van onze samenleving kunnen de kritieke financiële processen gewoon doorlopen. Nieuwe verhuringen zullen dan tot stilstand komen. Dat is maatschappelijk gezien onwenselijk, maar in een dergelijk scenario kunnen huurders geen woning betrekken en wij geen woning opleveren. Het onderhoud zal zich dan beperken tot het meest dringende onderhoud (dat wat de gezondheid bedreigt) door onze ketenpartners. De ICT bevindt zich in de cloud en kan door onze leverancier als kritische beroepsgroep beheerd blijven worden. Bij het tijdelijk volledig stilvallen van de nieuwbouw kan er materiële schade ontstaan aan de wooncomplexen in aanbouw. Het doet er dan toe hoever de bouw gevorderd is, of een complex wind en waterdicht is, of er al sprake is van afwerking van de woningen en of installaties geplaatst zijn. Rijnhart Wonen is financieel gezond genoeg om dit scenario te doorstaan.

Voor de langere termijn is het grootste risico het vertraagd tot ontwikkeling komen van investeringsmogelijkheden. We zien dat echte vernieuwing in deze tijd een lagere prioriteit heeft, minder makkelijk is te realiseren en in de tijd naar achteren schuift. Onze plannen voor het vinden en tot ontwikkeling brengen van nieuwbouwlocaties kan daardoor onder druk komen te staan. Voor 2020 geldt dat ook voor de uitvoeringsagenda van de prestatieafspraken.

Er bestaan geen risico's voor onze bedrijfscontinuïteit. Het geheel van inkomsten, uitgaven en financiering blijft in balans. Zonder crisis zouden we echter onze maatschappelijke opgave beter kunnen realiseren.

## Nevenstructuur Rijnhart Wonen

Rijnhart Wonen heeft één dochteronderneming:

- Rijnhart Wonen Energie BV (100%)

De Rijnhart Wonen Energie BV exploiteert 3 WKO-installaties waarmee warmte en warm tapwater wordt geleverd aan de bewoners (huurders en kopers) van het complex De Ommedijk en de complexen Noorder-, Ooster-, Zuider- en Westerschans. Volgens het jaarverslag over 2019 van de Rijnhart Wonen Energie BV is de financiële waarde (boekwaarde) van de onderneming per eind 2019 € 718.369. De uitstaande lening van stichting Rijnhart Wonen aan de BV bedraagt eind 2019 € 949.097. De financiële risico's van de stichting zijn gemaximeerd tot bovenstaande bedragen. De cijfers van de Rijnhart Wonen Energie BV worden voor 100% geconsolideerd in de cijfers van de stichting.

# JAARREKENING 2019

Stichting Rijnhart Wonen | Statutair gevestigd te Leiderdorp

KvK nummer : 28023118 | SBI-code: 68201 –

Woningbouwverenigingen en –stichtingen;

Werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting.

## Geconsolideerde balans per 31 december 2019 (voor resultaatbestemming)

bedragen x € 1.000

<b>ACTIVA</b>		<b>31-12-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
<b>Vaste activa</b>			
1	<u>Vastgoedbeleggingen</u>		
1.a	DAEB Vastgoed in exploitatie	<b>548.084</b>	485.685
1.b	Niet-DAEB Vastgoed in exploitatie	<b>15.123</b>	14.718
1.c	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-
1.d	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<b>6.202</b>	196
	Totaal vastgoedbeleggingen	<b>569.409</b>	500.599
<u>Materiële vaste activa</u>			
1.e	Onroerende en roerende zaken tdv de exploitatie	<b>688</b>	805
2	<u>Financiële vaste activa</u>		
2.a	Latentie Belastingvordering	-	-
	Totaal financiële vaste activa	-	-
	Som der vaste activa	<b>570.097</b>	501.404
<b>Vlottende activa</b>			
4	<u>Vorderingen</u>		
4.a	Huurdebiteuren	<b>67</b>	95
4.a	Overige debiteuren	<b>56</b>	109
4.a	Overige vorderingen	<b>43</b>	38
4.a	Overlopende activa	<b>99</b>	106
	Totaal vorderingen	<b>265</b>	348
5	<u>Liquide middelen</u>	<b>9.376</b>	4.814
	Totaal vlottende activa	<b>9.641</b>	5.162
	<b>Totaal activa</b>	<b>579.738</b>	506.566



## Geconsolideerde balans per 31 december 2019 (voor resultaatbestemming)

bedragen x € 1.000

<b>PASSIVA</b>		<b>31-12-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
<b>Groepsvermogen</b>			
6	Herwaarderingsreserve	<b>320.151</b>	262.583
7	Overige Reserve	<b>62.502</b>	64.168
8	Resultaat Boekjaar	<b>65.587</b>	55.903
	Totaal Groepsvermogen	<b>448.240</b>	382.654
<b>Voorzieningen</b>			
9.a	Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	<b>2.839</b>	6.741
9.b	Voorziening latente belastingverplichtingen	-	1.302
9.c	Overige voorzieningen	<b>261</b>	272
	Totaal voorzieningen	<b>3.100</b>	8.315
<b>Langlopende schulden</b>			
10.a	Leningen kredietinstellingen	<b>120.255</b>	103.609
10.b	Overige Schulden	<b>41</b>	47
	Totaal langlopende schulden	<b>120.296</b>	103.656
<b>Kortlopende schulden</b>			
11.a	Schulden aan overheid	<b>68-</b>	3.554
11.b	Schulden aan kredietinstellingen	<b>4.354</b>	4.418
11.c	Schulden aan leveranciers	<b>604</b>	774
11.d	Overlopende passiva	<b>3.211</b>	3.195
	Totaal kortlopende schulden	<b>8.101</b>	11.941
	<b>Totaal passiva</b>	<b>579.738</b>	506.566

## Geconsolideerde winst- en verliesrekening 2019

bedragen x € 1.000

	Begroting 2019	Boekjaar 2019	Boekjaar 2018
R.1 Huuropbrengsten	24.496	<b>24.561</b>	24.290
R.2.1 Opbrengsten servicecontracten	604	<b>634</b>	630
R.2.2 Lasten servicecontracten	607-	<b>618-</b>	634-
R.3.1 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	767-	<b>1.494-</b>	1.102-
R.3.2 Lasten onderhoudsactiviteiten	9.217-	<b>8.844-</b>	5.940-
R.3.3 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	6.394-	<b>6.227-</b>	6.244-
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>8.115</b>	<b>8.012</b>	11.000
R.4 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	8.723	<b>6.623</b>	1.919
R.5 Toegerekende organisatiekosten	288-	<b>170-</b>	79-
R.6 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	5.380-	<b>4.119-</b>	1.497-
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>3.055</b>	<b>2.334</b>	343
R.7 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.160-	<b>1.463-</b>	3.225-
R.8 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.506	<b>62.497</b>	56.651
R.9 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille vov	-	-	-
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>4.654-</b>	<b>61.034</b>	53.426
R.10 Opbrengst overige activiteiten	313	<b>270</b>	394
R.11 Kosten overige activiteiten	752-	<b>610-</b>	587-
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>439-</b>	<b>340-</b>	193-
Overige organisatiekosten	208	<b>219</b>	183
Leefbaarheid	280	<b>319</b>	292
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>5.589</b>	<b>70.501</b>	64.099
R.12 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	180	<b>162</b>	66
R.13 Rentelasten en soortgelijke kosten	4.206-	<b>4.301-</b>	4.697-
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>4.026-</b>	<b>4.139-</b>	4.631-
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>1.563</b>	<b>66.362</b>	59.468
R.14 Belastingen	1.745-	<b>775-</b>	3.566-
R.15 Resultaat deelnemingen	-	-	-
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>182-</b>	<b>65.587</b>	55.902

# 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: dinsdag 19 mei 2020

## 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' (aangepast 2019) in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 19 mei 2020.

## 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-Deab 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

## Materiele 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 bedrijfsnonroerend 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-DEAB 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-DEAB vastgoed.

#### Complexindeling

Het DEAB vastgoed en het niet-DEAB 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 DEAB en niet-DEAB vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het DEAB vastgoed, respectievelijk aan het niet-DEAB deel kan worden toegerekend.

#### Waardering bij eerste verwerking DEAB en niet-DEAB vastgoed

Bij de eerste verwerking wordt het DEAB vastgoed in exploitatie en het niet-DEAB 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 2019.

### 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 doorexploiteerscenario, 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:	2019
Disconteringsvoet	6,18%
Streefhuur per maand	€ 650,- per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 1.775,- (onderhoud)/ € 1.135,- (beheer) per woning

Effect op de beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde (x € 1,0 miljoen)
Disconteringvoet	0.50% of hoger	€ 47,50 lager
Streefhuur per maand	€ 25,00 hoger	€ 14,50 hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100,00 hoger	€ 13,50 lager
Totaal effect		€ 46,50 lager

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, zoals ook geduid in het bestuursverslag. De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten 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 2019 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-afrekbare 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 zijn 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 aangegane 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-afrekbare 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 2019

	€ 1.000	€ 1.000	
VASTE ACTIVA	31-12-2019	31-12-2018	
<b>1 Vastgoedbeleggingen en materiële vaste activa</b>			
1.a DAEB Vastgoed in exploitatie	548.084	485.685	
1.b Niet-DAEB Vastgoed in exploitatie	15.123	14.718	
1.c Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	0	
1.d Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.202	196	
1.e Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	688	805	
Totaal vastgoedbeleggingen en materiële vaste activa	<u>570.097</u>	<u>501.404</u>	
<b>1 Vastgoedbeleggingen en materiële vaste activa</b>			
Daeb en niet Daeb vastgoed in exploitatie	562.488	499.746	
Onroerende zaken Energie B.V.	718	659	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.202	195	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	688	805	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-	
Totaal vastgoedportefeuille	<u>570.096</u>	<u>501.404</u>	
	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>	
Daeb Vastgoed in exploitatie	547.365	485.026	
Niet Daeb vastgoed in exploitatie	15.123	14.719	
Totaal vastgoed in exploitatie	<u>562.488</u>	<u>499.746</u>	
<b>1 t.i.in expl Verloopstaat Daeb en niet Daeb vastgoed in exploitatie Rijnhart Wonen</b>			
	1.a t.i.	1.b t.i.	Totaal
	Daeb	Niet daeb	
Saldo marktwaarde per 01-01-2018	427.792	16.750	444.542
totaal per 01-01-2018	427.792	16.750	444.542
<b>mutaties 2018</b>			
desinvesteringen (verkoop bestaand bezit)	-302	-1.195	-1.497
investeringen	0	0	0
herclassificatie	1.893	-1.893	0
Mutatie marktwaarde	55.643	1.057	56.700
Totaal mutaties 2018	<u>57.234</u>	<u>-2.031</u>	<u>55.203</u>
Totaal per 31-12-2018	485.026	14.719	499.746
<b>Mutaties 2019</b>			
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	<u>62.340</u>	<u>403</u>	<u>62.743</u>
Totaal per 31-12-2019	547.365	15.123	562.489



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).

Sinds 2006 is in de polis geen verzekerde waarde opgenomen. 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 (peil 01-01-2019), bedraagt voor Leiderdorp € 609.854.000,- over de panden per 31-12-2019 in exploitatie.
- De WOZ-waarde, grondslag OZB-2020 (peil 01-01-2019) bedraagt voor Zoeterwoude € 144.477.000,- over de panden per 31-12-2019 in exploitatie.
- De WOZ-waarde, grondslag OZB-2020 (peil 01-01-2019), bedraagt voor het kantoorpand Bolderikkamp 12 te Leiderdorp € 624.000,-
- Rijnhart Wonen voert een actief verkoopbeleid, en heeft in totaal circa 750 eenheden voor verkoop gelabeld. In 2019 zijn hiervan 28 woningen en 2 garages verkocht. Het verkoopbeleid was tijdelijk beperkt tot 45 vrije sector woningen, maar vanaf oktober 2018 is de volledige verkoopvijver weer opengezet omdat de projecten Brittenstein en ROC locatie toen zijn gestart. In 2019 is ook een aanvang genomen met project Driemaster.

## 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. Op de volgende vrijheidsgraden is de taxateur afgeweken:

- markthuurl; gebaseerd op verhuurtransacties in de omgeving, grootte en ligging. De bandbreedte is € 100 m2 tot € 150 m2.
- exityield; een bandbreedte van 7,5% tot 10% op grond van de mate van risico's en representatief vergelijkingskader in de omgeving.
- disconteringsvoet; aangepast bij taxaties waarbij sprake is van meer of mindere courantheid van de belegging
- mutatie- en verkoopkans: bij 1 perceel zeer gering en om die reden lager vastgesteld
- exploitatiescenario; bij ZOG is doorexploiteren een vast uitgangspunt.

## Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2019

1.a DAEB Vastgoed in exploitatie Rijnhart Wonen	2019	2018
Marktwaarde per 1 januari	<u>485.026</u>	<u>427.792</u>
<b>mutatie boekjaar</b>		
mutatie door oplevering nieuw bezit	6.779	-
desinvesteringen (verkoop bestaand bezit)	3.539-	302-
Herclassificatie	631	1.893
mutatie marktwaarde boekjaar	58.468	55.643
Totaal mutaties boekjaar	62.340	57.234
<b>Saldo per 31 december</b>	<u>547.365</u>	<u>485.026</u>
1.a DAEB Vastgoed in exploitatie Rijnhart Wonen Energie BV	2019	2018
Saldo per 1 januari		
- aanschafwaarde	2.829	2.829
- afschrijvingen	392-	345-
- onrendabel obv van DCF berekening	1.778-	1.819-
Boekwaarde per 1 januari	<u>659</u>	<u>665</u>
Investeringen in de in exploitatie zijnde MVA	73	-
Afschrijvingen boekjaar	55	47
Mutatie onrendabel boekjaar	41	41
Saldo per 31 december		
- aanschafwaarde	2.902	2.829
- afschrijvingen	447-	392-
- onrendabel obv van DCF berekening	1.737-	1.778-
Boekwaarde per 31 december	<u>718</u>	<u>659</u>
<b>1.a DAEB Vastgoed in exploitatie inclusief Energie BV</b>	<b>548.084</b>	<b>485.685</b>

<b>1.d Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</b>	<b>31-12-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
--	-------------------	-------------------

Woningen en woongebouwen

Saldo per 1 januari		
- aanschafwaarde	<b>195</b>	58
- cumulatieve waardeveranderingen	-	-
Boekwaarde per 1 januari obv bedrijfswaarde	<b>195</b>	58
Mutaties in het boekjaar:		
- activeringen	<b>11.413</b>	137
- afwaardering actuele waarde activa in ontwikkeling	<b>6.910-</b>	-
- overboeking naar woningen in exploitatie	-	-
- Presentatie onder Voorzieningen	<b>1.504</b>	-
Saldo mutaties	<b>6.007</b>	137
Saldo per 31 december:		
- aanschafwaarde	<b>6.202</b>	195
- cumulatieve waardeveranderingen	-	-
Boekwaarde per 31 december obv marktwaarde	<b>6.202</b>	195

*Overzicht mutaties per project:*

Activeringen:	Beginsaldo	Investering	Waarde- verandering	Overboeking	Eindsaldo
Amaliaplein	14	1.939	-	-	1.953
Afwaardering Amaliaplein	14-	-	1.072-	-	1.086-
Subtotaal	-	<b>1.939</b>	<b>1.072-</b>	-	<b>867</b>
Pinksterbloem	<b>195</b>	15-	-	-	180
Afwaardering Pinksterbloem	-	-	-	-	-
Subtotaal	<b>195</b>	<b>15-</b>	-	-	<b>180</b>
Sloop-Nieuwbouw Brittenstein	1.470	5.624	-	-	7.094
Afwaardering Brittenstein	1.470-	-	1.556-	-	3.026-
Subtotaal	-	<b>5.624</b>	<b>1.556-</b>	-	<b>4.068</b>
ROC locatie	622	2.446	-	-	3.068
Afwaardering ROC locatie	622-	-	1.359-	-	1.981-
Subtotaal	-	<b>2.446</b>	<b>1.359-</b>	-	<b>1.087</b>
Bloemenvelde	-	-	-	-	-
Afwaardering Bloemenvelde	-	-	1.504-	1.504	-
Subtotaal	-	-	<b>1.504-</b>	<b>1.504</b>	-
Driemaster	-	1.419	-	1.419-	-
Afwaardering Driemaster	-	-	1.419-	1.419	-
Subtotaal	-	<b>1.419</b>	<b>1.419-</b>	-	-
<b>Totaal</b>	<b>195</b>	<b>11.413</b>	<b>6.910-</b>	<b>1.504</b>	<b>6.202</b>

In 2019 is de uitverhuizing van de Pinksterbloem zo goed als afgerond. In het eerste half jaar van 2020 zullen de laatste woningen vrijkomen. Verder is er door de Raad van Commissarissen de begroting van project Bloemenvelde goedgekeurd en hiermee een onrendabel saldo geboekt. Over de projecten wordt 4,00% aan rente toeberekend over het gemiddelde van de investeringen in dat jaar.

<b>1.e Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie</b>				
	<b>Kantoor</b>	<b>Overige</b>	<b>Totaal</b>	<b>2018</b>
Saldo per 1 januari				
- aanschafwaarde	1.889	593	<b>2.482</b>	2.521
- cumulatieve afschrijvingen	1.445-	232-	<b>1.677-</b>	1.587-
Boekwaarde per 1 januari	444	361	<b>805</b>	934
Mutaties in het boekjaar:				
- investeringen	-	45	<b>45</b>	37
- Desinvestering buiten gebruikstelling	36-	94-	<b>130-</b>	76-
- Correctie afschrijving buiten gebruikstelling	36	94	<b>130</b>	76
- afschrijvingen	83-	79-	<b>162-</b>	166-
Saldo mutaties	83-	34-	<b>117-</b>	129-
Saldo per 31 december:				
- aanschafwaarde	1.853	544	<b>2.397</b>	2.482
- cumulatieve afschrijvingen	1.492-	217-	<b>1.709-</b>	1.677-
Boekwaarde per 31 december	361	327	<b>688</b>	805
<b>Specificatie investeringen</b>	<b>Kantoor</b>	<b>Inventaris</b>	<b>Totaal</b>	
Primair Systeem inclusief ADP ESS	-	7	7	
Telefooncentrale		36	36	
Vaatwasser	-	2	2	
Totaal activeringen	-	<b>45</b>	<b>45</b>	

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	<b>10 jaar</b>
Inventaris exclusief automatisering	<b>5 jaar</b>
Inventaris tbv automatisering	<b>3 jaar</b>

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

Per 31 december 2019 is in totaal € 320 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het groepsvermogen begrepen (2018: 263 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 markthuur 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 € 245 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

	31-12-2019	31-12-2018
Marktwaaarde Verhuurde staat	562.489	499.745
Beschikbaarheid (doorexpluiteren)	6.014-	29.496-
Betaalbaarheid (huren)	199.964-	131.858-
Betaalbaarheid (verhuurdersheffing)	48.558-	29.716-
Kwaliteit (onderhoud)	28.280-	28.686-
Beheer (beheerkosten)	35.003-	26.530-
Totale afslag naar beleidswaarde	317.819-	246.286-
Beleidswaarde	244.670	253.459

Dit impliceert dat circa 70% 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 2018 gold dit voor circa 64% van het eigen vermogen.

2 Financiële vaste activa	31-12-2019	31-12-2018
<b>2.a Latentie Belastingvordering</b>		
Saldo per 1 januari	-	3.910
mutatie boekjaar	-	3.910-
Saldo per 31 december	-	-

De post Latentie Belastingvordering betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie en de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen. In 2018 is dit tijdelijke verschil zoals verwacht afgelopen.

2.b Te vorderen B.W.S. subsidie	31-12-2019	31-12-2018
Saldo per 1 januari	-	-
toegevoegde rente	-	-
ontvangen bijdragen	-	-
Totaal te vorderen B.W.S subsidie	-	-

De BWS subsidie is in 2016 reeds geheel ontvangen.

2.c Overige vorderingen		
Lening u/g Holland Rijnland Wonen	-	-
Totaal overige vorderingen	-	-
<b>Lening u/g/ Holland Rijnland Wonen</b>		
Saldo per 1 januari	-	-
- ontvangst	-	-
- afname / aflossing Holland Rijnland Wonen	-	-
Saldo per 31 december	-	-

In september 2013 is door de deelnemende corporaties besloten om de vereniging Holland Rijnland Wonen te financieren met leningen van de deelnemers. Deze lening zal binnen 5 jaar worden terugbetaald door de vereniging. In 2015 is de eerste aflossing gedaan aan alle deelnemende corporaties. In 2017 is de tweede aflossing ontvangen.

## VLOTTENDE ACTIVA

4 <b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	66	95
Overige debiteuren	56	109
Overige vorderingen	43	38
Overlopende activa	99	106
Totaal vorderingen	264	348

4.a	Huurdebiteuren inclusief Overige Debiteuren	31-12-2019	31-12-2018
+			
4.b			

Per 31 december bedraagt de huurachterstand voor:		
huurders met een achterstand kleiner dan 1 maand	79	131
huurders met een achterstand van 1 tot 2 maanden	7	30
huurders met een achterstand van 2 tot 3 maanden	4	7
huurders met een achterstand van 3 tot 4 maanden	4	3
Huurders met een achterstand van 4 tot 5 maanden	7	1
huurders met een achterstand vanaf 5 maanden	9	29
huurders met een achterstand	110	201
Vorderingen op ex- huurders en overige debiteuren	30	35
	140	236
Voorziening dubieuze huurdebiteuren	18-	31-
Totaal huurdebiteuren	122	205

De achterstand van de huurdebiteuren voor Rijnhart Wonen nog lager dan vorig jaar. De totale huurachterstand van 0,3% van de huursom is dan nog beter t.o.v. ultimo 2018. Rijnhart Wonen Energie BV kent ultimo 2019 een debiteurensaldo van € 56.355,- (2018: € 109.002,-).

4.c	Overige vorderingen	31-12-2019	31-12-2018
Diversen nog te factureren	2	16	
Vooruitbetaalde kosten verzekeringen	10	11	
Automatiseringskosten	19	-	
Vooruitbetaalde VVE bedragen	12	11	
Totaal overige vorderingen	43	38	

4.d	Overlopende activa	31-12-2019	31-12-2018
Transitoria Energie BV	99	106	
Totaal overlopende activa	99	106	

5 <b>Liquide middelen</b>		
Kas	-	3
Kruisposten	-	5
Rekening-courant Rabobank	9.373	4.803
Rabo telerekening	3	3
Totaal liquide middelen	9.376	4.814

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

GROEPSVERMOGEN	31-12-2019	31-12-2018
<b>6 Herwaarderingsreserve</b>		
Herwaarderingsreserve begin jaar	262.583	210.283
Desinvesteringen	2.070-	297-
Mutatie herwaardering einde boekjaar	59.638	52.597
Totaal Herwaarderingsreserve	<u>320.151</u>	<u>262.583</u>

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

<b>7 Overige Reserve</b>		
Overige reserve begin jaar	64.168	98.986
Jaarresultaat voorgaand boekjaar	55.903	17.481
Realisatie uit herwaarderingsreserve	57.568-	52.299-
Overige reserve	<u>62.503</u>	<u>64.168</u>

<b>8 Resultaat boekjaar</b>		
Resultaat Boekjaar	<u>65.587</u>	<u>55.903</u>

Bestemming van het resultaat 2019

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar ad. € 65.586.834,- als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2019 ad € 65.586.834,- toe te voegen aan de overige reserve.
- Het gerealiseerde resultaat over 2018 is toegevoegd aan de overige reserve.
- In de statuten staat geen bepaling over de bestemming van het resultaat.

## Voorzieningen

<b>9.a Voorziening onrendabele investeringen</b>		
Saldo per 1 januari opgeleverde projecten	-	-
Voorziening aktiva i.o. Amaliaplein	-	1.072
Voorziening aktiva i.o. Brittenstein	-	1.556
Voorziening aktiva i.o. ROC Locatie	-	1.359
Voorziening aktiva i.o. Driemaster	1.335	2.754
Voorziening aktiva i.o. Bloemenvelde	1.504	-
Totaal voorziening onrendabele investeringen	<u>2.839</u>	<u>6.741</u>
Voorziening aktiva i.o. Amaliaplein	-	1.086
Voorziening aktiva i.o. Brittenstein	-	3.025
Voorziening aktiva i.o. ROC Locatie	-	1.981
Voorziening aktiva i.o. Driemaster	3.104	3.104
Voorziening aktiva i.o. Bloemenvelde	1.504	-
Investerings lager dan voorzieningen	1.769-	2.455-
Naar exploitatie boekjaar obv marktwaarde	-	-
Saldo 31 december	<u>2.839</u>	<u>6.741</u>

<b>9.b Voorziening latente belastingen</b>		
Saldo per 1 januari	1.302	7.314
mutatie belastinglatentie waardering	1.302-	6.012-
Totaal voorziening latente belasting einde boekjaar	<u>0</u>	<u>1.302</u>

De voorziening latente belastingen is in 2016 gevormd en dient om het effect van de verschillen in fiscale- en bedrijfseconomische waardering op de vennootschapsbelasting te compenseren. Het verschil betreft de fiscale afwaardering o.b.v. de lagere WOZ-waarden t.o.v. de fiscale openingsbalans op 1/1/2008. Door de huidige stijgingen van de WOZ-waarden is het verschil verdampt.

<b>9.c Overige voorzieningen</b>		
Afkoop huurvergoeding Gemiva ivm Elisabethhof		
Saldo per 1 januari	<b>272</b>	<b>283</b>
Opboeking	-	-
Vrijval boekjaar	<b>11-</b>	<b>11-</b>
	<b>261</b>	<b>272</b>

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

<b>Langlopende schulden</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
<b>10.a Leningen kredietinstellingen</b>		
Saldo per 1 januari	<b>108.027</b>	112.364
Nieuwe lening BNG en opname roll over	<b>28.000</b>	7.800
Reguliere aflossingen leningen	<b>11.418-</b>	12.137-
Totaal leningen kredietinstellingen per 31 december	<b>124.609</b>	108.027
Totaal schuldrestant leningen per 31 december	<b>124.609</b>	108.027
Aflossingbestanddeel in het komend jaar, verantwoord onder kortlopende schulden	<b>4.354-</b>	4.418-
Saldo leningen	<b>120.255</b>	103.609

In 2019 zijn er vier leningen compleet afgelost. Ook zijn er weer vijf nieuwe leningen aangetrokken, één roll over lening bij de NWB voor € 8.000.000,- en vier fixe leningen bij de BNG voor een totaal van € 20.000.000,-

Het gemiddelde rentepercentage van de leningportefeuille is gedaald ten opzichte van vorig jaar en komt ultimo 2019 uit op 3,22% (ultimo 2018: 4,11%). De reële (NCW) waarde van de portefeuille bedraagt per ultimo 2019 € 164.414.000. (2018 € 103.562.000)

De leningportefeuille kent een gemiddelde restant looptijd van 10,50 jaar. Aflossingsverplichting komende 2-5 jaar:

€ 20.282.973,- Van de openstaande schulden heeft € 99.972.555,- een looptijd langer dan 5 jaar.

De garantiestelling op de bovengenoemde leningportefeuille is deze per 31 december 2019 als volgt samengesteld;

	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
- Gemeente Leiderdorp, 7 leningen	<b>14.910</b>	16.966
- Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), 17 leningen	<b>100.143</b>	80.424
- Gemeente Zoeterwoude, 8 leningen,	<b>9.556</b>	10.636
Totaal garantiestelling leningen 2019	<b>124.609</b>	108.027
<b>10.b Overige Schulden</b>		
Beginstand VSO Fysiopraktijk schuld begin boekjaar	<b>47</b>	53
Aflossingen	<b>6-</b>	6-
Totaal schuldrestant leningen per 31 december	<b>41</b>	<b>47</b>



## Kortlopende schulden

	31-12-2019	31-12-2018
11.a Schulden aan overheid	68-	3.553
11.b Schulden aan kredietinstellingen	4.354	4.418
11.c Schulden aan leveranciers	604	774
11.d Overlopende passiva	3.211	3.197
Totaal kortlopende schulden	8.101	11.942

### 11.d Overlopende passiva

Niet vervallen rente geldleningen	2.396	2.542
Vooruitontvangen huren	225	219
Egalisatie glasverzekering	70	66
Egalisatie service abonnement	84	99
Egalisatie ontstoppingsfonds	26	26
Nog af te rekenen Service- en stookkosten	173	113
Overlopende pensioen, persoonlijke ontwikkelings- en vakantie rechten	86	130
Overige transitorische posten	151	-
Totaal overlopende passiva	3.211	3.195

## 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 2019 geborgde leningen bedraagt € 3.855.505,-

Rijnhart Wonen heeft zich ten opzichte van de vaste onderhoudspartners Pasman Integraal Vastgoedonderhoud BV en Van der Snoek schilderwerken garant gesteld voor een bedrag van € 422.000,- excl BTW. Deze garantstelling heeft het karakter van een voorfinanciering en geldt als Rijnhart Wonen in 2019 niet voornemens is om de optionele verlenging tot en met 2024 in werking te laten treden. Ten tijde van opstellen van de jaarrekening lopen er gesprekken om deze overeenkomsten wel of niet te continueren.

De verplichtingen voortkomende uit bij cao geregelde uitkeringen bij dienstjubilea bedragen voor de komende 5 jaar circa € 12.500,-. 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 € 554,25 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 6 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. In maart 2020 wordt één van deze woningen verkocht.

Voor vier nieuwbouwprojecten is voor een totaalbedrag van € 2.540.000,- aan subsidie aangevraagd. Dit zal na oplevering worden geconcretiseerd in 2020 en 2021. Verrekening van deze subsidie zal, na goedkeuring van de belastingdienst, met een vermindering van het te betalen bedrag aan verhuurderheffing plaatsvinden.

## Corona crisis

In maart 2020 is Nederland vol getroffen door de corona crisis. Dat vraagt veel van iedereen. De organisatie blijkt flexibel en in staat om adequaat te handelen bij verschillende overheidsmaatregelen. De flexibiliteit is een kwaliteit die onze medewerkers in hoge mate laten zien en die ondersteund wordt door onze systemen. Onze ICT en telefooncentrale staan voor alle collega's thuiswerken toe. Collega's schuiven met werktijden om privé en werk te kunnen combineren en moderne middelen om te communiceren en het werk te organiseren zijn in hoog tempo omarmd.

Onze organisatie hebben we opgedeeld in twee ploegen die elkaar niet fysiek ontmoeten om te voorkomen dat de organisatie tijdelijk volledig stil moet worden gelegd. Daarnaast werken mensen zoveel mogelijk thuis. De maatregelen van het Kabinet en RIVM zijn uitgangspunt van ons handelen en dat van de aannemers waarmee we werken. In een aantal gevallen betekent dat, dat we de dienstverlening aan een huurder uit moeten stellen. We zijn desondanks in staat gebleken om in vrijwel alle gevallen onze werkprocessen gewoon door te laten lopen.

Zowel vitale als kwetsbare huurders kunnen in de knel komen door deze crisis. In het geval dat er betalingsproblemen optreden kennen we huurverlaging en maatwerk om tijdelijke situaties te overbruggen. Ook zoeken we samenwerking met maatschappelijke partners om bij te dragen aan de leefbaarheid en het alledaagse leven van onze huurders.

Op het moment van schrijven lopen onze vastgoedprojecten zonder vertraging door. Vertraging in de komende maanden valt niet uit te sluiten. Dat kan afbreuk doen aan onze maatschappelijke opdracht en aan het woongenot van onze huurders, de financiële impact zal echter klein zijn. De afbreuk bestaat vooral uit het later beschikbaar komen van nieuwbouw huurwoningen. In de bestaande bouw wordt overlegd met huurders over hun zorgen en woongenot.

Ook in het uiterste scenario van een volledig lockdown van onze samenleving kunnen de kritieke financiële processen gewoon doorlopen. Nieuwe verhuringen zullen dan tot stilstand komen. Dat is maatschappelijk gezien onwenselijk, maar in een dergelijk scenario kunnen huurders geen woning betrekken en wij geen woning opleveren. Het onderhoud zal zich dan beperken tot het meest dringende onderhoud (dat wat de gezondheid bedreigt) door onze

ketenpartners. De ICT bevindt zich in de cloud en kan door onze leverancier als kritische beroepsgroep beheerd blijven worden. Bij het tijdelijk volledig stilvallen van de nieuwbouw kan er materiële schade ontstaan aan de wooncomplexen in aanbouw. Het doet er dan toe hoever de bouw gevorderd is, of een complex wind en waterdicht is, of er al sprake is van afwerking van de woningen en of installaties geplaatst zijn. Rijnhart Wonen is financieel gezond genoeg om dit scenario te doorstaan. Voor de langere termijn is het grootste risico het vertraagd tot ontwikkeling komen van investeringsmogelijkheden. We zien dat echte vernieuwing in deze tijd een lagere prioriteit heeft, minder makkelijk is te realiseren en in de tijd naar achteren schuift. Onze plannen voor het vinden en tot ontwikkeling brengen van nieuwbouwlocaties kan daardoor onder druk komen te staan. Voor 2020 geldt dat ook voor de prestatieafspraken.

Er bestaan geen risico's voor onze bedrijfscontinuïteit. Het geheel van inkomsten, uitgaven en financiering blijft in balans. Zonder crisis zouden we echter onze maatschappelijke opgave beter kunnen realiseren.

	Begroot 2019	Boekjaar 2019	Boekjaar 2018
<b>R.1 Huuropbrengsten</b>			
Netto huur:			
Woningen en woongebouwen Daeb	23.363	<b>23.584</b>	23.233
Woningen en woongebouwen Niet Daeb	740	<b>528</b>	604
Onroerende zaken niet zijnde woningen Daeb	245	<b>251</b>	245
Onroerende zaken niet zijnde woningen Niet Daeb	275	<b>281</b>	277
Subtotaal	24.623	<b>24.644</b>	24.359
Huurderving:			
Wegens leegstand	83-	<b>62-</b>	47-
Oninbaar / huurkorting / huurgewinning	44-	<b>21-</b>	22-
Totaal huren	24.496	<b>24.561</b>	24.290
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%		<b>156</b>	92
De huurverhoging per 1 juli verslagjaar 2,40% / IAH 5,60%		<b>230</b>	156
Mutatie huurderving leegstand		<b>20-</b>	5
Mutatie huurderving oninbaar		<b>1</b>	87
Huuropbrengst Verde Vista 2		-	10
Huuropbrengst Zijlstream		<b>18</b>	-
Mutatie toevoeging aan reservering dubieuze debiteuren		-	10-
Mutatie bezit huidig boekjaar		<b>115-</b>	34-
Huurverhoging als gevolg van geriefsverbeteringen en harmonisatie		<b>1</b>	12-
Saldo		<b>271</b>	294

De aan verkoop gerelateerde leegstand is € 19.200,-

Deze zijn verwerkt onder de directe verkoopkosten onder punt R.5

<b>R.2.1 Opbrengsten servicecontracten</b>			
Overige zaken, leveringen en diensten	607	<b>620</b>	600
Met huurders niet te verrekenen leveringen en diensten	-	<b>29</b>	32
Subtotaal	607	<b>649</b>	632
Vergoedingsderving:			
Wegens leegstand	3-	<b>15-</b>	2-
Totaal opbrengsten servicecontracten	604	<b>634</b>	630

<b>R.2.2 Lasten servicecontracten</b>			
Lasten Servicecontracten	607	<b>618</b>	634
Toegerekende organisatiekosten		-	
<b>Totaal lasten servicecontracten</b>	<b>607</b>	<b>618</b>	<b>634</b>
<b>R.3.1 Lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>			
Verhuur en beheer	207	<b>390</b>	296
Klantenservice	180	<b>361</b>	164
Toegerekende organisatiekosten	200	<b>379</b>	350
Overige complexlasten en directe verhuurlasten	180	<b>365</b>	292
Overige opbrengsten uit beheer		-	-
<b>Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>	<b>767</b>	<b>1.494</b>	<b>1.102</b>
<b>R.3.2 Lasten onderhoudsactiviteiten</b>			
Reparatieonderhoud	653	<b>749</b>	605
Mutatieonderhoud	225	<b>181</b>	180
Onderhoudskosten Energie BV	49	<b>71</b>	77
Planmatig onderhoud	5.015	<b>4.496</b>	4.391
Onrendabele OH ingrepen / energetische verbeteringen	2.880	<b>2.760</b>	193
Nagekomen kosten voorgaande jaren	-	<b>28</b>	16
Salariskosten onderhoud	300	<b>425</b>	347
Doorbelaste organisatiekosten onderhoud	95	<b>134</b>	131
<b>Totaal lasten onderhoudsactiviteiten</b>	<b>9.217</b>	<b>8.844</b>	<b>5.940</b>
<i>Kosten onderhoud geactiveerd i.v.m. geriefsverbeteringen</i>		<b>31</b>	<b>48</b>
<b>R.3.3 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>			
Belastingen exploitatie	1.291	<b>1.347</b>	1.282
Verzekeringen	47	<b>45</b>	53
Verhuurdersheffing	3.448	<b>3.234</b>	3.176
Kosten Branche organisaties	53	<b>56</b>	58
Kosten heffing centraal fonds	225	-	271
Salariskosten overige directe operationele lasten exploitatie bezit	920	<b>1.013</b>	945
Doorbelaste kosten overige directe operationele lasten exploitatie bezit	410	<b>534</b>	461
<b>Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<b>6.394</b>	<b>6.227</b>	<b>6.244</b>
<b>Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</b>			
R.4 Verkoopprijs bestaand bezit en voorraad	8.723	<b>6.623</b>	1.919
Af: korting huurders op verkoopprijs	-	-	-
R.5 Af: directe verkoopkosten	288-	<b>112-</b>	53-
R.5 Af: indirecte verkoopkosten	-	<b>58-</b>	26-
Netto verkoopopbrengsten	8.435	<b>6.453</b>	1.840
R.6 Af: boekwaarde verkopen	5.380-	<b>4.119-</b>	1.497-
Bij Correctie boekwaarde 2015	-	-	-
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>3.055</b>	<b>2.334</b>	<b>343</b>

## Bedrijfslasten

R.A Afschrijvingen			
Onroerende zaken Rijnhart Wonen Energie BV	47	55	47
Kantoorgebouw	86	83	87
Inventaris	76	79	79
Totaal afschrijvingen	209	217	213

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	1.621	1.485	1.340
Sociale lasten	253	244	226
Pensioenlasten	285	224	203
Overige personeelskosten en uitzendkrachten	220	621	391
Totaal lonen en salarissen	2.379	2.574	2.160

De beleidsdekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2019 113,2% (31-12-2018 115,9%). 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 zal een herstelplan uitvoeren, zodat de dekkingsgraad binnen 10 jaar boven dit reservetekort uit gaat komen.

Het aantal FTE's per 31 december 2019 bedraagt: 27,78 (2018: 29,14). Bij de groep waren ultimo 2019 32 werknemers in dienst (2018: 33). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg over 2019 gemiddeld 27,10 (2018: 27,94). Deze werknemers waren zowel in 2019 als 2018 allen in Nederland werkzaam. De uitsplitsing per organisatie-onderdeel per einde december is als volgt:

	2019	2018
	FTE	FTE
Bestuur	1,00	1,00
Beleid & Advies	1,62	2,23
Wonen	13,17	13,13
Bedrijfsbeheer	7,11	7,00
Vastgoed & projecten	4,88	5,78
Totaal	27,78	29,14

De afname bij Vastgoed & projecten komt door het ontbreken van bezetting op projecten. Dit wordt per 31 december door interimers ingevuld.

### 3. Verantwoording (in de jaarrekening)

#### 25. 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 2019 is als volgt:

##### **Leidinggevende topfunctionarissen met bezoldiging boven € 1.700**

	<b>C.M.G.E. Mommers</b>
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	121.073
7 Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	20.766
8 Totaal bezoldiging	<b>141.839</b>
9 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	142.000
10 Uitkeringen in verband met beëindiging van het dienstverband	0
11 Individueel toepasselijk maximum	0

##### **Vergelijkende cijfers 2018**

1 (Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
2 Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	100%
3 Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	19.440
4 Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	3.369
5 Totaal bezoldiging	<b>22.809</b>
6 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	22.896

##### **Toezichthoudende topfunctionarissen met bezoldiging boven € 1.700**

	<b>G.P.I.M Wuisman</b>	<b>P.A. Lansbergen</b>	<b>G. van Wijhe</b>
1 Functie (functienaam)	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC
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	<b>16.350</b>	<b>13.625</b>	<b>10.968</b>
5 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	21.300	14.200	14.200
6 Uitkeringen in verband met beëindiging van het dienstverband			
7 Individueel toepasselijk maximum	0	0	0

##### **Vergelijkende cijfers 2018**

1 Totaal bezoldiging in kader van de WNT	<b>10.772</b>	<b>10.362</b>	<b>8.984</b>
2 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	17.125	13.700	13.700

	E.S.F. Klep	P.H. Erdman	A.M.C. van Ettinger - van Herk
	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
1 Functie (functienaam)			
2 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-jun.-16	6-jul.-18	8-okt.-19
3 In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	30-jun.-19	heden	heden
4 Totaal bezoldiging in kader van de WNT	<b>5.450</b>	<b>10.900</b>	<b>2.498</b>
5 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	7.042	14.200	3.307
6 Uitkeringen in verband met beëindiging van het dienstverband			
7 Individueel toepasselijk maximum	0	0	0

#### Vergelijkende cijfers 2018

1 Totaal bezoldiging in kader van de WNT	<b>8.975</b>	<b>4.367</b>
2 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	13.700	6.587

#### Toelichting

De Raad van Commissarissen heeft conform de Regeling bezoldigingsmaxima toegelaten instelling volkshuisvesting Stichting Rijnhart Wonen ingedeeld in klasse E, met een bijbehorend bezoldigingsmaximum voor de Raad van Bestuur van € 142.000. Dit maximum wordt niet overschreden door de Raad van Bestuur. Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 21.300 en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 14.200. Deze maxima worden niet overschreden.

#### R.7 Overige waardeveranderingen

R.7 Actualisatie waardering Activa in ontwikkeling	9.160-	<b>1.504-</b>	3.266-
R.7 Herwaardering MVA Energie BV	41	<b>41</b>	41
R.8 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.506	<b>62.497</b>	56.651
R.9 Subsidie na marktwaardeberekening projecten in ontwikkeling	-	-	-
<b>Totaal overige waardeveranderingen</b>	<b>4.613-</b>	<b>61.034</b>	<b>53.426</b>

Door de waardering op marktwaarde is er een forse fluctuatie in de waardeverandering over 2019. De actualisatie activa in ontwikkeling bestaat uit een bijdrage aan de voorziening ad. € 1,504 miljoen op een project Bloemenvelde in Zoeterwoude. Dit betreft een correctie van € 1,504 miljoen op de berekening welke in het vierde kwartaal 2019 is goedgekeurd door de RvC.

#### R.10 Opbrengst overige activiteiten

Administratiekosten verhuringen	-	<b>6</b>	6
Omzet WKO activiteiten	313	<b>222</b>	276
Vergoeding huismeester VVE's	-	<b>8</b>	4
Doorberekende kosten toezicht nieuwbouw geactiveerd	-	<b>34</b>	82
Korting vooruibetaalde	-	-	15
Vennootschapsbelasting	-	-	11
Incidentele opbrengst (pro rata voorgaande jaren)	-	-	11
<b>Subtotaal vergoedingen voor algemeen beheer</b>	<b>313</b>	<b>270</b>	<b>394</b>

<b>R.11 Kosten overige activiteiten</b>			
Salariskosten overige activiteiten	225	194	219
Doorbelaste kosten overige activiteiten	350	261	158
Inkoop WKO activiteiten	138	110	170
Gerelateerde kosten WKO activiteiten	39	45	40
	<u>752</u>	<u>610</u>	<u>587</u>
<b>Overige organisatiekosten</b>			
Treasury	20	20	9
Personeel en organisatie	40	30	39
Bestuurskosten	81	85	65
Personeelsvereniging	2	1	1
Jaarverslaggeving	65	82	69
	<u>208</u>	<u>219</u>	<u>183</u>
<b>Leefbaarheid</b>	280	319	292
<b>Accountantshonorarium</b>			
- Onderzoek van de jaarstukken te controleren boekjaar		54	49
- Woningtoewijzing / WSW / Corpodata / DVI		10	8
		<u>64</u>	<u>57</u>
<b>R.12 Rentebaten</b>			
Toegerekende rente onroerende zaken in ontwikkeling	180	162	66
Rente fiscus	-	-	-
Rente op uitgezette middelen	-	-	-
Rente rekening courant Rijnhart Wonen Energie BV	-	-	-
Rente toerekening lange termijn vorderingen BWS	-	-	-
	<u>180</u>	<u>162</u>	<u>66</u>

De toegerekende rente bestaat uit de rente tijdens de bouw van de volgende projecten in aanbouw: Brittenstein, ROC Locatie, Driemaster en Amaliaplein.

<b>R.13 Rentelasten</b>			
Rente rekening courant	-	-	-
Rente leningen overheid	-	-	-
Disagio WSW - dotatie fonds sociale woningbouw	-	18	16
Overige rentelasten	-	83	-
Rente kredietinstellingen	4.206	4.200	4.681
	<u>4.206</u>	<u>4.301</u>	<u>4.697</u>
<b>Totaal rentelasten</b>	<u>4.206</u>	<u>4.301</u>	<u>4.697</u>



**R.14 Belasting uit gewone bedrijfsuitoefening**

Vennootschapsbelasting Rijnhart Wonen			
Actualisatie voorziening belastinglatentie Waardering	1.302-	<b>1.302-</b>	5.377-
Actualisatie belastinglatentie Verliesverrekening	-	-	3.910
Vennootschapsbelasting eerdere jaren geactualiseerd	-	<b>72</b>	60
Te betalen Vennootschapsbelasting	<u>3.047</u>	<u><b>2.005</b></u>	<u>4.973</u>
Totaal vennootschapsbelasting	<u><b>1.745</b></u>	<u><b>775</b></u>	<u><b>3.566</b></u>
<i>De vennootschapsbelasting is als volgt tot stand gekomen:</i>			
Resultaat uit gewone bedrijfsvoering Rijnhart Wonen enkelvoudig		<b>66.425</b>	59.524
Correcties naar fiscaal resultaat			
- Afschrijvingen activa in exploitatie		-	14
- Overige waardeveranderingen materiële vaste activa		<b>62.497-</b>	59.203-
- Vorming voorziening onrendabele projecten		<b>1.504</b>	3.266
- Verkoopopbrengsten		<b>2.016-</b>	631-
- Opwaardering Woz		<b>2.852</b>	16.982
- Hogere boekwinst materiële vaste activa		<b>347-</b>	261
- Overige bedrijfslasten		<b>6</b>	5
- Beoordeling onderhoud vs verbetering		<b>460</b>	21-
- Vrijval disagio op leningen kredietinstellingen		<b>30-</b>	34-
- Fiscaal hogere afschrijvingen		<b>82-</b>	229-
- Atad		<b>1.805</b>	-
- Overige fiscale mutaties t.b.v. resultaat		<b>13-</b>	4-
<i>Fiscaal resultaat</i>	pm	<u><b>8.067</b></u>	<u>19.930</u>
<i>Te betalen vennootschapsbelasting</i>			
1e schijf : 19% over € 200.000 (2018 20%)		<b>38</b>	40
2e schijf: 25% over het restant		<b>1.967</b>	4.933
<i>Te betalen Rijnhart Wonen</i>		<u><b>2.005</b></u>	<u>4.973</u>
<i>Belasting over mutatie belastinglatentie verliescompensatie 25,0%</i>		-	3.910
<i>Belasting over mutatie belastinglatentie</i>		<b>1.302-</b>	5.377-
Jaarlast Vennootschapsbelasting Rijnhart Wonen		<u><b>1.302-</b></u>	<u><b>1.467-</b></u>
Vennootschapsbelasting eerdere jaren geactualiseerd		<b>72</b>	60
Resultaat uit gewone bedrijfsvoering = fiscaal resultaat x 25 %	8.067	<b>2.005</b>	4.973
Te verrekenen Vennootschapsbelasting		<u><b>2.077</b></u>	<u><b>5.033</b></u>
Totaal Vennootschapsbelasting	pm	<u><b>775</b></u>	<u><b>3.566</b></u>

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2018: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 1,14% (2018: 5,14%)

## Enkelvoudige Balans per 31-12-2019 na resultaatsbestemming

bedragen x € 1.000

ACTIVA	31-12-2019	31-12-2018
<b>Vaste activa</b>		
1 Vastgoedbeleggingen		
1.a DAEB Vastgoed in exploitatie	<b>547.366</b>	485.026
1.b Niet-DAEB Vastgoed in exploitatie	<b>15.123</b>	14.718
1.d Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<b>6.202</b>	195
Totaal vastgoedbeleggingen	<u><b>568.690</b></u>	<u>499.939</u>
Materiële vaste activa		
1.e Onroerende en roerende zaken tdv de exploitatie	<u><b>688</b></u>	<u>805</u>
2 Financiële vaste activa		
2.a Latentie Belastingvordering	-	-
Totaal financiële vaste activa	<u>-</u>	<u>-</u>
Totaal vaste activa	<u><b>569.379</b></u>	<u>500.744</u>
<b>Vlottende activa</b>		
4 Vorderingen		
4.a Huurdebiteuren	<b>67</b>	95
4.c Overige vorderingen	<b>44</b>	57
4.d Overlopende activa	<b>816</b>	810
Totaal vorderingen	<u><b>926</b></u>	<u>962</u>
5 Liquide middelen	<u><b>9.344</b></u>	<u>4.805</u>
Totaal vlottende activa	<u><b>10.270</b></u>	<u>5.768</u>
<b>Totaal activa</b>	<u><b>579.649</b></u>	<u>506.512</u>

bedragen x € 1.000

<b>PASSIVA</b>	<b>31-12-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
<b>Eigen vermogen</b>		
6 Herwaarderingsreserve	<b>320.151</b>	262.583
7 Overige Reserve	<b>62.502</b>	64.167
8 Resultaat Boekjaar	<b>65.587</b>	55.903
Totaal Groepsvermogen	<b>448.240</b>	382.653
<b>Voorzieningen</b>		
9.a Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	<b>2.839</b>	6.741
9.b Voorziening latente belastingverplichtingen	-	1.302
9.c Overige voorzieningen	<b>261</b>	272
Totaal voorzieningen	<b>3.100</b>	8.315
<b>Langlopende schulden</b>		
10.a Leningen kredietinstellingen	<b>120.255</b>	103.609
10.b Overige Schulden	<b>41</b>	47
Totaal langlopende schulden	<b>120.296</b>	103.656
<b>Kortlopende schulden</b>		
11.a Schulden aan overheid	<b>68-</b>	3.553
11.b Schulden aan kredietinstellingen	<b>4.354</b>	4.418
11.c Schulden aan leveranciers	<b>593</b>	675
11.d Overlopende passiva	<b>3.134</b>	3.242
Totaal kortlopende schulden	<b>8.013</b>	11.888
<b>Totaal passiva</b>	<b>579.649</b>	506.512

## ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2019

	Begroting 2019	Boekjaar 2019	<i>bedragen x € 1.000</i> Boekjaar 2018
R.1 Huuropbrengsten	24.496	<b>24.560</b>	24.291
R.2.1 Opbrengsten servicecontracten	604	<b>634</b>	630
R.2.2 Lasten servicecontracten	607-	<b>618-</b>	634-
R.3.1 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	767-	<b>1.493-</b>	1.101-
R.3.2 Lasten onderhoudsactiviteiten	9.168-	<b>8.743-</b>	5.845-
R.3.3 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	6.347-	<b>6.225-</b>	6.242-
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>8.211</b>	<b>8.115</b>	11.099
R.4 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	8.723	<b>6.623</b>	1.919
R.5 Toegerekende organisatiekosten	288-	<b>170-</b>	79-
R.6 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	5.380-	<b>4.119-</b>	1.497-
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>3.055</b>	<b>2.334</b>	343
R.7 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.160-	<b>1.504-</b>	3.266-
R.8 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.506	<b>62.497</b>	56.651
R.9 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille vov	-	-	-
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>4.654-</b>	<b>60.993</b>	53.385
R.10 Opbrengst overige activiteiten	8	<b>48</b>	119
R.11 Kosten overige activiteiten	575-	<b>400-</b>	329-
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>567-</b>	<b>353-</b>	210-
Overige organisatiekosten	208	<b>221</b>	183
Leefbaarheid	280	<b>319</b>	292
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>5.557</b>	<b>70.549</b>	64.142
R.12 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	192	<b>176</b>	80
R.13 Rentelasten en soortgelijke kosten	4.206-	<b>4.301-</b>	4.697-
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>4.014-</b>	<b>4.125-</b>	4.617-
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>1.543</b>	<b>66.425</b>	59.525
R.14 Belastingen	1.745-	<b>775-</b>	3.566-
R.15 Resultaat deelnemingen	-	<b>63-</b>	55-
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>202-</b>	<b>65.587</b>	55.904

## ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING 2019 VERHOUDING DEAB – NIET DEAB BEZIT

bedragen x € 1.000

	2019 Deab	2019 Niet deab	2019 Eliminatie	2019 Totaal
R.1 Huuropbrengsten	23.674	886	0	24.560
R.2.1 Opbrengsten servicecontracten	616	18	0	634
R.2.2 Lasten servicecontracten	600-	-18	0	618-
R.3.1 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.465-	-28	0	1.493-
R.3.2 Lasten onderhoudsactiviteiten	8.577-	-166	0	8.743-
R.3.3 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	6.106-	-119	0	6.225-
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>7.542</b>	<b>573</b>	<b>0</b>	<b>8.115</b>
R.4 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.031	592	0	6.623
R.5 Toegerekende organisatiekosten	153-	-17	0	170-
R.6 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	3.539-	-580	0	4.119-
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>2.339</b>	<b>-5</b>	<b>0</b>	<b>2.334</b>
R.7 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.504-	0	0	1.504-
R.8 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	61.630	866	0	62.496
R.9 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille vov	-	0	0	-
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>60.126</b>	<b>866</b>	<b>0</b>	<b>60.992</b>
R.10 Opbrengst overige activiteiten	48	0	0	48
R.11 Kosten overige activiteiten	400-	0	0	400-
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>353-</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>353-</b>
Overige organisatiekosten	217	4	0	221
Leefbaarheid	313	6	0	319
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>69.124</b>	<b>1.424</b>	<b>0</b>	<b>70.548</b>
R.12 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	176	0	0	176
R.13 Rentelasten en soortgelijke kosten	4.301-	0	0	4.301-
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>4.125-</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.125-</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>65.000</b>	<b>1.424</b>	<b>0</b>	<b>66.424</b>
R.14 Belastingen	800-	25	0	775-
R.15 Resultaat deelnemingen	1.386	0	1.449-	63-
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>65.586</b>	<b>1.449</b>	<b>1.449-</b>	<b>65.586</b>

## Kasstroomoverzicht 2019

Kasstroomoverzicht 2019		Directe methode			
(alle bedragen * € 1.000)	Enkelvoudig Daeb 2019	Enkelvoudig Niet Daeb 2019	Enkelvoudig Totaal 2019	Geconsolideerd Totaal 2019	Geconsolideerd Totaal 2018
<b>Ontvangsten</b>					
1.1 Huren en vergoedingen	<b>24.116</b>	<b>810</b>	<b>24.926</b>	<b>24.926</b>	<b>24.558</b>
1.1.1 Zelfstandige huurwoningen Daeb	22.716	0	22.716	22.716	22.297
1.1.2 Zelfstandige huurwoningen niet-Daeb	0	528	528	528	604
1.1.5 Intramuraal Daeb	1.135	0	1.135	1.135	1.135
1.1.7 Maatschappelijk onroerend goed	120	0	120	120	115
1.1.8 Bedrijfsmatig onroerend goed	45	270	315	315	295
1.1.9 Parkeervoorzieningen Daeb	100	0	100	100	100
1.1.10 Parkeervoorzieningen niet-Daeb	0	12	12	12	12
1.2 Vergoedingen	581	10	591	762	706
1.3 Overheidsontvangsten	0	0	0	0	0
1.4 Overige Bedrijfsontvangsten	1	0	1	1	0
1.5 Renteontvangsten	5	0	5	5	5
Totaal ontvangsten	24.703	820	25.523	25.694	25.269
<b>Uitgaven</b>					
1.7 Personeelsuitgaven	-2.000	-73	-2.073	-2.073	-1.757
1.8 Onderhoudsuitgaven	-5.277	-192	-5.469	-5.507	-5.090
1.9 Overige Bedrijfsuitgaven	-4.434	-161	-4.595	-4.643	-4.535
1.10 Renteuitgaven	-4.426	0	-4.426	-4.426	-4.895
1.11 Sectorspecifieke Heffing	-3.231	0	-3.231	-3.231	-3.117
1.12 Leefbaarheid	-90	0	-90	-90	-71
1.13 Vpb	-6.404	-230	-6.634	-6.634	-2.369
Totaal uitgaven	-25.862	-656	-26.518	-26.604	-21.834
<b>Cashflow exploitatie</b>	<b>-1.159</b>	<b>164</b>	<b>-995</b>	<b>-910</b>	<b>3.435</b>
<b>Ontvangsten</b>					
2.1.A Verkoopontvangsten Bestaand Daeb	6.062	0	6.062	6.062	627
2.1.A Verkoopontvangsten Bestaand niet-Daeb	0	572	572	572	1.519
Totaal ontvangsten	6.062	572	6.634	6.634	2.146
<b>Uitgaven</b>					
2.6.A Nieuwbouw Huur, woon en niet woongelegenheden Daeb	-11.123	0	-11.123	-11.123	-1.373
2.7 Woningverbetering huur Daeb	-2.103	0	-2.103	-2.103	-125
2.9 Aankoop Huur	-4.347	0	-4.347	-4.347	0
2.14 Investerings Overig	-42	0	-42	-102	-32
2.15 Verkoopuitgave	-62	-7	-69	-69	-33
2.17.2 FVA Ontvangsten	0	0	0	0	0
2.18.2 FVA Uitgaven	0	0	0	0	0
Totaal uitgaven	-17.677	-7	-17.684	-17.744	-1.563

<b>Cashflow (des-)investeringen</b>	<b>-11.615</b>	<b>565</b>	<b>-11.050</b>	<b>-11.110</b>	<b>583</b>
3.1.1 nieuwe te borgen leningen	34.000	0	34.000	34.000	6.000
3.2.1 Aflossing geborgde leningen	-17.418	0	-17.418	-17.418	-6.200
3.2.1 Aflossing niet geborgde leningen	0	0	0	0	-4.136
<b>Cashflow financiële activiteiten</b>	<b>16.582</b>	<b>0</b>	<b>16.582</b>	<b>16.582</b>	<b>-4.337</b>
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
<b>Beginsaldo periode 1 januari boekjaar</b>	<b>4.806</b>	<b>0</b>	<b>4.806</b>	<b>4.814</b>	<b>5.134</b>
CF exploitatie	-1.159	164	-995	-910	3.435
CF (des-)investeringen	-11.675	565	-11.110	-11.110	583
CF financieel	16.582	0	16.582	16.582	-4.337
CF overig	0	0	0	0	0
<b>Eindsaldo 31 december Boekjaar</b>	<b>8.614</b>	<b>729</b>	<b>9.343</b>	<b>9.376</b>	<b>4.814</b>

De jaarrekening van Stichting Rijnhart Wonen is opgesteld door de Directeur-Bestuurder op 19 mei 2020

Dhr. C.M.G.E. Mommers

--

De jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 19 mei 2020

Dhr. G.P.I.M. Wuisman

--

Mw. P.A. Lansbergen

--

Dhr. G. van Wijhe

--

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

--

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 2019

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 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 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2019;
2. de geconsolideerde en enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2019; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2019 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting 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 42 tot en met 44. 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 het Controleprotocol WNT 2019 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

### **B. Verklaring over de in het 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. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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



### **Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening**

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

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

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

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

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de 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, 19 mei 2020

Verstegen accountants en adviseurs B.V.,

ing. J.L. Wisse RA

## Kengetallen 2019 - 2015

<b>Bezitsamenstelling</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Gegevens woningbezit</b>					
Aantal verhuureenheden in exploitatie					
Woning/woongebouwen per 1/1	3400	3408	3.414	3.370	3.399
Verkocht / gesloopt / onttrokken	-29	-8	-24	-49	-34
Opgeleverd/aangekocht tijdens boekjaar	29	0	18	93	5
Woning/woongebouwen per 31/12	3400	3400	3.408	3.414	3.370
<b>Onroerende zaken niet zijnde woningen</b>					
Garages per 31/12	83	85	85	89	90
Parkeerplaatsen / overig	35	35	35	40	40
Verzorgingstehuis	7	6	6	6	6
Kantoor	0	0	0	0	0
Diversen	3	3	3	3	3
	128	129	129	138	139
<b>Woning/woongebouwen in aanbouw</b>	<b>200</b>	<b>92</b>	<b>0</b>	<b>18</b>	<b>90</b>
Totaal	3728	3621	3.537	3.570	3.599
Gemiddelde waarde W.O.Z. per woning	214.280	196.189	170.919	167.188	166.022
<b>Aantal woningen naar huurprijsklasse</b>					
Klassegrens:	€ 424,44	€ 417,34	€ 414,02	€ 412,38	€ 409,92
Laag:	344	374	423	460	494
Hoog:	2056	3026	2985	2.954	2.876
<b>Het verhuren van de woningen</b>					
Mutatiegraad	4,15	3,85	7,75	7,75	4,67
Huurachterstand in procenten van de jaarhuur	0,34	0,52	0,58	0,87	1,00
Huurderiving in procenten van de jaarhuur	0,34	0,28	0,67	0,41	0,45
Gemiddeld aantal punten per woning	161	161	161	161	159
Gemiddelde netto-huurprijs per woning	€ 575,53	€ 565,00	€ 557,98	€ 553,78	€ 543,65
<b>Kwaliteit (per woning, per jaar)</b>					
Aantal reparatieverzoeken	0,91	0,94	0,84	0,96	1,09
Kosten niet-planmatig onderhoud	€ 316	€ 272	€ 283	€ 302	€ 317
Kosten planmatig en groot onderhoud	€ 1.355	€ 1.326	€ 1.230	€ 1.285	€ 1.081
Totaal kosten onderhoud	€ 1.671	€ 1.598	€ 1.513	€ 1.587	€ 1.398
<b>Financiële continuïteit</b>					
Solvabiliteit	77,32	75,54	71,64	69,21	27,17
Liquiditeit	1,19	0,43	0,36	0,63	0,28
Rentabiliteit eigen vermogen (jaarresultaat)	14,63	14,61	5,35	8,87	9,85
Rentabiliteit vreemd vermogen	-3,35	4,06	4,28	4,38	4,37
Gewogen gemiddelde rentepercentage leningen	4,11	4,11	4,28	4,20	4,40
Rentabiliteit totaal vermogen	10,54	11,95	4,91	7,30	5,70
Rentebaten - lasten in % eigen vermogen	1,00	-1,21	-1,51	-1,68	-11,15
Interne financiering per woning	€ 128.999	€ 115.405	€ 97.665	€ 91.712	€ 16.038
Cash-flow per woning	€ 38.681	€ 33.645	€ 9.683	€ 23.366	€ 2.702

**Balans en winst- en verliesrekening**

Eigen vermogen per woning	€ 131.835	€ 112.545	€ 95.878	€ 90.589	€ 14.939
Bedrijfsopbrengst per woning	€ 9.172	€ 7.709	€ 8.673	€ 9.969	€ 8.316
Bedrijfslasten per woning	€ 6.134	€ 4.371	€ 5.095	€ 5.986	€ 5.147
Rentebaten per woning	€ 52	€ 23	€ 23	€ 90	€ 97
Rentelasten per woning	€ 1.265	€ 1.381	€ 1.468	€ 1.607	€ 1.743
Resultaat per woning	€ 1.825	€ 1.980	€ 2.133	€ 2.466	€ 1.523

**Personeelsbezetting**

Omgerekend naar volledig dienstverband per 1.000 woningen

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

 [rijnhartwonen.nl](http://rijnhartwonen.nl)

 [info@rijnhartwonen.nl](mailto: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](https://facebook.com/rijnhart.wonen)

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