



Jaarverslag 2025

Bestuursverslag
Financieel verslag



met ziel en zakelijkheid

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Verklaring bestuur	4
De koers	5
Samen wordt het beter	6
Beschikbaarheid als kernvraagstuk	8
Passend toewijzen	10
Nieuwbouw	14
Betaalbaarheid doen we samen	16
Ambassadeurs van leefbaarheid	18
Waardevol duurzaam wonen	20
De organisatie	24
Dienstverlening	28
Verslag Raad van Commissarissen 2025	29
Middelen	35
JAARREKENING 2025	45
ACCOUNTANTSVERKLARING	91

Voorwoord

In 2025 zijn de kaders vastgelegd waarmee we de komende jaren werken. We stelden het Koersplan 2025-2029 vast, de Portefeuillestrategie 2025-2035 en de Financieringsstrategie 2025-2034. De Raad van Commissarissen vernieuwde de Visie op Toezicht. De prestatieafspraken met Voorschoten voor 2025-2028 ondertekenden we samen met de andere corporaties, huurdersverenigingen en de gemeente. De bestuurlijke en strategische bouwstenen voor de volgende fase staan op hun plek.

Ecorys voerde in de zomer de visitatie 2021-2024 uit en zag een ambitieuze en lerende organisatie die actief zoekt naar manieren om haar maatschappelijke bijdrage te vergroten. De visitatiecommissie bevestigde dat we de basis hebben gelegd voor een succesvolle samenwerking met partners. Dat geeft vertrouwen in de richting die we hebben gekozen.

De stevigheid is niet alleen op papier zichtbaar. We leverden de Pinksterbloem op: 92 nieuwe sociale huurappartementen in Leiderdorp. Op 15 oktober vierden we dit feestelijk met bewoners, omwonenden en de gemeente. In Zoeterwoude rondden we de scheve huisjes af, waar De Binnenvest mensen uit de dak- en thuislozenopvang gaat huisvesten. Aan de Weidelaan-Papeweg sloegen we in oktober de eerste paal voor 5 sociale huurwoningen. We breidden het werkgebied uit naar Leiden door de aankoop van een pand aan de Rijnsburgerweg, dat we samen met De Binnenvest hebben verbouwd tot 8 woonunits. De taakoverdracht van 210 woningen in Voorschoten van Ons Doel rondden we definitief af.

In 2025 hadden we ook een forse opgave bij het huisvesten van statushouders. We zetten een tijdelijke extra capaciteit in, maakten nieuwe procesafspraken met de 3 gemeenten en huisvestten in totaal 135 statushouders over alle gemeenten. Daarmee haalden we de taakstelling in en werkten we de achterstand weg.

Tegelijk werden de marges smaller. Bouwkosten stegen harder dan de inflatie en de financiële

bandbreedtes werden krappere, ook al voldoen we ruim aan de normen van Aw en WSW. We stelden daarop een plan van aanpak beheerlasten op met scherpere sturing op kosten en efficiëntie, en de voorbereidingen voor het nieuwe ERP-systeem liggen op koers voor livegang in de zomer van 2026. De onzekerheid over het wetsvoorstel huurbevrozing 2025 hield ons de eerste maanden in z'n greep en werd na de val van het kabinet in juni definitief van tafel gehaald. De krapte op de financiële bandbreedtes blijft de komende jaren een gegeven waarmee we werken.

Onze huurders hebben in 2025 hun belangenbehartiging versterkt. Per 1 september 2025 bundelden De Huurderij en HBOL hun krachten in één nieuwe organisatie, Huurderskompas. Voor onze samenwerking met de huurders betekent dit één stem, meer continuïteit en een steviger gesprekspartner. We zijn blij met deze ontwikkeling en met de energie waarmee het nieuwe bestuur aan het werk is gegaan.

Ik wil onze medewerkers, partners, en vooral onze huurders bedanken voor hun inzet en samenwerking. Wat we in 2025 hebben vastgelegd en geleverd, gaan we de komende jaren omzetten in zichtbare resultaten in Leiderdorp, Zoeterwoude, Voorschoten en Leiden.

Met vriendelijke groet,

Chrétien Mommers
directeur-bestuurder
Rijnhart Wonen



Verklaring bestuur

Het bestuur van Rijnhart Wonen verklaart hierbij dat alle uitgaven in het verslagjaar 2025 zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting. Ook verklaart het bestuur dat de interne beheersingssystemen goed zijn opgezet en effectief hebben gewerkt tijdens 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 wet- en regelgeving die van toepassing is.
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 bepaalde en goedgekeurde beleid.

Chrétien Mommers
directeur-bestuurder Rijnhart Wonen



De koers

Missie, visie, beleid en toekomst – Dat is wonen bij Rijnhart Wonen

Missie

Rijnhart Wonen wil betaalbare, duurzame en goede woningen aanbieden aan mensen met een laag of middeninkomen. Daarbij willen we bijdragen aan fijne en inclusieve buurten waar iedereen zich thuis voelt. We kijken met belangstelling naar een veranderende wereld, nemen nieuwe initiatieven en reiken de hand naar relaties. Onze huurders en de lagere inkomens in onze regio hebben dringend behoefte aan woningbouw. De samenwerking met zorg en welzijn ontwikkelt zich tot de belangrijkste randvoorwaarde voor prettig wonen.

Visie

Rijnhart Wonen is dé corporatie van Leiderdorp, Zoeterwoude en Voorschoten. Wij lopen voorop in het creëren van woningen die klaar zijn voor de toekomst. Dit doen we door slimme plannen te maken en goed samen te werken met partners in ons werkgebied. Om onze ambities te realiseren nemen we ook onze verantwoordelijkheid en een leidende rol in de regio. We zoeken partners en netwerken waarin we onze ambities en energie herkennen.

Koers

We weten dat we flexibel moeten zijn en oog moeten hebben voor de realiteit. Er zijn veel factoren die onze plannen kunnen beïnvloeden. Daarom gebruiken we een flexibele planning. Onze Koers maakt Rijnhart Wonen veerkrachtig en toekomstgericht. We blijven ons inzetten voor betaalbare en duurzame woningen en zo een positieve bijdrage te leveren aan de wijken en buurten in ons werkgebied. De belangrijkste thema's van het Koersplan 2025-2029 zijn:

- Beschikbaarheid als kernvraagstuk
- Betaalbaarheid doen we samen
- Duurzaam en gezond wonen
- Leefbare buurten
- Samenwerking als basis voor succes
- Verantwoord beheer en financiële duurzaamheid

Visitatie 2025

Elke 4 jaar meet een onafhankelijk bureau onze volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties (visitatie). In de zomer van 2025 is de laatste visitatie afgerond. Deze keer keek Ecorys terug op de jaren 2021–2024. Zij zag Rijnhart Wonen als een ambitieuze en lerende organisatie die actief zoekt naar manieren om haar maatschappelijke bijdrage te vergroten. De visitatiecommissie bevestigt dat Rijnhart Wonen over het algemeen goed presteert en het fundament heeft gelegd voor een succesvolle samenwerking met partners. Dit geeft ons vertrouwen om onze huidige koers voort te zetten, met aandacht voor de ontwikkelpunten die passen bij onze organisatie en ambities.



Samen wordt het beter



Overleg met de gemeenten: prestatieafspraken 2025

Samen met de gemeenten Leiderdorp, Zoeterwoude en de huurdersorganisaties heeft Rijnhart Wonen voor de periode 2024-2027 meerjarige prestatieafspraken. De woonvisies van de gemeenten, de wensen van huurders en het beleidsplan van Rijnhart Wonen zijn het uitgangspunt. We maakten afspraken over deze thema's: beschikbaarheid van betaalbare woningen, duurzaamheid en kwaliteit van de woningen, betaalbaarheid van het wonen, leefbaarheid in complexen en wijken en als laatste thema wonen en zorg. In 2025 werkten we samen in 2 werkgroepen. Zij hielden de voortgang van de afspraken bij. De werkgroep Beschikbaarheid en Duurzaamheid besprak de kansen voor nieuwbouw en de voortgang bij lopende projecten. Ook bespraken zij hoe we kunnen aansluiten op nieuwe energiebronnen en het regionale warmtenet. In de

werkgroep Leefbaarheid en Betaalbaarheid was aandacht voor de taakstelling om statushouders te huisvesten.

In Voorschoten zijn in 2024 nieuwe meerjarige prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2025-2028. De corporaties, huurdersverenigingen en de gemeente maakten deze afspraken samen. De belangrijkste thema's daarbij zijn: het vergroten van het aanbod sociale en betaalbare huurwoningen, duurzaam en toekomstbestendig wonen, en tot slot over leefbaarheid, zorg en huisvesting voor aandachtsgroepen.

Overleg met huurders

Rijnhart Wonen vindt goede huurdersparticipatie belangrijk: huurders betrekken bij ons werk en onze plannen en hen laten meedenken. Met huurdersorganisaties De Huurderij en HBOL en bewonerscommissies voeren we daarom

vaak overleg over bijvoorbeeld actualiteiten, veranderingen in regels, en huurderszaken op het gebied van wonen en vastgoed. Ook vragen we de huurdersorganisaties om advies als we een verandering hebben in beleid of beheer.

Samenwerking met de huurdersorganisaties

In de afspraken staat dat de huurdersorganisaties samen meedenken over beleid. Sinds 2024 is de HBVV niet meer actief als huurdersorganisatie. De overeenkomst is nog van toepassing op de samenwerking met De Huurderij en HBOL. Door deze afspraken is duidelijk hoe huurders worden vertegenwoordigd. Dat houdt in dat zij gezamenlijk advies uitbrengen bij wijzigingen in beheer en/of beleid én gezamenlijk overleg voeren met Rijnhart Wonen op beleidsniveau. Zij spreken samen namens alle huurders.

Gedurende 2025 zijn De Huurderij en HBOL gesprekken gestart om tot 1 huurdersorganisatie te komen. Eind 2025 is de fusie definitief geworden en is het Huurderskompas opgericht.

Adviestrajecten in 2025

Over onderstaande onderwerpen is in 2025 advies uitgebracht door de huurdersorganisaties:

- Huurbeleid 2025;
- Portefeuillestrategie 2025-2035;
- Meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) 2025.

Bewonerscommissies

In 2025 hebben we intensief samengewerkt met bestaande bewonerscommissies en nieuwe commissies opgericht. Aan het einde van het jaar hebben Leiderdorp en Zoeterwoude samen 18 bewonerscommissies, met daarnaast een ambassadeur in Zoeterwoude. In Voorschoten zijn er op dit moment nog geen bewonerscommissies actief maar wel zetten vijf betrokken vrijwilligers zich individueel in voor hun buurt of wijk.

Een aantal commissies is specifiek opgericht om met ons mee te denken over geplande vastgoedprojecten, zoals aan de Langendijkdreef, Schenkelweg en Splinterlaan.

Verenigingen van Eigenaren (VvE's)

Rijnhart Wonen nam in 2025 deel in 20 Verenigingen van Eigenaren. Minimaal 1 keer per jaar vindt met iedere VvE een vergadering plaats. Hierin worden de jaarstukken vastgesteld en besluiten genomen over gemeenschappelijk onderhoud.

Rijnhart Wonen is vertegenwoordigd in het bestuur van de meeste VvE's. Deze besturen zijn het afgelopen jaar uitgebreid met particuliere eigenaar bestuurders. In bijna alle gevallen doet een VvE-beheerder het beheer en de administratie.



Beschikbaarheid als kernvraagstuk

Bijzondere doelgroepen

We werken samen met gemeenten en zorginstellingen om woningen beschikbaar te stellen voor bijzondere doelgroepen via de contingent regeling. In 2025 zijn onder andere 10 appartementen bij de oplevering van het project De Pinksterbloem toegewezen aan een contingent. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om huishoudens met een zorg- of begeleidingsvraag. In de loop van het jaar werkten we extra aan een betere samenwerking met zorginstellingen en het behalen van de afgesproken termijnen voor woningtoewijzing.

Maatschappelijke projecten

We verhuren ook woningen in samenwerking met intermediairs: maatschappelijke organisaties die vastgoed van Rijnhart Wonen huren en vervolgens zelf de verhuur aan hun doelgroep organiseren.

In 2025 hebben wij bezit in Leiden erbij gekregen: Rijnsburgerweg in Leiden. Daarnaast hebben we ons ingezet voor de realisatie van 2 belangrijke maatschappelijke projecten: de scheve huisjes in Zoeterwoude en de zorgwoningen in het nieuwbouwproject Pinksterbloem. Deze projecten dragen bij aan passende woonruimte voor specifieke doelgroepen binnen onze regio.

Rijnsburgerweg

In samenwerking met stichting De Binnenvest uit Leiden is er door Rijnhart Wonen een bestaand woonpand in Leiden aangekocht, die verbouwd is en opgesplitst in 8 units voor de specifieke doelgroep van De Binnenvest (dak- en thuislozen). Vanaf medio december worden deze units door hen verhuurd.

Scheve huisjes Zoeterwoude

In september 2025 zijn 2 scheve huisjes in Zoeterwoude gerealiseerd.

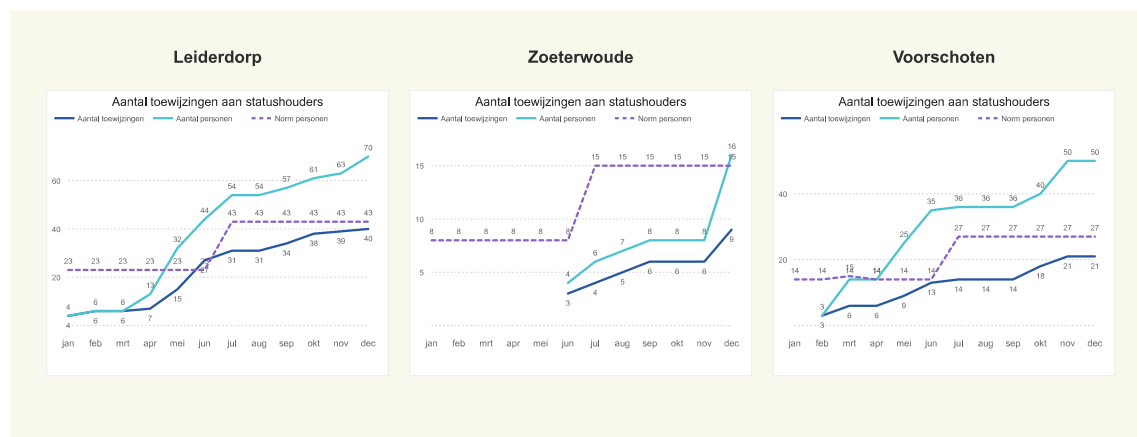
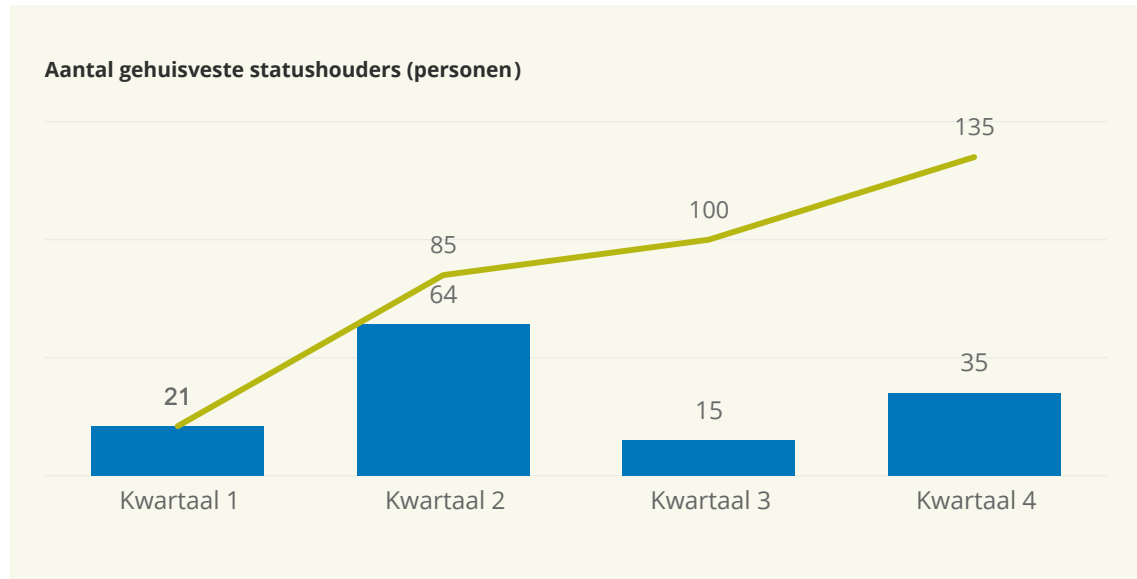


Statushouders 2025

In 2025 hadden we opnieuw een grote opgave bij het huisvesten van statushouders. Het aantal statushouders nam toe en er was sprake van een achterstand. Deze achterstand is in 2025 goed ingehaald. In totaal heeft Rijnhart Wonen in de 3 gemeenten 135 statushouders gehuisvest. Nareizigers zijn hierin nog niet meegerekend.

Om dit aantal te bereiken hebben we veel inspanning geleverd vanuit Rijnhart Wonen. Er is een tijdelijke extra fte aangesteld geweest in de tweede helft van 2025. In samenwerking met de gemeentes zijn er goede afspraken gemaakt en zijn processen op orde gezet voor een beter verloop. Het koppelen van woningen aan statushouders vraagt om maatwerk.

Toewijzing aan bijzondere doelgroepen



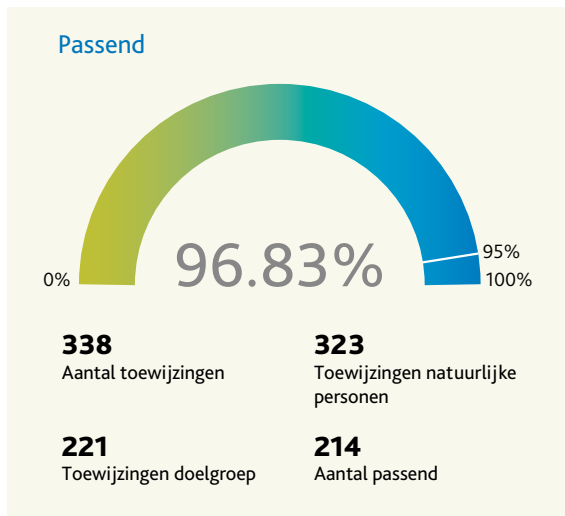
Passend toewijzen

Bij de verhuring van woningen aan huishoudens met een lager inkomen (met recht op huurtoeslag) geldt de wettelijke norm dat **minimaal 95%** van de woningen passend moet worden toegewezen. Dit betekent dat de huurprijs afgestemd moet zijn op de financiële draagkracht van de huurder.

Voor 2025 hield dit in:

- **1- tot 2-persoonshuishoudens:** maximaal € 682,96 kale huurprijs.
- **3-persoonshuishoudens of groter:** maximaal € 731,93 kale huurprijs.

We hebben deze norm ruim behaald: in **2025** is **96,83%** van de verhuringen passend toegewezen. Hiermee zorgen we ervoor dat woningen betaalbaar blijven voor huishoudens met een lager inkomen.



Rijnhart Wonen moet, naast het passend toewijzen van woningen, ervoor zorgen dat 92,5% van de woningen wordt toegewezen aan de juiste doelgroep.

Tot deze doelgroep behoren:

- **Eenpersoonshuishoudens** met een inkomen tot en met € 49.669,-.
- **Meerpersoonshuishoudens** met een inkomen tot en met € 54.847,-.



In 2024 was dit percentage **99,67%**.

Lokaal maatwerk

Een fijn, betaalbaar thuis gunnen we iedereen. Om bepaalde doelgroepen meer kans te geven, mogen we elk jaar 'lokaal maatwerk' gebruiken. We proberen op die manier onder andere doorstroming en passend wonen binnen ons bezit en binnen de gemeenten Leiderdorp, Zoeterwoude en Voorschoten te creëren. Samen met de gemeenten en huurdersorganisaties bepalen we voor welke doelgroepen lokaal maatwerk noodzakelijk en zinvol is.

In 2025 hebben we 12 woningen verhuurd via lokaal maatwerk.

Ruimte voor inzet lokaal maatwerk in 2025

Leiderdorp	8
Zoeterwoude	3
Voorschoten	1

Gemeente	Lokaal maatwerk directe bemiddeling	Lokaal maatwerk senioren	Lokaal maatwerk starters	Lokaal maatwerk doorstroming	Lokaal maatwerk nieuwbouw	Totaal
Leiderdorp	2	5		1	19	27
Voorschoten				1		1
Zoeterwoude			2	1		3
Totaal	2	5	2	3	19	31

Verhuringen 2025

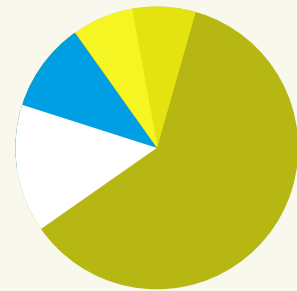
In 2025 zijn er in totaal in Leiderdorp, Zoeterwoude en Voorschoten **337** woningen verhuurd.

Verhuringen 2025 Leiderdorp

In Leiderdorp zijn er in 2025 in totaal 239 woningen verhuurd.

Lokaal maatwerk

- **2** Lokaal maatwerk starters
- **2** Lokaal maatwerk directe bemiddeling
- **3** Lokaal maatwerk doorstroming
- **5** Lokaal maatwerk senioren
- **19** Lokaal maatwerk nieuwbouw



Aantal toewijzingen

Reden toewijzing	Kwartaal 1	Kwartaal 2	Kwartaal 3	Kwartaal 4	Totaal
Garage			2		2
Parkeerplaats	2				2
Woningruil			1		1
Bedrijfsruimte		1			1
Contingent	1	8	3	4	16
Doorstroommakelaar Eigen Huurder			1		1
Doorstroommakelaar Huurder uit Leidse Regio				2	2
Intermediaire verhuring			1		1
Lokaal maatwerk directe bemiddeling		1	1		2
Lokaal maatwerk senioren	2	3			5
Lokaal maatwerk doorstroming		1			1
Lokaal maatwerk nieuwbouw		19			19
Regulier gezinnen >=3	3	3			6
Regulier senioren	5	2	3		10
Totaal	29	126	46	30	239

Verhuringen 2025 Zoeterwoude

In Zoeterwoude zijn er in 2025 in totaal 30 woningen verhuurd.

Reden toewijzing	Kwartaal 1	Kwartaal 2	Kwartaal 3	Kwartaal 4	Totaal
Woningruil				1	1
Intermediaire verhuring	1	2	4	1	8
Lokaal maatwerk starters	2				2
Lokaal maatwerk doorstroming	1				1
Regulier starter	1				1
Reguliere doorstromer		2	1	2	5
Statushouder		3	3	3	9
Urgentie stadsvernieuwing		1			1
Vrije sector			1	1	2
Totaal	5	8	9	8	30

Verhuringen 2025 Voorschoten

In Voorschoten zijn er in 2025 in totaal 68 woningen verhuurd.

Reden toewijzing	Kwartaal 1	Kwartaal 2	Kwartaal 3	Kwartaal 4	Totaal
3% regeling	1				1
Woningruil	1			1	2
Contingent	2		1	1	4
Lokaal maatwerk doorstroming	1				1
Regulier gezinnen >=3	3	1			4
Regulier starter	2	1	2	1	6
Reguliere doorstromer	4	4	7	4	19
Statushouder	6	9	1	7	23
Urgent (regulier)	1	1			2
Vrije sector	2	2	1	1	6
Totaal	23	18	12	15	68

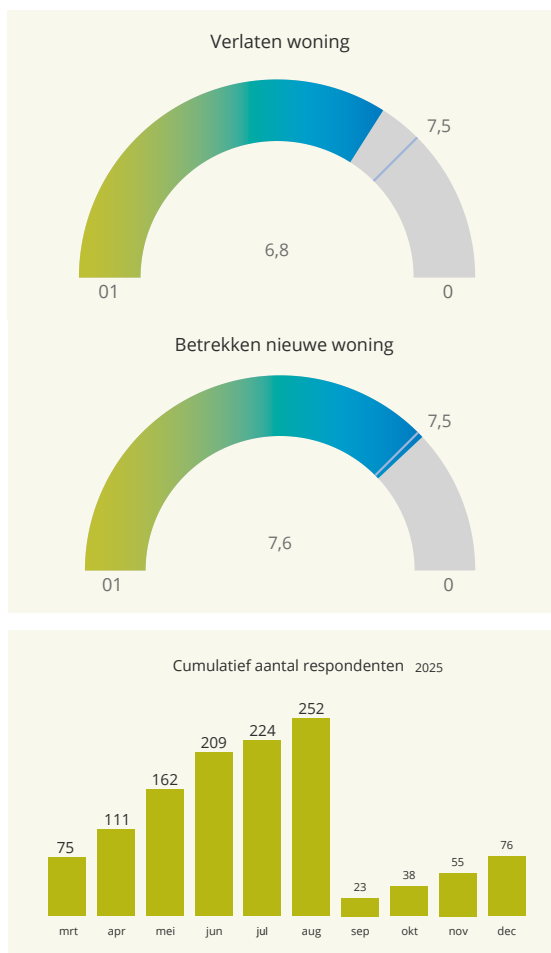
Doorstroomregeling

In 2025 zijn er 3 woningen verhuurd onder de doorstroomregeling.

De doorstroommakelaar speelt hierin een cruciale rol. Zij beantwoordt vragen, geeft advies en biedt ondersteuning aan 55+ huurders die willen verhuizen. Hierdoor komen grotere woningen vrij voor gezinnen, wat bijdraagt aan een betere doorstroming op de woningmarkt.

Klanttevredenheid

In 2025 hebben huurders ons gemiddeld beoordeeld met een 7,6 op het onderdeel 'het betrekken van een nieuwe woning'. Nieuwe huurders zijn tevreden met het proces rondom het betrekken van hun woning. Op het onderdeel 'Verlaten woning' was de gemiddelde score in 2025 iets lager, namelijk een 6,8. Om deze knelpunten aan te pakken, zijn de verhuurprocessen verbeterd, zodat huurders in de toekomst een nog betere ervaring hebben bij het verlaten van hun woning.



Verkoop 2025

In 2025 heeft Rijnhart Wonen in totaal **14 woningen** verkocht in **Leiderdorp**, **Zoeterwoude** en Voorschoten.

- In **Leiderdorp** zijn **8 woningen** verkocht, waarvan:
- In **Zoeterwoude** zijn **5 woningen** verkocht.
- In Voorschoten is er 1 woning verkocht.

Met deze woningverkoppen dragen we bij aan de doorstroming op de woningmarkt. Huurders krijgen zo de kans om zelf een huis te kopen.

De totale opbrengst van de verkopen in 2025 is: € 5.581.095,-.

Lopende projecten nieuwbouw en renovatie

Als woningcorporatie werken we aan meer betaalbare en duurzame woningen. In 2025 startten we 3 nieuwe renovatieprojecten. Dit zijn: Kortenaerlaan in Voorschoten, Splinterlaan en Langendijkdreef in Leiderdorp. Ook doen we uitgebreide technische onderzoeken van de Schenkelweg en Vlietwijk. De resultaten hiervan zijn in 2026 bekend. Er zijn 3 nieuwbouwprojecten in uitvoering of opgeleverd (Pinksterbloem in Leiderdorp, Weidelaan en scheve huisjes in Zoeterwoude).

Samenwerkingen

In 2024 sloten we ons aan bij de Nieuwe Hollandse Bouwstroom (NHB) met 2 nieuwbouwprojecten. Rijnhart Wonen en Moos werken in 2025 samen aan één project. Andere projecten moeten nog worden gepitcht.

Voor renovatieprojecten en planmatig onderhoud inclusief verduurzaming van onze woningen hebben we met de RGS-partners Coen Hagedoorn en Rutges Vernieuwt begin 2025 meerjarige afspraken gemaakt. Hiervoor is een raamovereenkomst getekend. We werken nu structureel samen op basis van KPI's en evalueren regelmatig, met een planningshorizon van 2 tot 3 jaar met een ambitie tot 4 tot 5 jaar. Een stuurgroep neemt de besluiten. We bekijken regelmatig hoe het werk gaat en verbeteren dit waar nodig.

Nieuwbouw

De volgende nieuwbouwprojecten zijn in voorbereiding of in uitvoering:

Pinksterbloem

In 2025 zijn hier 92 sociale huurwoningen opgeleverd. Op 15 oktober vond het opleverfeest plaats voor buurt, bewoners en betrokkenen. De reacties waren positief en de straten, parkeervoorzieningen en groen zijn aangelegd. Het project is nu volledig afgerond.

Scheve huisjes Zoeterwoude

De huisjes zijn opgeleverd en De Binnenvest is gestart met de verhuur. Hierdoor is het project afgerond. Het financiële gedeelte van de onrendabele top kan bij de gemeente Zoeterwoude worden ingediend.

Weidelaan-Papeweg

Op 17 oktober 2025 vierden we de start van de bouw. De 5 sociale huurwoningen zijn naar verwachting na 1 jaar klaar. De bouw verloopt voorspoedig.

Nieuwbouw toekomst

Onderstaande projecten starten na 2025:

Scheve huisjes Voorschoten

De gemeente heeft onlangs de omgevingsvergunning gegeven. Er zijn veel bezwaren ingediend. Na de hoorzitting wachten we op de uitspraak.

Europaweg

Vorig jaar tekenden we met de ontwikkelende aannemer Jobo De Bouwers een intentieovereenkomst. We willen mogelijk 6 sociale huurwoningen en 7 middenhuurwoningen afnemen. Dit binnen hun plan van 20 nieuwbouwwoningen aan de Europaweg in Zoeterwoude. De afstemming voor het stedenbouwkundig kader verloopt moeizaam.



Kerklaan/Ambachtsherenweg

De trafo wordt verplaatst naar de nieuwe haakse parkeervakken aan de Ambachtsherenweg. We hebben het definitieve ontwerp ingediend als tweede principeverzoek. Op 17 november 2025 was er een rustige informatieavond met weinig opmerkingen uit de buurt. De gemeente heeft nog niet gereageerd. We vragen de omgevingsvergunning in maart of april 2026 aan via een BOPA. Er moeten nog 12 bewoners verhuizen.

Nassaulaan

Onlangs is er een kennismaking geweest met de nieuwe projectleider. Uit het gesprek blijkt dat er een tekort is van ongeveer € 350.000,-. We hebben de gemeente geïnformeerd. Zij willen het project alsnog uitvoeren. De gemeente zal daarom op korte termijn met een formele reactie komen over de verdere aanpak en mogelijke oplossingen.

Jan Wagendonk

Samen met de gemeente Voorschoten is een uitwerkingskader opgesteld dat in november 2025 door de raad is vastgesteld. Het eerste gesprek met de gemeente over een koopovereenkomst heeft plaatsgevonden, wat richting geeft aan de prijsvorming en interne besluitvorming. Een eerste pitch bij de bouwstroom is gedaan, tegenpitches staan gepland voor het tweede kwartaal van 2026.

Molenpad

Voor ongeveer 50 flexwoningen is met Zoeterwoude een intentieovereenkomst getekend. De Nota van Uitgangspunten is vastgesteld op 10 juli 2025. Een buurtpeiling leverde 400 reacties op.

Het participatieplan is goedgekeurd. Het huidige plan wijkt af van de randvoorwaarden, het overleg met de gemeente hierover loopt. Moos is geselecteerd als bouwpartner uit de NHB. In 2026 start de participatie.

Broekhof

In de week van 20 oktober is een principeverzoek voor het Voorontwerp ingediend bij de gemeente. We hebben ook een kostenbegroting ontvangen van Scope Bouwmanagement. Daarmee berekenen we of het project haalbaar is. Uit de berekening blijkt dat we enkele uitgangspunten moeten aanpassen. In het voorjaar 2026 wordt het haalbaarheidsbesluit aan het MT aangeboden.

Luykendreef

In de Nota van Uitgangspunten heeft de gemeente het grondvlak voor woningbouw duidelijk afgebakend. Er zijn inmiddels diverse studies uitgevoerd, waaruit blijkt dat een programma met 34 woningen naar verwachting het meest optimale resultaat zal opleveren. Voor het opstellen van de anterieure overeenkomst heeft Van Wijnen een kostenoverzicht ontvangen over de gemeentelijke medewerking. De gesprekken tussen Van Wijnen en de gemeente verlopen tot op heden constructief en de samenwerkingsovereenkomst met Van Wijnen is in januari 2025 geformaliseerd.

LOI-Locatie

De voortgang van het project bij LOI verloopt niet soepel. Rijnhart Wonen heeft eerder een indicatieve koopsom voorgesteld voor een gemengd programma van 111 sociale huurwoningen en 40 middenhuurwoningen op deze locatie. Rijnhart Wonen wil binnen deze collegeperiode tot een akkoord komen over de aankoop en samenwerking. Naast de normale onderhandelingen vond ook een aanvullend gesprek plaats over deelname aan de NieuwHollandseBouwstroom. Een recent overleg

met de versnellingstafel heeft het project vooruit geholpen. We kunnen nu nieuwe stappen zetten richting realisatie.

Permanente woningen Stationslaantje

De permanente woningen Stationslaantje in Voorschoten komen voort uit het onderzoek om flexwoningen te plaatsen op deze locatie. De raad heeft besloten hier alleen permanente bewoning toe te staan van ongeveer 120 woningen. We hebben een intentieovereenkomst opgesteld. De gemeente beoordeelt deze nu. Bij groen licht zal deze begin 2026 worden getekend.

Vlietwijk

De projectorganisatie en bestuurlijke overleggen voor Vlietwijk zijn ingericht. Voor deelgebieden B en C maken we samen met de gemeente een stedenbouwkundig plan. We leggen dit eind 2026 voor aan de raad. Hiervoor is een intentieovereenkomst in voorbereiding. Deelgebieden B7, 8 en 9 worden in 2026 ingebracht in de Nieuw Hollandse Bouwstroom. Er zijn meerdere participatiebijekomsten geweest per deelgebied met onze huurders en er zijn met de particuliere eigenaren van deelgebied C individuele gesprekken gevoerd. De parochie heeft gevraagd of we hun terrein tijdelijk kunnen gebruiken. We onderzoeken of dit voor 15 jaar kan.

Staringpad

Het project is in verband met de renovatiewerkzaamheden aan de Langendijkdreef vooruitgeschoven.

Voormalig gemeentehuis Wereldhave/ Citygroep

Citygroep ontwikkelt hier een plan met 72 woningen, waarvan 24 sociaal zijn. Rijnhart Wonen wil deze afnemen. Citygroep is bezig met de gemeente om de randvoorwaarden vast te stellen het proces loopt.

Betaalbaarheid doen we samen

Labeling van de verhuurvoorraad

Bij labeling van onze sociale huurwoningen maken we onderscheid in:

- huishoudens met een toewijzingsinkomen dat recht geeft op een woning met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen van passend toewijzen (de primaire doelgroep).
- huishoudens met een inkomen dat recht geeft op een sociale huurwoning (secundaire doelgroep).

In 2025 is de nieuwe portefeuillestrategie vastgesteld. Hiermee zijn de woningen opnieuw verdeeld. Onze woningen voor de sociale doelgroep zijn eind 2025 als volgt ingedeeld:

- 67% van de woningen is gelabeld voor huishoudens uit de primaire doelgroep (categorie A en B).
- 28% van de woningen is gelabeld voor huishoudens uit de secundaire doelgroep (categorie C).
- 5% van de woningen kan worden toegewezen aan zowel huishoudens uit de primaire als de secundaire doelgroep.

Voor de woningtoewijzing geldt dat de woningzoekende met de langste inschrijfduur bij het woonruimteverdeelsysteem Huren in Holland Rijnland als eerste in aanmerking komt. Bij het toewijzen geven we geen voorrang aan een bepaalde inkomensgroep.

Naast de sociaal gelabelde woningen (ruim 80% van de totale woningvoorraad) hebben we 11% van onze totale voorraad gelabeld voor het middensegment. Huurders met een hoger inkomen komen hiervoor in aanmerking. Ook hebben we ruim 8% gelabeld om te verkopen op het moment dat de woning vrijkomt.

Huurincasso

We hebben in 2025 sterk ingezet op vroegsignalering van financiële problemen bij huurders.

In totaal werden:

- 302 meldingen gedaan bij EHBG (Eerste Hulp bij Geldzorgen)
- 30 meldingen bij het Meldpunt Zorg en Overlast

De sterke stijging van EHBG-meldingen komt door een nieuwe afspraak met gemeenten waarbij al bij één maand huurachterstand een melding wordt gedaan. Hierdoor kunnen hulpinstanties sneller helpen en worden grotere schulden en huisuitzettingen zoveel mogelijk voorkomen. Daarnaast is het proces rondom huurincasso in 2025 opnieuw ingericht en vastgelegd in een duidelijk stappenplan.

Huurachterstanden en deurwaarderszaken

In 2025 zijn verschillende dossiers behandeld via de deurwaarder. Gedurende het jaar bleef het aantal dossiers redelijk stabiel.

Aan het eind van het jaar stonden er:

- 76 dossiers bij deurwaarder Bazuin en Partners
- 7 dossiers bij deurwaarder Jansen

Vanwege ontevredenheid over de samenwerking met de bestaande deurwaarder is in 2025 een nieuwe partij geselecteerd. Per 1 januari 2026 stappen we over naar een nieuwe deurwaarder. Door deze verandering krijgen we sneller inzicht in dossiers. Ook kunnen we huurders beter begeleiden. Zo willen we huisuitzettingen door huurachterstanden zoveel mogelijk voorkomen.

Huursomstijging

Ook in 2025 hebben we de huren van onze huurders verhoogd. Deze inkomsten hebben wij nodig voor bijvoorbeeld nieuwbouw, verduurzaming en onderhoud. Onze huurders met een hoger inkomen kregen een inkomensafhankelijke huurverhoging.

Huurverhoging sociale doelgroep

Huurders van Rijnhart Wonen met een huishoudinkomen kleiner dan € 57.143,- (eenpersoonshuishouden) of kleiner dan € 66.126,-



(meerpersoonshuishouden) hebben per 1 juli een huurverhoging van gemiddeld **4,4%** gekregen. Het wettelijke maximum was 4,5%.

Rijnhart Wonen heeft ervoor gekozen om de huurverhoging van individuele woningen te differentiëren. Zo zorgen we voor een betere verhouding tussen huurprijs en kwaliteit. Hierbij houden we zoveel mogelijk vast aan ons uitgangspunt 'gelijke woningen voor gelijke prijzen'. Het is wenselijk dat de huren toegroeien naar het gemiddelde streefhuurpercentage van 75% maximale huur.

De gedifferentieerde huurverhoging is uitgewerkt in 3 groepen:

1. Woningen met een netto huur $\leq 65\%$ t.o.v. de maximale huurprijs: Verhoging van maximaal 4,9%.
2. Woningen met een netto huur $> 65\%$ en $< 75\%$ -> 3,9%.
3. Woningen met een netto huur $> 75\%$ -> 2%.

Daarnaast is rekening gehouden met het energielabel van de woning. Ook hierbij is een

staffel gebruikt om de huurverhoging te bepalen:

1. Woningen met een energielabel A, A+, A++, A+++:
Verhoging van maximaal 4,9%.
2. Woningen met een energielabel E: Verhoging van maximaal 2%.
3. Woningen met een energielabel F of G:
Verhoging van maximaal 1%.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

Net als in voorgaande jaren heeft Rijnhart Wonen ook in 2025 de inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast. Voor huurders met een hoog middeninkomen was de maximale huurverhoging € 50. Voor huurders met een hoog inkomen is de maximale huurverhoging € 90. De inkomensafhankelijke huurverhoging valt voor 80% buiten de huursom. De gemiddelde inkomensafhankelijke huurverhoging telde hierdoor voor **0,1%** mee voor de gemiddelde huursom.

Huurverhoging middenhuur- en vrijesectorwoningen

De huurverhoging voor de vrijesectorwoningen en middenhuurwoningen was in 2025 **4,1%**.

Ambassadeurs van leefbaarheid

Leefbaarheid en bewoners initiatieven

In 2025 hebben we ingezet op het versterken van de leefbaarheid en sociale samenhang in de wijken. Verschillende initiatieven zijn gestart of verder verkend om bewoners meer te betrekken bij hun woonomgeving.

Een belangrijk project is **sociaal tuinieren in Leiderdorp**, waarbij bewoners samen met vrijwilligers werken aan de vergroening van tuinen en de directe leefomgeving. Dit project zorgt voor een groenere wijk. Het helpt ook om eenzaamheid te verminderen en contact tussen bewoners te verbeteren. Bij het nieuwbouwproject **De Pinksterbloem** is dit initiatief daadwerkelijk gestart.

Daarnaast is in 2025 de **Buurtbonus** geïntroduceerd. Hiermee kunnen bewoners een kleine financiële bijdrage ontvangen (ongeveer € 20,- per huishouden) om een buurtactiviteit te organiseren. In 2025 werd één initiatief aangevraagd en toegekend. In 2026 wordt extra ingezet op het vergroten van de bekendheid van deze regeling.

Verder is onderzocht hoe huurders ondersteund kunnen worden bij tuinonderhoud, onder andere via deelname aan landelijke initiatieven zoals **Huurders op Groen**.

Overlast en leefbaarheid in de wijk

Budget leefbaarheid

In 2025 is € 51.167,- geboekt op het leefbaarheidsbudget en zijn we gestart met een **structurele registratie van leefbaarheidsmeldingen**. Hierdoor is beter inzicht ontstaan in de aard en omvang van meldingen, zoals geluidsoverlast, vervuiling of zorgsignalen. Gedurende het jaar bleef het aantal meldingen relatief stabiel. In het tweede kwartaal was een tijdelijke stijging zichtbaar, mede door seizoenseffecten en een grotere meldingsbereidheid van bewoners. In het vierde kwartaal nam het aantal meldingen weer licht af, wat gebruikelijk is in de winterperiode. Door betere registratie en een proactieve aanpak kunnen we meldingen sneller oppakken en gericht samenwerken met partners zoals gemeenten en zorginstanties.

Woonplaats	kwartaal 1 nieuw	kwartaal 1 openstaand	kwartaal 1 afgehandeld	kwartaal 2 nieuw	kwartaal 2 openstaand	kwartaal 2 afgehandeld	kwartaal 3 nieuw	kwartaal 3 openstaand	kwartaal 3 afgehandeld	kwartaal 4 nieuw	kwartaal 4 openstaand	kwartaal 4 afgehandeld	Totaal nieuw	Totaal openstaand	Totaal afgehandeld
	8	2	7	20	9	13	16	8	17	5	10	3	49	10	40
Leiderdorp	33	25	24	57	39	43	55	45	49	56	55	46	201	55	162
Voorschoten	11	15	13	24	22	17	12	22	12	11	25	8	58	25	50
Zoeterwoude	7	9	4	9	9	9	11	10	10	4	7	7	31	7	30
Totaal	59	51	48	110	79	82	94	85	88	76	97	64	339	97	282

Overlast

Woonplaats	kwartaal 1 nieuw	kwartaal 1 openstaand	kwartaal 1 afgehandeld	kwartaal 2 nieuw	kwartaal 2 openstaand	kwartaal 2 afgehandeld	kwartaal 3 nieuw	kwartaal 3 openstaand	kwartaal 3 afgehandeld	kwartaal 4 nieuw	kwartaal 4 openstaand	kwartaal 4 afgehandeld	Totaal nieuw	Totaal openstaand	Totaal afgehandeld
	8	2	7	20	9	13	16	8	17	5	10	3	49	10	40
Leiderdorp	33	24	25	57	38	43	55	44	49	56	54	46	201	54	163
Voorschoten	11	15	13	24	22	17	12	22	12	11	25	8	58	25	50
Zoeterwoude	7	9	4	9	9	9	11	10	10	4	7	7	31	7	30
Totaal	59	50	49	110	78	82	94	84	88	76	96	64	339	96	283

Het aantal overlastmeldingen in 2025 per gemeente heeft zich ontwikkeld volgens bovenstaande tabel. Eind 2025 staan 96 meldingen nog open, bijna een verdubbeling met de beginstand op 1 januari.

Zorg en welzijn

We melden huurders met zorgen over huurachterstand, vervuiling of psychische problemen aan bij hulpinstanties via het meldpunt Zorg & Overlast.

Hieronder volgt een overzicht van het aantal aanmeldingen:

Aanmeldingen 2025	
Leiderdorp	18
Voorschoten	9
Zoeterwoude	4
Totaal	30



Waardevol duurzaam wonen

Duurzaam en zorgvuldig woningonderhoud

Wij zetten ons actief in om onze woningen te verduurzamen en zorgen daarnaast voor goed en zorgvuldig onderhoud. Op deze manier blijven onze woningen niet alleen comfortabel en veilig voor onze bewoners, maar dragen we ook bij aan een duurzame leefomgeving.

Rijnhart Wonen zorgt dagelijks voor het onderhoud van onze huurwoningen om ze veilig en comfortabel te houden:

- Reparatieonderhoud: we lossen alledaagse gebreken snel op met vaste partners.
- Mutatieonderhoud: bij wisseling van huurder brengen we de woning weer op orde.
- Individuele vervanging: badkamers, keukens en toiletten worden vervangen op basis van technische staat en leeftijd.
- Huurderonderhoud: via een serviceabonnement regelen huurders eenvoudig klein onderhoud in huis.

Reparatieonderhoud en klanttevredenheid

Sinds 2020 werken we met Huurman Leiden B.V. en Blanksma Dienstverlening B.V. voor reparatieonderhoud, wat goed verloopt. In 2025 waren er meer reparatieverzoeken dan in 2024 en het gemiddelde klanttevredenheidscijfer was 8,6 (boven de norm).

In 2026 herijken we onze samenwerking richting het einde van de contracten. De focus ligt op:

- Aanscherping van meerwerkafspraken en offertedrempels;
- Herdefiniëring van KPI's (doorlooptijd, first time fix, klantreis);
- Meer transparantie in kostprijsopbouw;
- Datagedreven evaluatie van de ketensamenwerking;
- Samenwerking op verschillende niveaus (operationeel, tactisch en strategisch).

Daarmee bewegen we van operationele uitvoering naar co-making en regie op basis van data.

Vocht en schimmel

Meldingen van vocht en schimmel worden sinds 2022 opgepakt volgens vaste afspraken met Dolmans. Zij verwijderen direct de schimmel, zoeken naar de oorzaak en geven bewoners tips om problemen te voorkomen. Soms is technische aanpassing nodig, zoals ventilatie. Dit wordt geregeld door een contractpartner of tijdens gepland onderhoud.

Mutatieonderhoud

In 2025 hebben we in meer woningen mutatieonderhoud uitgevoerd dan in 2024. Ook zijn de kosten hiervoor gestegen. Een deel komt doordat de kwaliteit van de mutatiewoningen in Voorschoten niet op het gewenste niveau is. Deze woningen zijn overgenomen van Woonzorg Nederland en vragen om een scherpe aanpak.



De meeste kosten zitten in: het aanpassen van elektra en meterkast, herstellen van stucwerk, het vervangen van (zachtboard) plafonds, het uitvoeren van werkzaamheden die de huurders zelf zouden moeten doen, het verwijderen van oude ZAV's (zelf aangebrachte voorzieningen) die vroeger door huurders zijn gedaan en jarenlang zijn doorgegeven maar nu niet meer zo verhuurd kunnen worden en doordat er achterstanden weggewerkt moesten worden. Daarnaast waren er meerdere grote mutatiwoningen die al jaren verhuurd werden en daarmee sterk verouderd waren. De kosten om deze woningen op het gewenste niveau te brengen zijn hoog.

In 2025 zijn wij gestart met het opstellen van een plan voor de basiskwaliteit van onze woningen. Hierbij maken wij onderscheid tussen wettelijke verplichtingen ('moeten') en onze eigen ambities ('willen').

Het doel is om werkzaamheden in één keer goed uit te voeren. We doen dit met een vaste basiskwaliteit en een duidelijk proces.

- Differentiatie tussen wettelijke vereisten en ambitieniveau;
 - Standaardisatie van mutatiepakketten;
 - Vastlegging van beslisregels;
 - Verbeterde registratie in het nieuwe ERP-systeem.
- In 2026 wordt de standaard voor basiskwaliteit vastgesteld en wordt deze gezamenlijk met onze partners geïmplementeerd.

Contractonderhoud

In 2025 had Rijnhart Wonen 24 onderhoudscontracten. Om het contractbeheer en contractmanagement verder te professionaliseren zijn we gestart met:

- Het aanwijzen van contracteigenaren per productgroep;
 - De continuering van periodieke leveranciersgesprekken met KPI-evaluaties;
 - Integrale contractanalyses (looptijd, indexatie, risico's);
 - Koppeling tussen contractprestatie en MJOB.
- Contractbeheer en contractmanagement worden daarmee actieve sturingsinstrumenten. Het plan dat hiervoor is opgesteld wordt in 2027 afgerond.

Bedrijf	Productgroep
ASB Sanering BV	Asbest
Assa Abloy Entrance Systems Nederland BV	Deurautomaten
ATB Schoonmaak en Bedrijfsdiensten	Schoonmaakonderhoud
Balkenende Hoveniers VOF	Groenonderhoud
Bevico BV	MV-Installaties
Blanksma dienstverlening	Dagelijks onderhoud
Bouwbedrijf Huurman Leiden BV	Dagelijks onderhoud
Dolmans Calamiteiten Diensten	Schoonmaakonderhoud
Duijvelaar Pompen	Pompinstallaties
Duijvelaar Pompen Legionella	Legionella
Ecorus Home BV/NORM	Zonnepanelen
Eltag Electric BV	MV-Installaties
Ginkel van, tuinaanleg	Groenonderhoud

Bedrijf	Productgroep
Grimbergen en van Putten	E-installaties
Hillsafety	Brandveiligheid
J. Lievers B.V.	CV-Installaties
Leenards Warmte- en Luchttechniek BV	CV-Installaties
Polvo BV	Sluitsystemen
Pronk Groep Combi	CV-Installaties
Riool.nl	Riool
Skylift BV	Liftinstallaties
Solar Concept	Zonnepanelen
Swart Elektrotechnisch Bureau	Zonnepanelen
Van der Zon Schoonmaakdiensten BV	Schoonmaakonderhoud

Voor Rijnhart Wonen Energie B.V. voerde Vaanster in 2025 het beheer uit van de warmte- en koudeopslag (WKO) installaties in de Schansen.

Planmatig onderhoud en energetische verbeteringen (projecten)

In 2025 voerden wij de volgende projecten uit:

- Commandeurshof PO+ (11 VHE)
- Brandwacht PO (50 VHE)
- Meijelaan (14 VHE)
- Splinterlaan 93 – 127 PO+ (16 VHE)
- Rijnegom PO (27 VHE)
- Akkerstraat PO+ (12 VHE)
- Zuidhof PO (15 VHE)
- Bertus van Akenlaan PO (15 VHE)

Verder hebben we een extra liftinstallatie gerealiseerd in het seniorencomplex Bloemendaalselaan, zodat bij uitval van een lift, de toegankelijkheid van de woning altijd gegarandeerd is. Ook zijn we gestart met het oplossen van bouwkundige gebreken, die vanuit de bouw aanwezig waren, bij complex Bij de Zijl.

Samen met onze onderhoudspartners (RGS) hebben we een nieuwe manier van enquêteren getest. Bij een aantal projecten sturen we nu 2

enquêtes: 1 vooraf in de voorbereidingsfase, en 1 achteraf na de werkzaamheden. Zo willen we beter weten wat er speelt, sneller bijsturen en de tevredenheid van huurders verhogen. Het doel hiervan is om de tevredenheid onder huurders te vergroten en beter te kunnen sturen vanaf de start van het project op dingen die niet goed gaan.

Gemiddeld kregen onze onderhoudsprojecten in 2025 een rapportcijfer van 7,2 na de uitvoering. De voorbereidingsfase is beoordeeld met een rapportcijfer van 6,9. Dit is het gemiddelde over het hele jaar. Het aantal enquêtes dat is ingevuld komt niet overeen met het aantal projecten dat is uitgevoerd. In 2026 wordt meer aandacht gegeven aan huurders nabellen als zij de enquête niet invullen. Hierdoor zijn de resultaten van de enquêtes robuuster en beter te interpreteren. Dit betekent ook dat de resultaten onder het gewenste niveau liggen.

Energie labels

De gemiddelde energieprestatie van onze woningen is in 2025 veranderd. Begin 2024 was het gemiddelde EP2 van het totale bezit 177,73 kWh/m² (label B). Na het opnemen van de verlopen labels en het opnieuw laten labelen van

woningen na energetische verbeteringen bedroeg het gemiddelde eind 2025 175,90 kWh/m². In deze cijfers is de toevoeging van 92 woningen aan de Pinksterbloem (nog) niet meegenomen, waardoor dit gemiddelde in de realiteit lager ligt.

Zonnepanelen

In 2025 zijn minder zonnepanelen geplaatst dan in eerdere jaren. De oorzaak lijkt hoofdzakelijk het wegvallen van de salderingsregeling in 2027. Sinds dit bekend is geworden zijn de aanvragen voor zonnepanelen vrijwel gestopt.

Nationale Prestatieafspraken

Wij hebben ons gecommitteerd aan de Nationale Prestatie afspraken en gaan ons bezit de komende jaren versneld verduurzamen. Het ziet ernaar uit dat het gaat lukken om alle woningen met een E/F/G label voor 2029 te verbeteren. De woningen in een VE-complex zijn hiervan uitgezonderd.

Kleine energiebesparende maatregelen

Naast de verduurzamingsprojecten hebben we in 2025 ook ingezet op kleinere energiebesparende

maatregelen. Samen met de gemeente Leiderdorp hebben we huurders en huiseigenaren in de buurt Schansen en Dreven geholpen. Zij kregen hulp bij het aanbrengen van tochtstrippen, radiatorfolie en andere eenvoudige oplossingen om energie te besparen. Daarnaast werden huurders in Zoeterwoude ondersteund met het aanvragen van subsidie voor de aanschaf van een elektrische kookplaat en toebehoren, nadat wij de aansluiting voor elektrisch koken hadden aangebracht.

Datakwaliteit en ERP

In 2026 wordt naast de basiskwaliteit en het inrichten van contractmanagement ook het nieuwe ERP-systeem, PIEN (onze vastgoedsturing) en de vastgoedtabel geïmplementeerd. Door een betere datakwaliteit en nauwkeurige plattegronden werken we efficiënter. We kunnen sneller schakelen bij technische vragen, hebben transparantere fondstoewijzing en robuustere prognoses. Daarmee verlopen onderhoudsprocessen soepeler, is monitoring van verduurzaming eenvoudiger en neemt de huurderstevredenheid toe.



De organisatie

In 2025 zijn de afdelingen verder gegaan met het efficiënter maken van de (primaire)processen. Vooral het verhuur- en mutatieproces is aangepakt. Daardoor verloopt de dienstverlening soepeler en werken afdelingen onderling én met externe partijen beter samen.

Een belangrijk onderdeel van de organisatieagenda was de voorbereiding op een nieuw ERP-systeem. In augustus ging het ERP-project officieel van start. Het nieuwe systeem moet zorgen voor meer efficiëntie binnen de organisatie.

De organisatie blijft zich ontwikkelen. Medewerkers spelen daarin een steeds belangrijkere rol.

Ontwikkelingen

In 2025 is de arbeidsmarkt meer tot rust gekomen in vergelijking tot de afgelopen jaren. Hierdoor kwamen er meer en betere reacties binnen op vacatures. Voor Rijnhart Wonen een fijne ontwikkeling. Dit neemt niet weg dat de schaarste in bepaalde delen van de arbeidsmarkt de komende jaren aanwezig blijft.

Rijnhart Wonen realiseert zich dat het belangrijk is om medewerkers langere tijd aan de organisatie te binden. Dat doen wij door in gesprek te gaan met medewerkers, maar ook het HR-beleid hierop in te richten. Het verloop was in 2025 meer dan in het jaar ervoor.

Net als in 2024 organiseerden we een Rijnhart Wonen-medewerksdag. Een dag met leeractiviteiten, samenwerken en sociale activiteiten. Deze dag stond dit jaar in het teken van generatie-breinen. Met als doel om de kwaliteiten, kennis, ervaringen en visies van de verschillende generaties met elkaar te verbinden. Waardoor er een effectievere manier van samenwerken ontstaat.

Medewerkers kregen verder meer inzichten en praktische tips om persoonlijk eigenaarschap, eigen regie en proactief handelen te versterken.



Het managementteam

Rijnhart Wonen is opgebouwd uit 3 bedrijfsonderdelen: Financiën, Wonen en Vastgoed. De staffuncties ondersteunen de bedrijfsonderdelen.

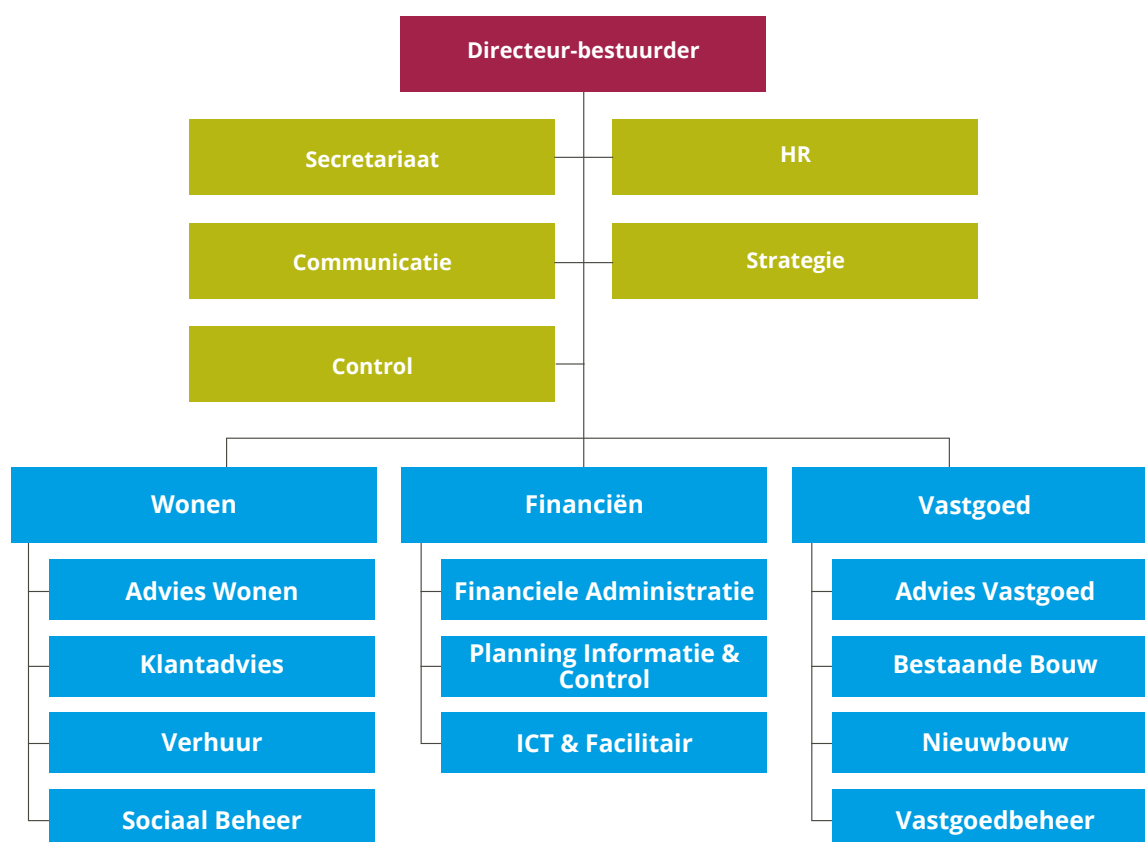
Elk bedrijfsonderdeel wordt aangestuurd door een manager. Onder voorzitterschap van de directeur-bestuurder vormen zij het management met de Raad van Commissarissen als toezichthouder. De directeur-bestuurder stuurt de staffuncties aan.

Het managementteam bestond op 31 december 2025 uit:

- De heer C.M.G.E. Mommers, directeur-bestuurder
- De heer S.E. van der Veer, manager Financiën
- Manager Wonen (vacant)
- De heer M. Feenstra, manager Vastgoed
- De heer M.C. de Roij, manager HR

Organogram

Onderstaand organogram is een schematische weergave van de organisatie op 31 december 2025.



Verloop fte's

Op 31 december 2025 werkten er 44 medewerkers bij Rijnhart Wonen, waarvan 22 mannen en 22 vrouwen. Van het totaal aantal medewerkers waren er 20 fulltime (16 mannen en 4 vrouwen) en 24 parttime (6 mannen en 18 vrouwen) werkzaam.

Rijnhart Wonen nam in 2025 5 nieuwe medewerkers in dienst (5 mannen) en 9 medewerkers (6 mannen en 3 vrouwen) namen afscheid.

Ziekteverzuim

In 2025 was het gemiddeld ziekteverzuimpercentage 3.98%. Dat ligt 1.62% lager dan in 2024. Een mooie daling. Een verklaring hiervoor is dat we blijvend aandacht hebben voor verzuimbegeleiding. Hiernaast wordt er ook steeds meer gekeken naar wat de medewerker nog wel kan doen tijdens het

(deel)verzuim. De mogelijkheid om thuis te werken helpt hier goed bij.

De managers, medewerkers en HR trekken samen op om het verzuim zo laag mogelijk te houden. De Arbodienst ondersteunt en adviseert de organisatie hierbij.

Bloei

In 2025 is besloten dat Bloei in een andere vorm verder gaat. Holland Rijnland Wonen organiseerde vanuit Bloei jarenlang leeractiviteiten, duurzame inzetbaarheid, evenementen en samenwerking tussen vakgroepen. De reden om hiermee te stoppen, is dat Aedes, FLOW, het landelijk P&O netwerk en de Corporatieacademie deze activiteiten steeds vaker aanbieden in hun programma's. De vakgroepen van verschillende disciplines blijven elkaar regelmatig ontmoeten.

De HR-vakgroep blijft monitoren of er specifiek leeractiviteiten of events nodig zijn in onze regio. En waar nodig wordt dit door Holland Rijnland Wonen georganiseerd.

Opleiding en inzetbaarheid

Vanuit de (persoonlijke) opleidingsbudgetten zien we dat medewerkers in 2025 hier weer volop gebruik van hebben gemaakt. Er wordt vooral geïnvesteerd in functiegerichte trainingen, (vaardigheid)trainingen, maar ook in coaching gesprekken en (langdurige) opleidingen.

Ondernemingsraad

De OR bestond op 31 december 2025 uit de volgende leden:

- mevrouw N. Beekman, voorzitter;
- mevrouw S. Spadon, secretaris;
- mevrouw J. van Veen, lid;
- mevrouw A. Honsbeek, lid.

Medezeggenschap

In 2025 werden de volgende onderwerpen met de OR besproken:

- Workshops integriteit en grensoverschrijdend gedrag (georganiseerd voor medewerkers)
- Project nieuw ERP-systeem- en implementatie
- ICT-veiligheid, AVG en aanvullende afspraken
- Nieuwbouw- en/of renovatie-ontwikkelingen
- Nieuwsbrief OR
- Rijnhart Wonen medewerkersdag
- Jaarplan
- Arbo
- Vacatures
- Uitbreiding individueel keuzebudget (IKB)
- Aanpassingen in de HR-Gids
- Wijzigingen in functiegebouw en -indelingen
- Verplichte vrije dagen
- Cao-onderhandelingen

Vertrouwenspersoon

Rijnhart Wonen beschikt over een integriteitscode en klokkenluidersregeling. In deze regelingen staat hoe de organisatie omgaat met (een vermoeden van) misstanden, integriteitsschendingen en ongewenste omgangsnormen. In 2025 is er één melding binnengekomen bij de vertrouwenspersoon.

Klachtencommissie

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

De klachtencommissie werkt op basis van een klachtenreglement. Door veranderingen in wet- en regelgeving is het klachtenreglement uit 2021 aangepast. De klachtencommissie, huurdersorganisaties en de OR hebben hierover advies gegeven en akkoord gegeven. Het vernieuwde klachtenreglement is op 14 oktober 2025 vastgesteld.

In 2025 telt de klachtencommissie van Rijnhart Wonen 3 leden, waarvan 1 lid op voordracht van de huurdersorganisaties, 1 lid op voordracht van Rijnhart Wonen en een onafhankelijke voorzitter. De klachtencommissie bestaat uit de volgende leden:

- De heer J.P. Mulder (voorzitter)
- Mevrouw M. Vollebregt (lid)
- De heer G.W. van Ooi (lid)

Per 1 juni 2025 is de heer J.P. Mulder herbenoemd tot voorzitter van de klachtencommissie voor een tweede zittingstermijn van 4 jaar.

De directiesecretaresse van Rijnhart Wonen ondersteunt de klachtencommissie.

In 2025 heeft de klachtencommissie 1 klacht behandeld. Deze klacht ging over de procedure voor het toewijzen van een woning. Hiervoor is de klachtenprocedure gevolgd. Tijdens een hoorzitting hebben zowel de huurder als Rijnhart Wonen hun standpunt toegelicht. De klachtencommissie heeft daarna een verslag, oordeel en advies opgesteld. Het advies is door Rijnhart Wonen meegenomen in de vervolgstappen. Het doel hiervan is om structurele verbeteringen door te voeren in het verhuurproces, de dienstverlening te optimaliseren en uitzonderingssituaties beter en transparanter te behandelen.

Op 13 februari 2025 vond de jaarvergadering van de klachtencommissie met de directeur-bestuurder over 2024 plaats. De jaarvergadering over 2025 vond plaats op 27 januari 2026.

Klachten

Huurders kunnen hun klachten rechtstreeks, digitaal melden via het klantenportaal en de website. Ook per e-mail, brief of telefonisch kunnen huurders ons bereiken als ze het niet eens zijn met de gang van zaken. We streven ernaar om klachten die binnenkomen in onze reguliere werkprocessen op te lossen.

Communicatie

2025 stond voor onze communicatie in het teken van innoveren, AI en onze dienstverlening blijven verbeteren met toegankelijke en klantgerichte communicatie en communicatiemiddelen.

Nieuw koersplan als interactieve website

We lanceerden op een innovatieve manier ons Koersplan 2025-2029. Dat deden we met een visueel aantrekkelijke, toegankelijke, interactieve website: <https://www.koersplan.rijnhartwonen.nl>.

Digitale toegankelijkheid

We vinden het belangrijk dat onze online kanalen voor iedereen toegankelijk zijn, ook voor mensen met een beperking. We willen daarom dat onze websites zo veel mogelijk voldoen aan de wet voor digitale toegankelijkheid (WCAG EM). In 2025 gaven we Accessibility opdracht om een toegankelijkheidsonderzoek naar rijnhartwonen.nl en werkenbij.rijnhartwonen.nl uit te voeren. Eind 2025 is na het doorvoeren van de verbeterpunten een nieuwe test uitgevoerd. De eventuele verbeterpunten die hieruit komen, pakken we begin 2026 op.

Vorbereiding campagne Mijn Rijnhart

De 'Mijn Rijnhart'-campagne om de mogelijkheden van het klantportaal meer onder de aandacht te brengen van onze huurders is voorbereid.

We besloten te wachten met de campagne totdat het nieuwe ERP-systeem in gebruik is genomen.

Klantgerichte communicatie en AI

In 2024 volgde team Communicatie als koploper trainingen om zich te ontwikkelen in het gebruik van AI in haar dagelijkse werk. Zo worden taken die vaak terugkomen nu al sneller en consistent uitgevoerd. Het team gebruikt AI ook als sparringpartner en creatieve hulp bij het maken van plannen en communicatiemiddelen. Daarnaast is het team aan de slag gegaan met het ontwikkelen van een schrijffagent die de organisatie ondersteunt in het klantgericht schrijven.

Nieuws van Rijnhart Wonen

In 2025 ontvingen onze huurders en relaties 6 digitale nieuwsbrieven onder de titel 'Het Nieuws van Rijnhart Wonen'. Dit nieuws verscheen tegelijkertijd ook in de lokale weekkranten in onze 3 gemeenten, op onze website en sociale media. Het aantal abonnees op de digitale nieuwsbrief steeg van 5.300 abonnees eind 2024 naar 5595 abonnees eind 2025. Ook het aantal volgers op onze social media kanalen groeit nog altijd. LinkedIn van zo'n 1.960 eind 2024 naar 2.246 volgers eind 2025, Facebook heeft eind 2024 1.300 volgers, Instagram staat met 74 volgers nog in de kinderschoenen.

Het delen van kennis en verhalen heeft een positieve invloed op samenwerking. Zo ontstaat meer kruisbestuiving waardoor initiatieven om opgaven gezamenlijk aan te pakken steeds meer van de grond komen. Zowel binnen als buiten de regio.

Dichtbij onze huurders

Ook offline zochten we het contact met onze belangrijkste partners, onze huurders, op. Rond de kerstdagen hebben we langs de deuren 10 kerstpakketten uitgedeeld. Huurders konden elkaar aanmelden voor deze hartverwarmende actie. Dit leverde mooie en dankbare momenten op.

Dienstverlening

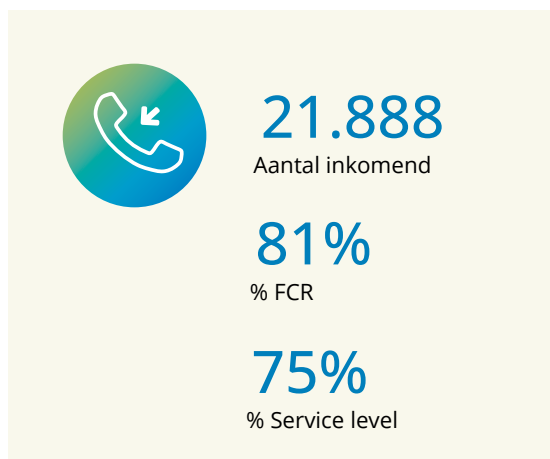
Telefonie

Aantal oproepen

In 2025 zagen we een daling van ongeveer 8,5% in het aantal inkomende telefoontjes in vergelijking met 2024. Het aantal binnenkomende gesprekken in 2025 was 21.888, terwijl dit in 2024 23.940 oproepen waren. Van deze oproepen beantwoordden de klantadviseurs er 18.521 (ongeveer 85%). 81% van de telefoontjes werd volledig afgehandeld door het klantadviesteam (FCR=First Call Right).

Service level

Het Service level was in 2025 gemiddeld 75%. Het streefpercentage is 70%.



Urgenties

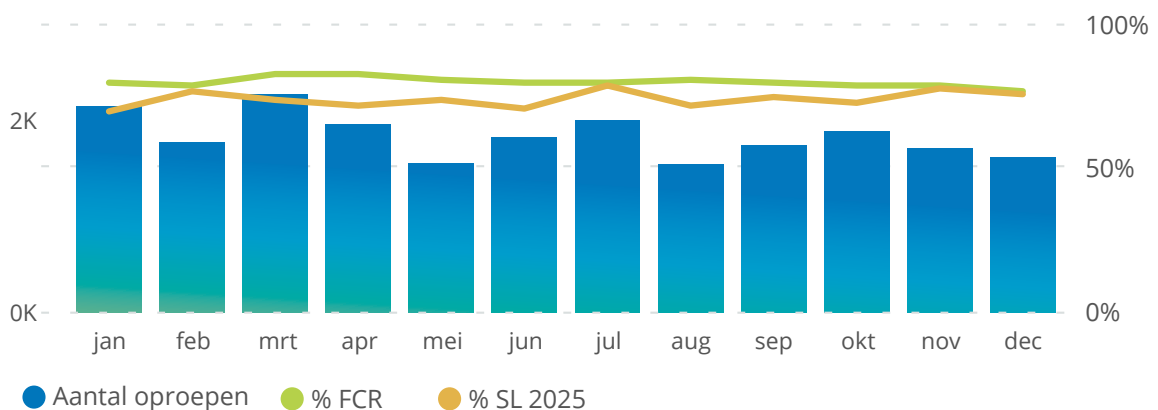
In 2025 zijn de onderstaande aantallen geregistreerd. In het jaar ervoor informeerden 40 woningzoekenden bij Rijnhart Wonen (RHW) naar de mogelijkheid voor een urgentieverklaring. Van deze groep zijn 32 woningzoekenden daadwerkelijk gestart met het aanvraagproces.

Niet alle aanvragen zijn afgerond en officieel ingediend bij de Regionale Urgentiecommissie (RUC). In totaal zijn 24 aanvragen daadwerkelijk bij de RUC ingediend. Hiervan zijn in 2025 10 aanvragen toegekend en 9 aanvragen afgewezen.

Onderwerp	Aantal
Aantal ingediende aanvragen bij RUC	24
Toegekende aanvragen door RUC	10
Afgewezen aanvragen door RUC	9
1e aanvraag gedaan bij RHW	40
Aanvraagproces gestart bij RHW	32

SL= Service level: percentage telefoontjes binnen 1 minuut beantwoord. Norm is 70%

FCR= First Call Right: telefoontjes zelf afgehandeld door Klantenservice. Norm is 80%



Verslag Raad van Commissarissen 2025

In dit verslag staat hoe de Raad van Commissarissen (RvC) haar taken en verantwoordelijkheden in 2025 heeft ingevuld. De RvC handelt daarbij volgens de Governancecode Woningcorporaties 2025.

Governance-structuur van Rijnhart Wonen

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

Deelnemingen

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

Toezichtskader van de RvC

In 2025 heeft de RvC een nieuwe Visie op Toezicht vastgesteld. Hierin heeft de RvC handen en voeten gegeven aan het uitgangspunt dat de RvC tot taak heeft toezicht te houden op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken in de toegelaten instelling en de door haar in stand gehouden onderneming. De raad staat het bestuur met raad ter zijde. Het kader voor het uitoefenen van de toezichtstaak van de RvC wordt daarnaast gevormd door ter zake doende wet- en regelgeving (waaronder de BTIV), de door Rijnhart Wonen onderschreven Aedescode en Governancecode, de statuten, het 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, Voorschoten 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.

In de Visie op Toezicht maakt de raad onderscheid tussen haar controlerende rol, het waarnemen en voelen (soft controls) en de rol als sparringpartner. Deze rollen zijn te onderscheiden naast de werkgeversrol.

Begin 2026 heeft de RvC haar jaarlijkse zelfevaluatie uitgevoerd. De zelfevaluatie is dit jaar zonder externe begeleider uitgevoerd en was opgezet vanuit twee invalshoeken: de kernwaarden van de organisatie en hoe de RvC zich daartoe verhoudt,

en een toezichtspel met stellingen en situaties. De RvC concludeert dat de raad effectief samenwerkt, beschikt over een solide basis van vertrouwen en professionaliteit, en dat de relatie met de bestuurder prettig, constructief en verbindend is. De Raad van Commissarissen wil meer aandacht besteden aan het huurdersperspectief en maatschappelijke context.

De profienschets van de RvC

De profienschets van de RvC staat op de website van Rijnhart Wonen. Naast algemene kwaliteiten die gelden voor alle leden van de RvC (waaronder het beschikken over analytisch vermogen, ervaring in bestuurlijke besluitvormingsprocessen en het hebben van affiniteit met de doelstelling van Rijnhart Wonen) dienen op grond van deze profienschets de volgende aandachtsgebieden binnen de RvC aanwezig te zijn: volkshuisvestelijk/ruimtelijke ordening/vastgoedontwikkeling, financieel-economisch, juridische/bestuurlijke betrokkenheid bij de doelgroep, personeel & organisatie en tot slot zorg & welzijn.

Informatieverzameling door de RvC

De RvC kreeg in 2025 via diverse kanalen informatie die noodzakelijk is om haar toezichthoudende rol in te vullen. De leden van de RvC volgen de voorstellen en maatregelen van de landelijke, regionale en lokale overheid met betrekking tot wonen en de mogelijke gevolgen daarvan voor Rijnhart Wonen. Dit gebeurt onder andere via de informatievoorziening van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW), via de nieuwssite en het magazine van branchevereniging Aedes en via de pers. Door de werkorganisatie wordt de RvC regelmatig op de hoogte gehouden van relevant nieuws in de lokale media.

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

- Informatie vanuit de directeur-bestuurder. In 2025 zijn onder andere geagendeerd en besproken: het jaarverslag 2024, de begroting 2026, de kwartaalrapportages en de per vergadering schriftelijk verstrekte informatie.

Diverse investeringsbesluiten werden goed gedocumenteerd aan de RvC voorgelegd. Ook belangrijk voor de informatievoorziening zijn de 4 besproken kwartaalrapportages over de voortgang van de voorgenomen activiteiten met aandacht voor besteding van budgetten, projectontwikkeling, liquiditeitsprognose, treasury-activiteiten en risicobeheersing.

- De jaarlijkse statusupdate frauderisico met aandacht voor systemen, processen, mensen en cultuur. De RvC heeft stilgestaan bij de vraag hoe zorgvuldig en alert om te gaan met risico's op (schijn van) belangenverstreming en een bijpassend beoordelingskader.
- Informatie over ICT en beveiliging en de risicobeheersing hierin, waaronder de resultaten van een uitgebreide penetratietest door een gespecialiseerd bureau. De resultaten lieten een duidelijke verbetering zien ten opzichte van het voorgaande jaar.
- Informatie van de accountant. Het jaarverslag, het accountantsrapport en de managementletter zijn besproken in aanwezigheid van de accountant.
- Informatie vanuit het WSW (o.a. kredietwaardigheid, faciliteringsvolume) en het Ministerie van BZK (Toezichtbrief).
- Jaarlijks spreekt de RvC met de leden van de ondernemingsraad over de organisatie, sfeer en betrokkenheid van het personeel. Het jaargesprek was open en plezierig.
- Jaarlijks spreekt de RvC eenmaal voltallig met de besturen van de huurdersorganisaties. Dit gesprek heeft in 2025 door omstandigheden niet plaatsgevonden. De RvC hecht aan dit gesprek en zal het in 2026 weer oppakken. Daarnaast spreken de commissarissen op voordracht van de huurders(organisaties) hen eenmaal per jaar in een regulier overleg. In 2025 is de fusie van 2 huurdersorganisaties naar één huurdersorganisatie (Huurderskompas) gerealiseerd. De RvC ziet dit als een goede ontwikkeling.
- Jaarlijks vindt er een informele ontmoeting plaats met medewerkers, huurdersorganisaties en wethouders van de bezitsgemeenten. Deze heeft in september 2025 plaatsgevonden.

- Informatie over de impact van de macro-economische ontwikkelingen, gewijzigd overheidsbeleid en nieuw te maken afspraken met overheden op het beleid en de financiën van Rijnhart Wonen. In het kader hiervan zijn financiële en economische toekomstscenario's ontwikkeld en besproken in meerdere knoppensessies, waaronder een masterclass strategie begeleid door prof. dr. Johan Conijn van Finance Ideas. De parameters pakken steeds slechter uit en de bandbreedtes worden krappere. Dit heeft geleid tot een plan van aanpak beheerlasten.
- Informatie over de mogelijkheden voor samenwerking en solidariteit met collega-corporatie Ons Doel. De bestuurder houdt contact, maar er is vooralsnog geen concrete beweging richting Rijnhart Wonen.
- Informatie over de impact van de taakoverdracht van bezit in Voorschoten (oorspronkelijk van Woonzorg Nederland via Ons Doel) op de bedrijfsvoering en de Aedes Benchmark.
- Informatie over het door acquisitie en ontwikkeling realiseren van meer beschikbare woningen in de sociale huur en ten behoeve van lagere middeninkomens, waaronder de eerste stappen in Leiden (Broekhof, Rijnsburgerweg).
- Informatie over de ontwikkeling van de organisatie, met 3 parallele sporen: procesverbetering, kostenbesparing en technologische vernieuwing. De RvC heeft bijzondere aandacht gevraagd voor de menskant en het werkplezier.
- Informatie over de voortgang van de implementatie van een nieuw ERP-systeem (DataBalk), dat op schema ligt voor livegang in de zomer van 2026.
- Informatie over de resultaten uit de Aedes Benchmark 2025, waaronder de verschuiving op financiën van B naar C. De RvC constateert dat hier een goed en uitlegbaar verhaal achter zit, mede door de taakoverdracht Voorschoten.
- Een informatiesessie vanuit het regionale samenwerkingsverband van woningcorporaties, Holland Rijnland Wonen (HRW), over de solidariteit tussen de corporaties in de regio.

- Kennisname van het jaarverslag van de klachtencommissie.
- Informatie over de huurverhoging 2025 en de impact van het (inmiddels ingetrokken) wetsvoorstel huurbevrozing. De organisatie heeft snel geschakeld en gezamenlijk naar oplossingen gezocht.
- Informatie over de goedgekeurde portefeuillestrategie 2025-2035 en het koersplan 2025-2029.
- Informatie over de visitatie 2025, uitgevoerd door Ecorys.

De RvC is van mening gedurende 2025 voldoende in de diepte en de breedte te zijn geïnformeerd om het toezicht goed in te vullen.

Vergaderingen en besluitvorming van de RvC

In 2025 is de RvC 4 keer in een formele vergadering bijeen geweest. Buiten deze vergadersetting heeft de RvC elkaar ontmoet bij de masterclass strategie (9 juli), gesprekken met de OR en controller, de informele ontmoeting met stakeholders (9 september), de bijeenkomst van Holland Rijnland Wonen en het interview voor de visitatie door Ecorys. De beide commissarissen op voordracht van de huurders(organisaties) hebben een gesprek gehad met de huurdersorganisatie Huurderskompas. Begin 2026 vond de jaarlijkse zelfevaluatie plaats.

De agenda van de vergadering werd voorbereid door de voorzitter en directeur-bestuurder. De vergaderingen zijn steeds tijdig bijeengeroepen, onder vermelding van agendapunten en voorzien van adequate, informatieve en goedverzorgde stukken, waarin de gevraagde besluitvorming helder was geformuleerd. De directeur-bestuurder was aanwezig bij alle vergaderingen. Bij een aantal vergaderingen waren deskundigen, zoals de accountant, controller, managers van Rijnhart Wonen en een extern wervingsbureau voor de invulling van een vacature die 2026 ontstaat in de RvC, aanwezig om de RvC van extra informatie te voorzien voor de besluitvorming of vragen te beantwoorden.

De belangrijkste besluiten die de RvC heeft genomen zijn:

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

- Goedkeuring van het koersplan 2025–2029
- Goedkeuring van de portefeuillestrategie 2025–2035
- Goedkeuring van de financieringsstrategie 2025–2034
- Goedkeuring van de kaderbrief voor de begroting, de (meerjaren)begroting 2026 en het jaarplan
- Goedkeuring van het haalbaarheidsbesluit voor de renovatie van wooncomplex Kortenaerlaan e.o. te Voorschoten en het realisatiebesluit voor dezelfde renovatie (€ 3,7 miljoen)
- Goedkeuring van het realisatiebesluit voor de renovatie van wooncomplex Langedijkdreef te Leiderdorp (€ 9,1 miljoen)
- Goedkeuring van het haalbaarheidsbesluit voor nieuwbouwproject Luykendreef te Leiderdorp
- Goedkeuring van het addendum investeringsstatuut beoordelingsproces renovatie-investeringen
- Kennisname van de aankoop Rijnsburgerweg 29 te Leiden en de realisatie scheve huisjes te Voorschoten

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

- Het vaststellen van het jaarverslag en de jaarrekening 2024 en kennisname van de jaarstukken van Rijnhart Wonen Energie BV
- Het vaststellen van het controleplan 2025
- De goedkeuring van de aangepaste procuratieregeling
- De goedkeuring om één extra jaar met de huidige partner van Verstegen Accountants te werken in verband met de continuïteit bij wisseling van controleleider
- Kennisname van de managementletter 2025 en het besluit tot het opstarten van een aanbestedingstraject voor een nieuwe accountant
- Kennisname van de statusupdate ICT en beveiliging en de frauderisico-inventarisatie 2025
- Kennisname van het plan van aanpak beheerlasten en de resultaten van de Aedes Benchmark 2025

Met betrekking tot het functioneren van de RvC:

- Het vaststellen van de nieuwe Visie op Toezicht
- Het vaststellen van de bezoldiging van de directeur-bestuurder en de vergoedingen van de RvC voor 2026
- Het opstarten van de werving van een opvolger voor de heer Erdman, wiens tweede termijn in juli 2026 eindigt
- Het akkoord geven op de visitatie 2025 door Ecorys
- Het inventariseren en bespreken van integriteitsrisico's en mogelijke belangenverstremming van directeur-bestuurder en commissarissen

Algemeen oordeel van de RvC

In 2025 heeft Rijnhart Wonen belangrijke stappen gezet in het realiseren van haar volkshuisvestelijke ambities. Het koersplan 2025–2029 en de portefeuillestrategie 2025–2035 zijn vastgesteld en geven richting aan de komende jaren. De organisatie is actief geworden in de gemeente Leiden en heeft haar werkgebied daadwerkelijk uitgebreid.

Tegelijkertijd zijn de macro-economische parameters verslechterd, stijgen de bouwkosten harder dan de inflatie en worden de financiële bandbreedtes krappere. Dit vraagt om scherpe sturing op kosten en efficiëntie, waarin de organisatie concrete stappen heeft gezet met een plan van aanpak beheerlasten, procesverbeteringen en de implementatie van een nieuw ERP-systeem. Samenvattend oordeelt de RvC dat de maatschappelijke prestaties van Rijnhart Wonen van goed niveau en in lijn zijn met het koersplan en dat de bedrijfsvoering in control is. De RvC constateert dat het beheersen van de stijgende kosten en het bewaken van de financiële ratio's de komende jaren bijzondere aandacht verdienen.

Samenstelling van de RvC eind 2025

De samenstelling van de RvC is in 2025 ongewijzigd en bestaat uit 5 leden. Twee leden hebben zitting op voordracht van de huurders(organisatie).

	Functie	Eerste benoeming	Herbenoeming	Aftreding	Herbenoeming mogelijk
Dhr. J.W.M. Kulik	Voorzitter	31-05-2023		30-05-2027	Ja (1 periode)
Mevr. A.M.C. van Ettinger-van Herk*	Vicevoorzitter	08-10-2019	27-09-2023	26-09-2027	Nee
Dhr. P.H. Erdman	Lid	06-07-2018	06-07-2022	05-07-2026	Nee
Mevr. A. Kroezen*	Lid	31-05-2023		30-05-2027	Ja (1 periode)
Dhr. M. van Embden	Lid	21-12-2023		20-12-2027	Ja (1 periode)

*Benoemd op voordracht van de huurders(organisatie)

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie bestaat uit mevrouw Van Ettinger-van Herk en de heer Kulik. Mevrouw Van Ettinger-van Herk is voorzitter. De commissie is verantwoordelijk voor het beloningsbeleid en arbeidsvoorwaarden van de bestuurder.

Auditcommissie

De auditcommissie bestaat uit de heer Van Embden en de heer Erdman. De heer Van Embden is voorzitter. De commissie richt zich op verdieping in de vastgoedprojecten en de ontwikkeling van de interne organisatie en financiën.

(Neven)functies en deelbelangen leden RvC

De heer J.W.M. Kulik is MT-lid Directie Topsectoren en Industriebeleid (onderdeel van het directoraat-generaal Bedrijfsleven en Innovatie) bij het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat.

Mevrouw A.M.C. van Ettinger-van Herk is directeur bij Maaskoepel.

De heer P.H. Erdman is eigenaar van Erdman Consult. Daarnaast is hij bestuurslid van de Insinger Stichting.

Mevrouw A.C. Kroezen is directeur Human Resource Management (HRM) bij het Leids Universitair Medisch Centrum. Daarnaast is zij Qmentum auditor bij Qualicor Europe en voorzitter van de Raad van Toezicht bij stichting Anton Constandse.

De heer M. van Embden is voorzitter van het College van Bestuur bij Stichting OPSPoor. Daarnaast is hij lid van de Raad van Toezicht bij stichting Maatvast Haarlemmermeer.

De RvC heeft samen met de directeur-bestuurder gesproken over deelbelangen van de leden van de RvC en een mogelijke (schijn van) belangenverstremgeling. De RvC heeft andere belangen van RvC-leden en de directeur-bestuurder geïnventariseerd en beoordeeld. De conclusie is dat er geen sprake is van (schijn van) belangenverstremgeling.

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 behaald worden dan de geldende PE-norm, kunnen de overige punten worden meegenomen naar het volgend jaar tot een maximum van 5 PE-punten. In 2024 en 2025 zijn de volgende PE-punten behaald:

	Aantal PE-punten 2024	Aantal PE-punten 2025
Dhr. J.W.M. Kulik	3	5
Mevr. A.M.C. van Ettinger-van Herk	22	19
Dhr. P.H. Erdman	2	7
Mevr. A.C. Kroezen	10	28
Dhr. M. van Embden	14	8
Dhr. C.M.G.E. Mommers	44	47

De RvC als werkgever

Het salaris van de heer Mommers bedroeg over 2025 inclusief 8% vakantiegeld € 156.922,- bruto, inclusief de bijtelling voor de leaseauto. De directeur-bestuurder neemt deel aan de pensioenregeling van Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Rijnhart Wonen houdt volgens de geldende franchise en percentages het werknemersaandeel in op het maandsalaris. Dit percentage stemt overeen met het percentage van werknemers op wie de CAO-Woondiensten van toepassing is. Het werkgeversaandeel van de pensioenpremie (€ 22.353,-) is voor rekening van Rijnhart Wonen.

Nevenactiviteiten van de huidige directeur-bestuurder:

- Voorzitter van Holland Rijnland Wonen (HRW); het samenwerkingsverband van woningcorporaties in Holland Rijnland

Zoals eerder vermeld heeft de RvC deelbelangen bij de directeur-bestuurder geïnventariseerd en beoordeeld. De conclusie is dat er geen sprake is van (schijn van) belangenverstrengeling.

Honorering van de RvC

De nettovergoedingen bedroegen: dhr. J.W.M. Kulik (voorzitter) € 21.600,-, mevr. A.M.C. van Ettinger-van Herk (lid) € 14.400,-, dhr. P.H. Erdman (lid) € 14.400,-, mevr. A.C. Kroezen (lid) € 14.400,- en dhr. M. van Embden (lid) € 14.400,-. Deze bedragen zijn exclusief de werkgeversbijdrage ZVW. De VTW heeft besloten dat de voorzitter van een RvC maximaal 12% van een bestuurderssalaris mag ontvangen en andere RvC-leden 8%. VTW-leden zijn verplicht zich hieraan te houden. Voor Rijnhart Wonen

is de maximale toegestane honorering per 1 januari 2025 op grond van de regeling van de VTW voor de voorzitter € 21.600,- en voor de leden € 14.400,-. De beloning van de RvC valt binnen deze regeling.

Verklaring van de RvC

Volgens de statuten van Rijnhart Wonen heeft de RvC aan Verstegen Accountants opdracht verstrekt om de jaarrekening 2025 en het jaarverslag 2025 te onderzoeken. In verband met de wisseling van de controleleider is besloten een jaar langer met dezelfde partner van Verstegen Accountants te werken. Het accountantsrapport is in de vergadering van 16 juni 2026 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. Ook verklaart de RvC dat alle leden volledig onafhankelijk hebben gefunctioneerd. Voor 2025 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 de directeur-bestuurder en medewerkers in 2025 hebben gewerkt aan het huisvesten van de doelgroepen.

Leiderdorp, 16 juni 2026

De heer J.W.M. Kulik (voorzitter)
 De heer P.H. Erdman
 Mevrouw A.M.C. van Ettinger-van Herk
 Mevrouw A.C. Kroezen
 De heer M. van Embden

Middelen

Financieel beleid

Rijnhart Wonen heeft in het reglement financieel beleid en beheer de kaders opgeschreven die moeten zorgen voor de financiële continuïteit. Onderdeel hiervan zijn de 5 onderstaande ratio's, die ook door de externe toezichthouders Aw en WSW worden gebruikt:

- 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 **30%**. Voor de beleidswaarde wordt de vernieuwde beleidswaarde 2.0 gebruikt.
- De ICR (rentedekkingsgraad = operationele kasstroom plus rentelasten gedeeld door de rentelasten) bedroeg ten minste **1,4**.

- De loan-to-value (leningen gedeeld door beleidswaarde) was maximaal **70%**.
- De dekkingsratio (marktwaarde leningen gedeeld door marktwaarde in verhuurde staat) was maximaal **70%**.
- De onderpandratio (marktwaarde leningen geborgd WSW gedeeld door marktwaarde van WSW onderpand) is maximaal **70%**.

In dit hoofdstuk wordt via de uitkomsten van bovengenoemde ratio's teruggekeken op de financiële prestaties van 2025. Daarnaast kijken we of de financiële continuïteit in de komende jaren onder druk komt te staan. Dit doen we door voor de periode 2026-2035 het verloop van de 3 belangrijkste ratio's (ICR, loan-to-value en solvabiliteit) weer te geven.

Financieel resultaat

Het jaarresultaat 2025 bedroeg **€ 71,98 miljoen** en bestaat uit de volgende componenten (X € 1.000):

Omschrijving	Realisatie 2025	Realisatie 2024
<i>Opbrengsten</i>		
Opbrengsten uit verhuur	38.162	35.520
Opbrengsten uit verkoop	1.564	2.575
Overige opbrengsten	145	192
Totaal bedrijfsopbrengsten	39.871	38.287
<i>Lasten</i>		
Onderhoud	15.630	19.496
Overige lasten	11.837	9.279
Totaal Bedrijfslasten	27.467	28.775
Onrendabele toppen	-	-273
Niet-gereal. waardeverandering	67.209	117.116
Renteresultaat	-4.424	-5.031
Jaarresultaat vóór belastingen en deelnemingen	75.189	121.324
Resultaat deelnemingen	0	0
Belastingen	-3.211	-3.191
Jaarresultaat	71.978	118.132

Resultaat bedrijfsvoering

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

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

Het exploitatieresultaat bestaat uit het reguliere beheer van het bestaande vastgoed van Rijnhart Wonen en wordt gevormd door de huurinkomsten en bijbehorende uitgaven aan onderhoud en beheer. De verkoopopbrengsten en waardeveranderingen worden hierbij buiten beschouwing gelaten. Over 2025 kwam dit resultaat op **€ 3,2 miljoen** (2024: € 1,6 miljoen). Deze verbetering komt bijna volledig door de hogere huurinkomsten, waarbij de oplevering van het nieuwbouwcomplex Pinksterbloem volledig meetelt.

Ook in 2025 is met **14** verkopen de doelstelling uit de begroting precies gehaald (2024: 16). De bruto opbrengst van deze 14 woningen bedroeg **€ 5,6 miljoen** (2024: € 6,7 miljoen), een gemiddelde van €400.000 per woning. Daarmee kwam deze opbrengst ruim 6% boven de begroting uit. De boekwaarde van de verkopen bedroeg € 3,9 miljoen waardoor het netto verkoopresultaat uitkwam op **€ 1,6 miljoen** (2024: € 2,6 miljoen), net iets lager dan begroot.

De post waardeveranderingen in de jaarrekening bestaat uit de onrendabele investeringen voor nieuwbouwprojecten en de niet-gerealiseerde waardestijgingen van het bestaande vastgoed. In de eerste categorie zijn geen besluiten genomen tot definitieve nieuwbouw, en dus ook geen afboekingen gedaan.

Voor de niet-gerealiseerde waardeveranderingen, de mutatie van de marktwaarde van het bestaande vastgoedbezit, is een opbrengst geboekt van € 67,2 miljoen (2024: € 117,1 miljoen). Deze "papieren" winst wordt veroorzaakt door de stijging van de waarde van het woningbezit in Nederland, en dus ook voor de woningen van Rijnhart Wonen. Ten opzichte van 2024 is deze autonome waardestijging 6,8%.



Over het reguliere bedrijfsresultaat moet Rijnhart Wonen ook vennootschapsbelasting betalen. Deze acute vennootschapsbelasting (VPB) bedroeg in totaal **€ 3,2 miljoen** (2024: € 3,2 miljoen) op basis van een tarief van 25,8%.

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 2025 van het ministerie van BZK dat in maart 2026 gepubliceerd is. Door het jaarlijks valideren van het Handboek is deze modelmatige waardebeoordeling een goede afspiegeling van de actuele marktwaardering van vastgoed in Nederland.

De totale waarde van het vastgoed steeg in 2025 met **8,4%** naar € 1.073,9 miljoen (2024: € 990,4 miljoen). Zoals hierboven beschreven is hiervan de autonome waardestijging (zonder aan- en verkopen en herclassificaties) 6,8%. De overige stijging komt vooral door de oplevering van het nieuwbouwcomplex Pinksterbloem, dat eind 2025 een marktwaarde kent van € 16,7 miljoen.

Het eigen vermogen van Rijnhart Wonen komt eind 2025 uit op € 802,9 miljoen. Deze waarde wordt echter vertekend door het aandeel van niet-gerealiseerde waardeinstijgingen. Dit bedrag, opgenomen in de herwaarderingsreserve, bedraagt € 611,3 miljoen, waardoor alleen het verschil ad € 191,6 iets zegt over de behaalde resultaten in het verleden.

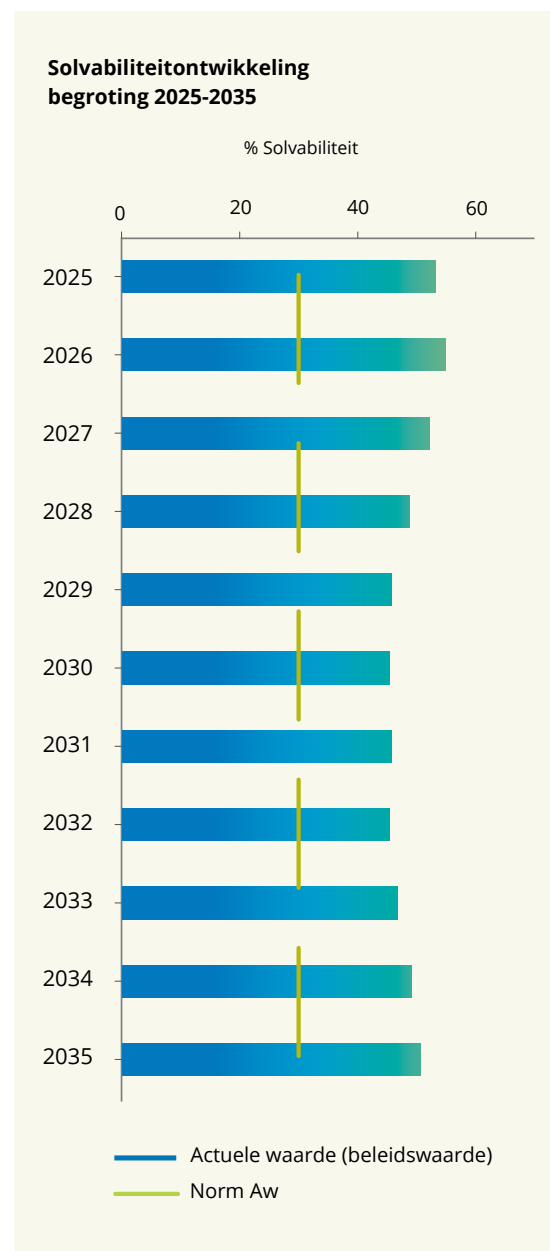
Een betere waarde om het eigen vermogen weer te geven is dan ook de beleidswaarde. Deze waarde is afgeleid van de marktwaarde en is gebaseerd op doorexpluiten van het vastgoed (dus zonder verkopen) en op de eigen normen voor onderhoud en beheer. Ook wordt bij mutatie uitgegaan van de streefhuren van het bezit (75% van de maximale huur) in plaats van de (commerciële) markthuren waarmee de marktwaarde rekt.

De beleidswaarde eind 2024 bedroeg € 659,0 miljoen (2024: € 519,1 miljoen). De beleidswaarde bedraagt eind 2025 61,3% van de marktwaarde (2023: 52,4%). De beleidswaarde is gebaseerd op de discounted cashflow (DCF) methode van de toekomstige kasstromen over 60 jaar. Voor boekjaar 2026 en verder is besloten door de toezichthouders Aw en WSW om over te stappen op het waarderen op deze beleidswaarde in plaats van op de marktwaarde. Hierdoor zal een aanzienlijk deel van het eigen vermogen, het niet-gerealiseerde deel, verdwijnen uit het eigen vermogen waardoor de jaarrekening weer een getrouwer beeld oplevert van de daadwerkelijke vermogenspositie van woningcorporaties.

Vermogenspositie

De solvabiliteit is een goede indicator van de financiële gezondheid van een onderneming. Het toezichtkader van het WSW / Aw schrijft voor dat deze ratio een minimale waarde kent van 30% (berekend op de beleidswaarde). Op basis van deze beleidswaarde bedroeg het eigen vermogen van Rijnhart Wonen eind 2025 **€ 389,2 miljoen** (2024 € 258,7 miljoen). De bijbehorende solvabiliteit kwam daarmee uit op **57,7%** (2024 48,0%). Dit is ruim boven de norm van 30%.

Om de financiële continuïteit ook op langere termijn te kunnen bepalen is in de (meerjaren) begroting 2025-2035 de ontwikkeling van de solvabiliteit op actuele waarde doorgerekend. De onderstaande tabel laat dit verloop in de komende 10 jaren zien:



Met dit verloop blijft Rijnhart Wonen in alle jaren boven de norm van 30%.

Het WSW kijkt in het toezicht ook naar de waarde van het vastgoed ten opzichte van de uitstaande leningportefeuille. Deze zogenaamde dekkingsratio moet onder de 70% blijven. Voor 2025 bedroeg de totale marktwaarde van het vastgoed € 1.073,9 miljoen en de marktwaarde van de uitstaande leningportefeuille € 232,9 miljoen. De dekkingsratio kwam daarmee uit op **21,7%** (eind 2024: 19,4%) en ligt hiermee ruim onder de norm van 70%. De conclusie is dat Rijnhart Wonen ruim voldoende onderpand heeft als dekking voor de uitstaande leningen.

De onderpandsratio, marktwaarde leningen geborgd WSW (€ 251,2 miljoen) gedeeld door marktwaarde van DEAB woningen als onderpand (€ 933,7 miljoen) bedraagt 26,9%.

Financieringen en beleggingen

Het totale schuldrestant eind 2025 is gekomen op **€ 233,2 miljoen** (2024: € 227,4). Hiervan is € 222,9 miljoen geborgd door het WSW, waarbij de roll-over voor € 8,5 miljoen is teruggestort. Het gemiddelde rentepercentage kwam uit op **3,48%** (2024: 3,19%).

In 2025 zijn 2 nieuwe leningen aangetrokken voor in totaal € 18,0 miljoen:

- op 17 maart een fixe lening bij de BNG van € 9,0 miljoen voor 49 jaar tegen 2,935%
- op 7 augustus een fixe lening bij de NWB van € 9,0 miljoen voor 26 jaar tegen 3,507%

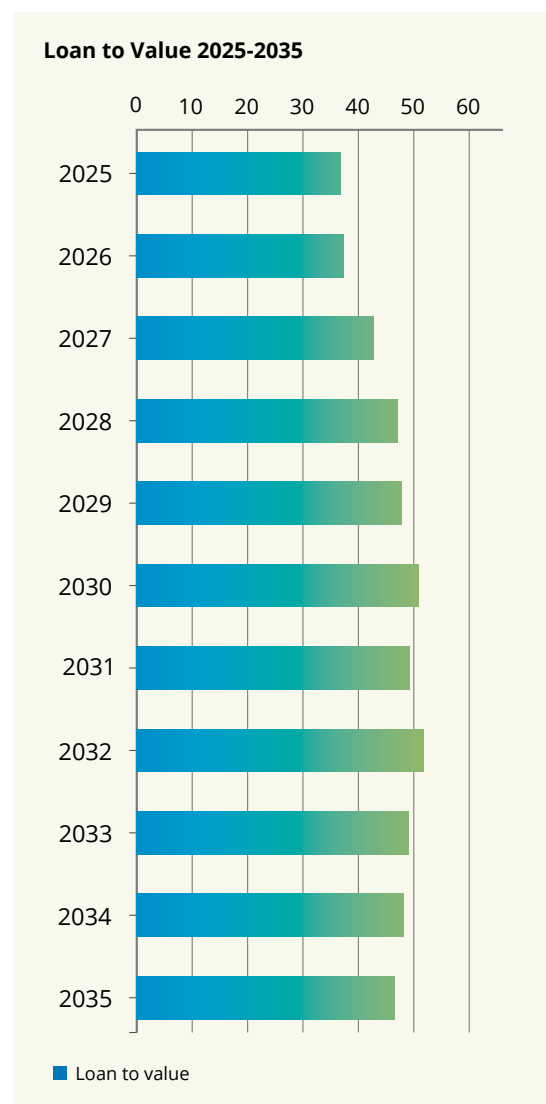
Ook werd er op 17 maart een fixe lening van € 5,0 miljoen vervroegd en boetevrij afgelost.

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

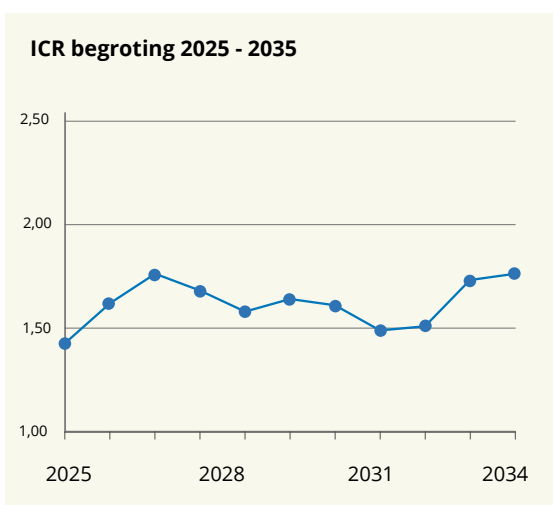
Rijnhart Wonen maakte in 2025 geen gebruik van derivaten.

De belangrijkste ratio in het externe en interne toezichtskader om te bepalen wat de financieringsruimte is, is de loan-to-value. Dit is de verhouding tussen de hoogte van de leningen en de onderliggende waarde van het bezit (beleidswaarde). Eind 2025 is deze uitgekomen op **35,4%** (**2024: 43,8%**), namelijk € 233,2 miljoen: € 659,0 miljoen. Rijnhart Wonen heeft als uitgangspunt een loan-to-value van maximaal 70%, evenals de norm van het WSW.

Ook hier is gekeken naar het verloop van de loan-to-value uit de meerjarenbegroting 2025-2035. Alhoewel de loan-to-value een stijgend verloop laat zien door de financieringsbehoefte, wordt in alle jaren ruimschoots aan de norm van maximaal 70% voldaan:



Als laatste belangrijke ratio wordt gekeken in hoeverre de kasstromen van Rijnhart Wonen voldoende zijn om de rentelasten te kunnen terugbetalen. Deze intrest dekkingsratio ICR is eind 2025 uitgekomen op **1,55** (2024: 1,53). De norm is 1,4. Als we kijken naar de uitkomsten van de meerjarenbegroting 2025-2035 dan zien we dat de ICR blijvend onder druk staat en zich beweegt in de bandbreedte van 1,5-1,7%.



Liquiditeiten

Rijnhart Wonen stuurt in haar bedrijfsvoering actief op kasstromen. Dit is ook als zodanig in het financiële beleidsplan opgenomen door de eis dat er in de eerstvolgende 5 jaar positieve operationele kasstromen zijn op basis van de WSW-methodiek. Op 18 april 2025 gaf het WSW een borgbaarheidsverklaring voor Rijnhart Wonen af, waaruit blijkt dat er wordt voldaan aan het Reglement van Deelneming van het WSW en dat Rijnhart Wonen gebruik kan maken van het vrijgegeven borgingsplafond.

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

Bovenstaand zijn de uitkomsten beschreven van de financiële risico's van toezichthouders WSW en Aw.

Samenvattend scoorde Rijnhart Wonen over 2025 de volgende scores (tussen haakjes de norm):

- solvabiliteit: 57,7% (min 30%),
- ICR: 1,55 (min 1,4),
- dekkingsratio: 21,7% (max 70%),
- loan-to-value: 35,4% (max 70%).

De conclusie is dat Rijnhart Wonen hiermee ruim binnen de financiële toezichtsnormen van het WSW en Aw blijft, en haar financiële continuïteit hierdoor niet in gevaar komt. Net als in 2024 zorgt de stijging van de markt- en beleidswaarde voor gunstigere scores in de ratio's solvabiliteit en loan-to-value. Deze 2 zullen in 2026 veranderen door een gewijzigde systematiek van de waardering op beleidswaarde. Op dit moment is nog niet te voorzien wat de impact is maar aangenomen wordt dat de ratio's nog steeds ruimschoots van de norm verwijderd blijven.

Risicoparagraaf

In deze risicoparagraaf staat het risicomodel van Rijnhart Wonen beschreven. Het laat zien hoe risico's geduid worden, geprioriteerd en beheerst.

Het risicomodel bestaat uit het zogenaamde RisMan model om externe risico's te kunnen beheersen en het jaarlijkse controleplan om de interne risico's in de processen te beheersen. Het is gebaseerd op de onderstaande indeling:

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

Voor de eerste 2 soorten risico's wordt het RisMan model gebruikt, voor de laatste categorie het controleplan dat wordt uitgevoerd door de controller.

RisMan

RisMan is een veel gebruikte manier om risico's

te wegen en te prioriteren. Het gaat uit van het principe dat elk risico een kans heeft dat het zich voordoet en een impact op de organisatie. Samen geeft dit een score die bepalend is voor de rangschikking van alle risico's. Daar waar de score het hoogste is gaat logischerwijze het meeste aandacht naar uit in de beheersing ervan.

Rijnhart Wonen stelt elk kwartaal een risicotabel op. Deze risicorapportage wordt opgesteld voor management, bestuur en Raad van Commissarissen, om zo de risico's en de beheersmaatregelen inzichtelijk te maken. Om de risico's te wegen is gebruik gemaakt de onderstaande tabel van kans en impact:

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

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

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

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

Nr	Risico omschrijving	Beheermaatregel	Materieel belang	Kans	effect	risico	Vorig kw
1	De doelstellingen mbt duurzaamheid uit de NPA zijn te ambitieus en worden niet gehaald.	Opnieuw is er veel minder uitgegeven aan EVB dan begroot. Een 2-tal projecten zijn doorgeschoven naar 2026. Afspraken zoals het wegwerken van slechte E-labels voor 2029 komen hiermee verder onder druk te staan. Voor 2026 is er realistischer begroot welke projecten qua capaciteit gerealiseerd kunnen worden.	€1,7 mio	4	8	32	32

Nr	Risico omschrijving	Beheermaatregel	Materieel belang	Kans	effect	risico	Vorig kw
2	Rijnhart Wonen moet, gezien de vraag, veel nieuwbouwwoningen bouwen in de komende jaren. De doelstelling is 750 woningen in 10 jaar. Door een tekort aan harde grondposities komt deze ambitie in gevaar. Ook is er een groot risico voor lange gemeentelijke procedures. Een bijkomend risico is de beperking in de financieringsmogelijkheden door een gestegen rente en het onder druk staan van de kasstromen.	In het opstellen van de MJB 2026 is vastgesteld dat er nu te weinig woningen nieuw gebouwd kunnen worden door het achterblijven van de investeringscapaciteit. Voor 2026 is daarom een bezuinigingsprogramma opgetuigd om te zorgen dat vooral de ICR zich verder kan verbeteren. Hierdoor ontstaat meer ruimte voor nieuwe leningen. Daarentegen blijken er genoeg kansen en mogelijkheden te zijn voor het acquireren van nieuwe projecten.	nrb	4	8	32	32
3	Rijnhart Wonen werkt nog teveel taakgericht waardoor activiteiten versnipperd in de organisatie plaatsvinden (bv contractmanagement) en er te weinig oog is voor verbeteringen in processen die afdelingsoverstijgend zijn.	In Q1 wordt een continue verbetersteam in het leven geroepen die obv de lean-methodiek de belangrijkste processen gaat monitoren en waar nodig verbeteren. Ook het aanstellen van een business controller moet hierbij gaan helpen. Tenslotte wordt er op kwartaalbasis met de tactische laag stilgestaan bij de resultaten op KPI-niveau en de verbeteringen in de processen.	nrb	4	5	20	0
4	Eind 2024 loopt het contract met het primair systeem Viewpoint af. Voor die tijd moet een nieuw systeem geselecteerd en geïmplementeerd worden. Het risico is dat er te weinig tijd is hiervoor en (gezien de omvang van het project) kans op overschrijdingen qua geld en tijd. Ook is onvoldoende draagvlak in de organisatie een risico.	Het project ligt op schema om in de zomer van 2026 live te gaan. In Q2 wordt de inrichting afgerond en gestart met het testen. Ook zullen dan de opleidingen beginnen. De werkgroep vastgoed had een lastige start door vooral het achterblijven van de inspectie app. Deze is eind 2025 in productie gegaan waardoor nu ook de reparatie en mutatieprocessen doorgetest kunnen worden. Er is niet veel ruimte voor tegenvallers in de planning maar met extra ondersteuning van projectleiding Hersense wordt het resterende inrichtingswerk afgerond in Q2.	nrb	2	8	16	16
5	Het risico bestaat dat Rijnhart Wonen zich op korte termijn (1/1/2027) zal moeten scheiden in een DAEB en niet-DAEB gedeelte.	Zoals het er nu naar uitziet wordt per 1 januari 2027 de wet aangepast zodat middenhuur een geborgde activiteit wordt en onder het DAEB-regime valt. De Europese Commissie heeft besloten dat er ruimere mogelijkheden mogelijk zijn voor niet-DAEB in de volkshuisvesting van lidstaten.	nrb	2	5	10	15

Jaarlijks Controleplan

Het jaarlijks controleplan, onder verantwoordelijkheid van de controller, bestaat uit 3 gedeelten:

- Audits
- Risicoanalyse
- Quality advice

Auditplan

Om de risico's in de bedrijfsprocessen te onderkennen en beheersen wordt jaarlijks door de concerncontroller een auditplan opgesteld, dat wordt vastgesteld door de RvC. Voor 2025 zag het plan er als volgt uit:

Volg nr.	Onderwerp	Inschatting risico				Kwartaalplanning				Status audit/ controle interne controller per rapportageperiode
		Kans	Effect	Score	Risico	Q1	Q2	Q3	Q4	
	Controle en/of audit onderwerpen Interne Controller									
1	Toewijzing passend toewijzen, lokaal maatwerk en msh	3	10	30	Hoog					Steekproefcontrole is uitgevoerd door IC, geen bijzonderheden.
2	Planmatig onderhoud (opdrachtverstrekkingen ihkv FRI)	3	10	30	Hoog					Als onderdeel voorbereiding FRI-sessies bekeken.
3	Klachtenonderhoud	3	5	15	Laag					
4	Verhuur mutatieproces (huurverlagingen)	3	5	15	Laag					
5	Mutatie onderhoud (ihkv / voorbereiding op FRI)	3	5	15	Laag					Als onderdeel voorbereiding FRI-sessies bekeken.
6	Procedure incasso overige debiteuren	2	4	8	Laag					
7	Verkoop bestaand bezit (overall audit)	3	10	30	Hoog					Controle uitgevoerd door IC, geen bijzonderheden.
8	Betaalprocedure (handmatige betalingen)	1	10	10	Laag					
9	Jaarlijkse huurverhoging (en huurverlagingen in 2025)	3	7	21	Midden					Huurverhoging per 1 juli in Q2 en huurverlagingen 2025 in Q4 gecontroleerd.
10	Investeringsvoorstellen (nieuwbouw, acquisitie, renovatie)	4	10	40	Hoog					Investeringsvoorstellen beoordeeld door IC en van adviezen voorzien.
11	Treasury	1	10	10	Laag					Auditgesprek gevoerd met P&I, Rijnhart Wonen is in control, geen bijzonderheden.
12	ICT (opvolging veiligheidsscan 2024 en ERP-proces)	3	10	30	Hoog					Pentest 2025 is uitgevoerd, ICT-beveiliging op orde, testuitkomsten zijn gedeeld.
13	Huurincasso procedure	2	5	10	Laag					Controle op afboekingen uitgevoerd door IC, geen bijzonderheden.
14	Personeels- en salarisadministratie	2	4	8	Laag					
15	Afrekening stook- en servicekosten	2	4	8	Laag					
16	VVE-Beheer	3	3	9	Laag					
17	FRI (werksessie met samenwerkingspartners en FRI2025)	2	10	20	Midden					FRI-sessie met PO en DO/MO-partners is georganiseerd.

Ook dit plan gaat uit van de kans dat een risico zich voordoet en de impact ervan. De controller verricht audits om de processen te toetsen op deze risico's. De uitkomsten worden in MT, Bestuur en RvC per kwartaal besproken.

Risico analyse

Een 2e focus in het controleplan zijn de activiteiten met een hoog risicoprofiel. Hier voert de controller gerichte controles en steekproeven uit tijdens het proces van opstellen.

Werkprocessen	Toelichting	Proceseigenaar
Jaarrekening en jaarverslag	Naast de 'algemene controles' toetst de controller o.a. de markt- en beleidswaarde (volledigheid bezit, uitgangspunten, WOZ, huren etc).	Manager Financiën
dVi	De controller toetst de dVi controle van Financiën.	Manager Financiën
Meerjarenbegroting en dPi	De controller toetst de juistheid van de in de meerjarenbegroting gehanteerde uitgangspunten en kaders. Tevens toetst de controller de MJB aan de hand van de ondernemingsstrategie, de prestatieafspraken en voorgeschreven regels (door de wetgever en toezichthouders).	Manager Financiën
Prestatieafspraken	De controller toetst of de prestatieafspraken in lijn zijn met de vastgestelde meerjarenbegroting, dan wel niet leiden tot risico's die de financiële continuïteit van RhW in negatieve zin beïnvloeden.	Manager Wonen Manager Vastgoed Directeur- bestuurder
Kwartaalrapportage	De controller toetst de gerapporteerde cijfers en KPI-scores op juistheid.	Manager Financiën
Aedes benchmark	De controller toetst de af te geven benchmarkgegevens aan Aedes.	Manager Financiën

Quality advice

Als 3e onderdeel in het controleplan staat de adviesrol van de controller centraal aan Bestuur en RvC. Deze adviesrol geldt voor een aantal specifieke trajecten binnen Rijnhart Wonen. Bij deze trajecten is het werkapparaat in de lead, de controller kijkt op praktische en pragmatische wijze mee en geeft gevraagd en ongevraagd advies. Er is geen formele rapportage aan Bestuur of RvC, zoals bij de 2 overige activiteiten van het controleplan, alleen als daar aanleiding toe is.

Trajecten / projecten	Toelichting	Proceseigenaar
Selectieproces / voorbereiding implementatie nieuw ERP-systeem	Mede zoals beschreven bij paragraaf (ii) Auditplanning	Directeur- bestuurder en MT
Verbetervoorstellen Frauderisico inventarisatie (FRI)	Klankbord en controle functie bij implementatie aanbevelingen uit FRI.	Directeur- bestuurder en MT

The quality advice rol van de controller beperkt zich niet enkel tot bovengenoemde trajecten en projecten. De controller toetst eveneens bij uitvoer van de audits zoveel als mogelijk de risicobeheersing in de eerste en tweede lijn behorende bij de specifieke audits en geeft hier advies over.

De uitkomsten zijn op diverse momenten besproken met de Raad van Commissarissen.

Oordeel Aw

Op 29 november 2025 heeft het Aw haar oordeelsbrief met betrekking tot de rechtmatigheid over 2024 gepubliceerd. Daarin zegt zij dat er geen onrechtmatigheden geconstateerd zijn.

Marktrisico's

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

Valutarisico

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

Kredietrisico

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

Conclusie continuïteit Rijnhart Wonen

Op basis van het hierboven beschreven risicomodel van Rijnhart Wonen, gevoegd bij de uitgevoerde frauderisico inventarisatie, kan geconcludeerd worden dat er geen serieuze bedreiging is voor de (financiële) continuïteit van Rijnhart Wonen.

Nevenstructuur Rijnhart Wonen

Rijnhart Wonen heeft 1 dochteronderneming:

- Rijnhart Wonen Energie BV (100%)

Rijnhart Wonen Energie BV exploiteert 2 WKO-installaties waarmee warmte en warm tapwater worden geleverd aan de bewoners (huurders en kopers) van de complexen Noorder-, Ooster-, Zuider- en Westerschans. Volgens het jaarverslag over 2025 van Rijnhart Wonen Energie BV was de financiële waarde (boekwaarde) van de onderneming per eind 2025 € 293.474,-. De uitstaande lening van stichting Rijnhart Wonen aan de BV bedroeg eind 2025 € 2.089.212,-. De financiële risico's van de stichting zijn gemaximeerd tot bovenstaande bedragen. De cijfers van Rijnhart Wonen Energie BV worden voor 100% geconsolideerd in de cijfers van de stichting.

Gebeurtenis na balansdatum – oorlog in het Midden-Oosten

Eind februari 2026 is het conflict tussen Iran en de Verenigde Staten/ Israël ontstaan. De gevolgen hiervan worden ondertussen merkbaar en zichtbaar in onder andere hoge brandstofkosten. Het is nog onduidelijk wat de gevolgen zullen zijn op termijn voor de financiële risico's van onze woningcorporatie. Bij het langdurig aanblijven van het conflict is het goed mogelijk dat andere prijzen ook (fors) stijgen. Daarbij kan gedacht worden aan een hogere bouwkosteninflatie of het tussentijds verhogen van prijzen voor diensten en werken die wij afnemen. Indien hier sprake van is, is het goed mogelijk dat deze prijsstijgingen doorwerken in de ICR en de meerjarenonderhoudsbegroting. Als woningcorporatie zullen we de ontwikkeling met aandacht volgen en indien nodig de financiële gevolgen doorrekenen in onze verwachtingen op het moment dat we goede inschattingen hiervan kunnen maken.

Jaarrekening 2025

Stichting Rijnhart Wonen
Statutair gevestigd te Leiderdorp
KvK nummer : 28023118
SBI-code: 68201 – Woningbouwverenigingen en –stichtingen;
Werzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting.

Geconsolideerde balans per 31-12-2025 (voor resultaatbestemming)

ACTIVA	31-12-2025	31-12-2024
	<i>bedragen x € 1.000</i>	
Vaste activa		
<u>Vastgoedbeleggingen</u>		
DAEB Vastgoed in exploitatie	1.019.119	939.841
Niet-DAEB Vastgoed in exploitatie	55.144	51.324
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	9.280	16.111
Totaal vastgoedbeleggingen	1.083.544	1.007.277
<u>Materiële vaste activa</u>		
Onroerende en roerende zaken tdv de exploitatie	2.148	1.999
Som der vaste activa	1.085.690	1.009.275
Vlottende activa		
<u>Vorderingen</u>		
Huurdebiteuren	356	310
Overige vorderingen	0	375
Overlopende activa	646	774
Totaal vorderingen	1.002	1.459
<u>Liquide middelen</u>	1.521	522
Totaal vlottende activa	2.524	1.982
Totaal activa	1.088.213	1.011.257

Geconsolideerde balans per 31-12-2025 (voor resultaatbestemming)

PASSIVA	31-12-2025	31-12-2024
	<i>bedragen x € 1.000</i>	
Groepsvermogen		
Herwaarderingsreserve	619.328	533.484
Overige Reserve	111.603	79.373
Resultaat Boekjaar	71.977	118.133
Totaal Groepsvermogen	802.908	730.991
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	0	-
Overige voorzieningen	202	211
Totaal voorzieningen	202	211
Langlopende schulden		
Leningen kredietinstellingen	220.524	224.376
Agio leningen	41.800	44.604
Overige Schulden	18	17
Totaal langlopende schulden	262.342	268.997
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	1.787	1.852
Schulden aan kredietinstellingen	11.970	3.041
Schulden aan leveranciers	4.893	1.617
Overlopende passiva	4.111	4.548
Totaal kortlopende schulden	22.761	11.058
Totaal passiva	1.088.213	1.011.257

Geconsolideerde Winst- en verliesrekening 2025

	Begroting 2025	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024
<i>bedragen x € 1.000</i>			
Huuropbrengsten	37.333	36.953	34.553
Opbrengsten servicecontracten	1.009	1.209	967
Lasten servicecontracten	1.009-	1.029-	781-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.432-	3.630-	2.398-
Lasten onderhoudsactiviteiten	18.490-	15.630-	19.496-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	5.339-	4.714-	4.707-
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	11.072	13.158	8.139
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	5.257	5.581	6.737
Toegerekende organisatiekosten	534-	396-	293-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.991-	3.880-	3.868-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.732	1.304	2.575
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	16	33
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.060-	67.209	117.116
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille vov	1.058	-	273-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.002-	67.225	116.876
Opbrengst overige activiteiten	228	145	192
Kosten overige activiteiten	827-	1.590-	792-
Netto resultaat overige activiteiten	599-	1.445-	600-
Overige organisatiekosten	256-	268-	267-
Leefbaarheid	487-	363-	368-
Bedrijfsresultaat	3.460	79.612	126.355
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	433	22	2.971
Rentelasten en soortgelijke kosten	5.187-	4.446-	8.003-
Saldo financiële baten en lasten	4.754-	4.424-	5.031-
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	1.294-	75.188	121.324
Belastingen	2.859-	3.211-	3.191-
Resultaat deelnemingen	-	-	-
RESULTAAT NA BELASTINGEN	4.153-	71.978	118.133

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: 16 juni 2026.

Regelgeving

De toegelaten instelling heeft de enkelvoudige jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing. Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting' in het bijzonder. De jaarrekening is vastgesteld op 16 juni 2026.

Oordelen en schattingen

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

Consolidatiegrondslagen

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

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

De groepsmaatschappij wordt 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 groepsmaatschappij wordt 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:
Aandeel in 20 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 balans-waardering 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 bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.

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

Complexindeling

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

Waardering bij eerste verwerking DAEB en niet-DAEB vastgoed

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

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

Waardering na eerste verwerking

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

Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarden 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 doorexploteersscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteersscenario 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 2025.

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 woonegelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. (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.

Marktwaarde

Woningcorporatie Rijnhart Wonen heeft gekozen voor de toepassing van de basisvariant van het handboek modelmatig waarderen van de vastgoedportefeuille. Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisvariant leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full variant leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

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 2025 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 (DAEB) en commercieel vastgoed (niet-DAEB) 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

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

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

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 de tegoeden op bankrekeningen. 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 VSO is door de Belastingdienst per 2023 opgezegd.

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 huurderving 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 aangepane 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 die 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.

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Netto resultaat overige activiteiten

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

Overige organisatiekosten

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

Leefbaarheid

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

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

Rentebaten en rentelasten

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

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

Belastingen

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

Aandeel in resultaat van deelnemingen

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

Grondslagen voor geconsolideerd kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

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

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

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

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

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

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

Wanneer baten, lasten of kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;

Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op de onderlinge verhouding van de huursom;

Baten, lasten en kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua huursom.

Werkzaamheden niet-DAEB

De niet-DAEB werkzaamheden betreffen verhuur van commercieel vastgoed.

Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2025

	€ 1.000 31-12-2025	€ 1.000 31-12-2024
VASTE ACTIVA		
<u>Vastgoedbeleggingen en materiële vaste activa</u>		
DAEB Vastgoed in exploitatie	1.019.119	939.841
Niet-DAEB Vastgoed in exploitatie	55.144	51.324
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	9.280	16.111
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	2.148	1.999
Totaal vastgoedbeleggingen en materiële vaste activa	<u>1.085.691</u>	<u>1.009.275</u>
<u>Vastgoedbeleggingen en materiële vaste activa</u>		
DAEB en niet DAEB vastgoed in exploitatie	1.073.969	990.420
Onroerende zaken Energie B.V.	293	746
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	9.280	16.111
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	2.148	1.999
Totaal vastgoedportefeuille	<u>1.085.690</u>	<u>1.009.276</u>
	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
DAEB Vastgoed in exploitatie	1.018.826	939.095
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	55.144	51.324
Totaal vastgoed in exploitatie	<u>1.073.969</u>	<u>990.420</u>

Verloopstaat DAEB en niet Daeb vastgoed in exploitatie Rijnhart Wonen

	1.a t.i. Daeb	1.b t.i. Niet daeb	Totaal
Saldo marktwaarde per 01-01-2024	810.894	41.818	852.710
totaal per 01-01-2024	810.894	41.818	852.710
mutatie 2024			
desinvesteringen (verkoop bestaand bezit en verkoop Ommedijk)	3.868	0	3.868
desinvesteringen (overboeking sloop complex Pinksterbloem)	0	0	0
investerings (aankoop Mars)	41.743	1.700	43.443
herclassificatie	-2.254	2.254	0
Mutatie marktwaarde	84.843	5.553	90.396
Totaal mutaties 2024	128.201	9.506	137.708
Totaal per 31-12-2024	939.095	51.324	990.419
Mutatie 2025			
desinvesteringen (verkoop bestaand bezit en inactief)	-4.213	0	-4.213
desinvesteringen	0	0	0
investerings	16.718	0	16.718
herclassificatie	-161	161	0
Mutatie marktwaarde	67.387	3.658	71.045
Totaal mutaties 2025	79.730	3.820	83.550
Totaal per 31-12-2025	1.018.826	55.144	1.073.969

De leningen ten behoeve van de onroerende en roerende activa in exploitatie zijn verstrekt onder garantie van de gemeente Leiderdorp, de gemeente Zoeterwoude of het W.S.W. Het WSW en de gemeente Zoeterwoude verlangen hiervoor een hypothecaire zekerheid. Alle complexen zijn verzekerd tegen brand, uitgebreide gevaren en wettelijke aansprakelijkheid (WA). Basis voor de premie is een bedrag per woning, waarbij de clause is opgenomen dat de verzekeraar geen beroep zal doen op onderverzekering. De WOZ-waarde, grondslag OZB-2024 (peildatum 01-01-2024), bedraagt voor Leiderdorp € 881.791.000,- over de panden per 31-12-2025 in exploitatie. De WOZ-waarde, grondslag OZB-2024 (peildatum 01-01-2024) bedraagt voor Zoeterwoude € 221.151.000,- over de panden per 31-12-2025 in exploitatie. De WOZ-waarde, grondslag OZB-2024 (peildatum 01-01-2024) bedraagt voor Voorschoten € 419.582.000,- over de panden per 31-12-2025 in exploitatie.

De WOZ-waarde, grondslag OZB-2024 (peildatum 01-01-2024), bedraagt voor het kantoorpand Bolderikkamp 12 te Leiderdorp € 663.000,- Rijnhart Wonen voert een actief verkoopbeleid, en heeft ultimo 2024 totaal nog circa 393 eenheden voor verkoop gelabeld. In 2025 zijn 14 woningen verkocht.

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 waarderen marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak. Het betreft hier 6 BOG's. Ook is voor MOG en ZOG panden een fullwaardering van toepassing. Van deze BOG/MOG/ZOG panden is een taxatierapport opgesteld. Conform het Handboek kan de taxateur op een aantal vrijheidsgraden afwijken van het handboek. De volgende vrijheidsgraden zijn door de taxateur toegepast:

- › exityield; een bandbreedte van 0% tot 8,23% op grond van de mate van risico's en representatief vergelijkingskader in de omgeving.
- › disconteringsvoet; aangepast bij taxaties op grond van meer of mindere courantheid van de belegging
- › mutatie- en verkoopkans: bij 1 perceel is dit zeer gering en om die reden lager vastgesteld;
- › exploitatiescenario; bij ZOG is altijd sprake van doorexpluiten.

Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2025

DAEB Vastgoed in exploitatie Rijnhart Wonen	2025	2024
Marktwaarde per 1 januari	939.095	810.894
mutatie boekjaar		
mutatie door oplevering nieuw bezit (marktwaarde)	16.718	41.743
desinvesteringen (verkoop bestaand bezit)	4.213-	3.868
Herclassificatie	161-	2.254-
mutatie marktwaarde boekjaar	67.387	84.843
Totaal mutaties boekjaar	79.730	128.201
Saldo per 31 december	1.018.826	939.095
DAEB Vastgoed in exploitatie Rijnhart Wonen Energie BV	2025	2024
Saldo per 1 januari		
- aanschafwaarde	3.059	3.059
- afschrijvingen	772-	718-
- onrendabel obv van DCF berekening	1.542-	1.575-
Boekwaarde per 1 januari	745	766
Investeringen in de in exploitatie zijnde MVA	20	
Afschrijvingen boekjaar	1.261-	54-
Mutatie onrendabel boekjaar	789	33
Saldo per 31 december		
- aanschafwaarde	3.079	3.059
- afschrijvingen	2.033-	772-
- onrendabel obv van DCF berekening	753-	1.542-
Boekwaarde per 31 december	293	745
DAEB Vastgoed in exploitatie inclusief Energie BV	1.019.119	939.841

Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2025

<u>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</u>	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
Woningen en woongebouwen		
Saldo per 1 januari		
- aanschafwaarde	16.111	-
- cumulatieve waardeveranderingen		-
	<hr/>	<hr/>
Boekwaarde per 1 januari obv bedrijfswaarde	16.111	-
Mutaties in het boekjaar:		
- Investerings	11.705	18.086
- afwaardering actuele waarde activa in ontwikkeling	273-	1.975-
- overboeking naar woningen in exploitatie	18.264-	-
- overboeking naar Voorzieningen	-	-
	<hr/>	<hr/>
Saldo mutaties	6.831-	16.111
Saldo per 31 december:		
- aanschafwaarde	9.552	16.111
- cumulatieve waardeveranderingen	273-	-
	<hr/>	<hr/>
Boekwaarde per 31 december obv marktwaarde	9.280	16.111

Overzicht mutaties per project:

Activeringen:	Beginsaldo	Investering	Waarde- verandering	Overboeking	Eindsaldo
Pinksterbloem	15.991	2.080		18.071-	-
Afwaardering Pinksterbloem	-	-	-	-	-
Subtotaal	15.991	2.080	-	18.071-	-
Kerklaan/Ambachtsherenweg	53	132			185
Afwaardering Kerklaan/ Ambachtsherenweg	-				-
Subtotaal	53	132	-	-	185
Vlietwijk	67	413			480
Afwaardering Vlietwijk	-	-	-	-	-
Subtotaal	67	413	-	-	480
Weidelaan / Papeweg, Zoeterwoude		741	273-		468
Afwaardering Weidelaan / Papeweg					-
Subtotaal	-	741	273-	-	468
Scheve huisjes Zoeterwoude	-	192		192-	0
Afwaardering Scheve huisjes Zoeterwoude	-	-	-	-	-
Subtotaal	-	192	-	192-	0
Scheve huisjes Voorschoten	-	14			14
Afwaardering Scheve huisjes	-	-	-	-	-
Voorschoten					
Subtotaal	-	14	-	-	14
Jan Wagtendonk	-	122			122
Afwaardering Jan Wagtendonk	-	-	-	-	-
Subtotaal	-	122	-	-	122
Broekhof, Leiden	-	196			196
Afwaardering Broekhof, Leiden	-	-	-	-	-
Subtotaal	-	196	-	-	196
Renovatie projecten	-	7.815			7.815
Afwaardering Renovatieprojecten	-	-	-	-	-
Subtotaal	-	7.815	-	-	7.815
Totaal	16.111	11.705	273-	18.264-	9.280

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

Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2025

Onroerende en roerende zaken tdv de exploitatie

	Kantoor	Overige	Totaal	<u>2024</u>
Saldo per 1 januari				
- aanschafwaarde	2.042	1.122	3.163	3.081
- cumulatieve afschrijvingen	334-	831-	1.165-	881-
Boekwaarde per 1 januari	1.708	291	1.998	2.200
Mutaties in het boekjaar:				
- investeringen	94	295	389	82
- Desinvestering buiten gebruikstelling	-	-	-	-
- Correctie afschrijving buiten gebruikstelling	-	-	-	-
- afschrijvingen	87-	153-	240-	284-
Saldo mutaties	7	142	149	202-
Saldo per 31 december:				
- aanschafwaarde	2.135	1.417	3.552	3.164
- cumulatieve afschrijvingen	421-	984-	1.405-	1.165-
Boekwaarde per 31 december	1.714	433	2.148	1.999
Specificatie investeringen	Kantoor	Overige	Totaal	
Verbouwing kantoor	94		94	
Inventaris		36	36	
Automatisering		260	260	
Totaal activeringen	94	295	389	

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

Verbouwing Kantoor

10 jaar

Inventaris exclusief automatisering

5 jaar

Inventaris tbv automatisering

3 jaar

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

Per 31 december 2025 is in totaal € 636 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het groepsvermogen begrepen (2024: 533 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 waarderen bepaald en is daarmee conform de in de woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de 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 € 415 miljoen.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2025 bestaat uit de volgende onderdelen:

	31-12-2025	<u>31-12-2024</u>
Marktwaarde Verhuurde staat	1.073.969	990.420
Beschikbaarheid	62.873-	212.884-
Beschikbaarheid (overdrachtskosten)		87.547
Betaalbaarheid	353.185-	388.019-
Kwaliteit (onderhoud)	107.425-	56.889-
Kwaliteit (energielabel)	2.363-	2.303-
Beheer (beheerkosten)	7.193-	30.173-
Discoteringsvoet	118.080	131.375
Totale afslag naar beleidswaarde	414.960-	471.346-
Beleidswaarde	659.009	519.074

Dit impliceert dat een aanzienlijk deel 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 2025 gold dit voor circa 79% van het eigen vermogen.

Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2025

VLOTTENDE ACTIVA **31-12-2025** **31-12-2024**

Vorderingen

Huurdebiteuren	356	310
Overige vorderingen	-	375
Overlopende activa	646	774
	<hr/>	<hr/>
Totaal vorderingen	1.002	1.459

Huurdebiteuren inclusief Overige Debiteuren **31-12-2025** **31-12-2024**

Per 31 december bedraagt de huurachterstand voor:

huurders met een achterstand kleiner dan 1 maand	102	68
huurders met een achterstand van 1 tot 2 maanden	17	45
huurders met een achterstand van 2 tot 3 maanden	16	20
huurders met een achterstand van 3 tot 4 maanden	20	24
Huurders met een achterstand van 4 tot 5 maanden	19	13
huurders met een achterstand vanaf 5 maanden	48	7
	<hr/>	<hr/>
huurders met een achterstand	221	177
Vorderingen op ex- huurders en overige debiteuren	280	204
	<hr/>	<hr/>
	501	381
Voorziening dubieuze huurdebiteuren	144-	71-
	<hr/>	<hr/>
Totaal huurdebiteuren	356	310

De totale huurachterstand van 1,31% van de huursom is hoger dan het percentage ultimo 2024 (0,93%)
Rijnhart Wonen Energie BV kent ultimo 2024 een debiteurensaldo van € 2.268,- (2023: € 6.735,-).

Overige vorderingen **31-12-2025** **31-12-2024**

Vennootschapsbelasting	-	-
Waarborgsommen	-	2
Overige vorderingen	0	373
	<hr/>	<hr/>
Totaal overige vorderingen	0	375

Overlopende activa **31-12-2025** **31-12-2024**

Overlopende activa	590	671
Transitoria Energie BV	56	103
	<hr/>	<hr/>
Totaal overlopende activa	646	774

Liquide middelen

Kas	-	-
Rekening-courant Rabobank	1.521	522
	<hr/>	<hr/>
Totaal liquide middelen	1.521	522

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

Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2025

GROEPSVERMOGEN 31-12-2025 31-12-2024

Herwaarderingsreserve

Herwaarderingsreserve begin jaar	533.484	432.570
Desinvesteringen	60-	831
Mutatie herwaardering einde boekjaar	85.903	100.083
Totaal Herwaarderingsreserve	619.327	533.484

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

Overige Reserve

Overige reserve begin jaar	79.373	222.102
Jaarresultaat voorgaand boekjaar	118.133	41.788-
Realisatie uit herwaarderingsreserve	85.903-	100.941-
Overige reserve	111.603	79.373

Resultaat boekjaar

Resultaat Boekjaar	71.977	118.133
--------------------	---------------	---------

Bestemming van het resultaat 2025

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar ad. € 71.977.290,- als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2025 ad € 71.977.290,- toe te voegen aan de overige reserve.
- Het gerealiseerde resultaat over 2024 is toegevoegd aan de overige reserve.
- In de statuten staat geen bepaling over de bestemming van het resultaat.

Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2025

VOORZIENINGEN

Voorziening onrendabele investeringen

Saldo per 1 januari opgeleverde projecten	-	1.975
Voorziening activa i.o.	-	1.975-
	<hr/>	<hr/>
Totaal voorziening onrendabele investeringen	-	0

Overige voorzieningen

Afkoop huurvergoeding Gemiva ivm Elisabethhof

Saldo per 1 januari	211	220
Opboeking	-	-
Vrijval boekjaar	9-	9-
	<hr/>	<hr/>
	202	211

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

LANGLOPENDE SCHULDEN

Leningen kredietinstellingen

	31-12-2025	31-12-2024
Saldo per 1 januari	227.417	197.754
Nieuwe leningen boekjaar	18.000	43.562
Mutaties Roll-over leningen	1.000-	3.900-
Aflossingen leningen	11.237-	10.000-
	<hr/>	<hr/>
Totaal leningen kredietinstellingen per 31 december	233.180	227.417
	<hr/>	<hr/>
Totaal schuldrestant leningen per 31 december	233.180	227.417
	<hr/>	<hr/>
Aflossingbestanddeel in het komend jaar, verantwoord onder kortlopende schulden	11.970-	3.041-
	<hr/>	<hr/>
Saldo leningen	221.210	224.376

Het gemiddelde rentepercentage van de leningportefeuille ultimo 2025 is hoger dan vorig jaar en komt uit op 3,48% (ultimo 2024: 3,19%). De marktwaarde van de geborgde leningen bedraagt € 226,2 miljoen. De leningportefeuille kent een gemiddelde restant looptijd van 17,76 jaar. Aflossingsverplichting komende 2-5 jaar : € 30.321.000,- Van de openstaande schulden heeft € 202.321.603,- een looptijd langer dan 5 jaar.

De garantiestelling op de bovengenoemde leningportefeuille per 31 december 2025 is als volgt samengesteld;

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
- Gemeente Leiderdorp, 3 leningen	5.482	7.081
- Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), 36 leningen	224.506	215.844
- Gemeente Zoeterwoude, 2 leningen	3.192	4.492
	<hr/>	<hr/>
Totaal garantiestelling leningen ultimo kalenderjaar	233.180	227.417
	<hr/>	<hr/>
Agio leningen		
Beginstand boekjaar	44.604	42.724
Mutatie	2.804-	1.880
	<hr/>	<hr/>
Totaal restant agio leningen per 31 december	41.800	44.604

De agio op de leningen wordt veroorzaakt door de overname van de 14 leningen van Woonzorg Nederland in 2022 plus de 6 leningen van Ons doel in 2024. Deze post zal in de komende jaren geleidelijk vrijvallen als rentebate.

Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2025

Overige Schulden	31-12-2025	31-12-2024
Beginstand VSO en waarborgsommen schuld begin boekjaar	17	15
Bij: Waarborgsommen	7	3
Aflossingen	6-	-
Totaal schuldrestant leningen per 31 december	<u>18</u>	<u>17</u>

Fonds sociale woningbouw KORTLOPENDE SCHULDEN

	31-12-2025	31-12-2024
Schulden aan overheid	1.787	1.852
Schulden aan kredietinstellingen	11.970	3.041
Schulden aan leveranciers	4.893	1.617
Overlopende passiva	<u>4.111</u>	<u>4.548</u>
Totaal kortlopende schulden	<u>22.761</u>	<u>11.058</u>

Overlopende passiva

Niet vervallen rente geldleningen	3.989	4.226
Vooruitontvangen huren	295	291
Egalisatie glasverzekering	23	50
Egalisatie service abonnement	72-	52-
Egalisatie ontstoppingsfonds	53-	16-
Nog af te rekenen Service- en stookkosten	222-	119-
Nog te ontvangen facturen	-	20
Overlopende pensioen, persoonlijke ontwikkelings- en vakantierechten	151	148
Totaal overlopende passiva	<u>4.111</u>	<u>4.548</u>

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Verplichtingen

Ten behoeve van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) dient jaarlijks een obligoheffing te worden betaald aan het WSW. Voor 2025 bedroeg deze heffing 0,0269% van het geborgde schuldrestant eind 2024, en kwam hiermee uit op € 58.300,-. Daarnaast heeft Rijnhart Wonen een obligolening afgesloten ter hoogte van 2,6% van het geborgen schuldrestant. Eind 2025 bedraagt deze lening € 5.635.000,-.

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 € 698 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 zes lease-auto's onder contract. Dit betreft vijf auto's voor algemeen gebruik van personeelsleden van Rijnhart Wonen en één voor de Directeur. Drie auto's hebben als ingangsdatum september 2019 en een looptijd van 60 maanden. Twee auto's zijn in 2024 gecontracteerd voor een periode van 48 maanden.

De auto voor de directeur is sinds mei 2024 in gebruik.

Vanwege een te laag materialiteitsbelang worden 5 woningen waar Rijnhart Wonen nog een gering eigendomspercentage in heeft op de Noordbuurtseweg in Zoeterwoude niet gepresenteerd in deze jaarrekening. Bij toekomstige verkoop heeft Rijnhart Wonen nog een claim op een gedeelte van de verkoopwaarde.

Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening 2025

	Begroot 2025	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024
Huuropbrengsten			
Netto huur:			
Woningen en woongebouwen DAEB	35.299	35.135	33.321
Woningen en woongebouwen Niet DAEB	1.963	2.042	1.177
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	203	211	189
Onroerende zaken niet zijnde woningen Niet DAEB	69	53	60
Subtotaal	37.534	37.441	34.747
Huurderving:			
Wegens leegstand	201-	468-	192-
Oninbaar / huurkorting / huurgewenning	-	20-	1-
Totaal huren	37.333	36.953	34.553
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		2.079	927
Aankoop Rijnsburgerweg 2025		6	
Oplevering nwb 2025		610	
Verkoop Complex Ommedijk			1.521-
Aankoop 106 woningen Voorschoten 2023			1.331
Aankoop 210 eenheden Voorschoten 2024			1.217
Mutatie huurderving leegstand			88-
Wet eenmalige huurverlaging 2023			408-
Mutatie bezit huidig boekjaar		1-	77-
Saldo		2.694	1.381

De aan verkoop gerelateerde leegstand is € 136.000,-. Deze derving is verwerkt onder de directe verkoopkosten onder punt R.5. De reguliere huurderving over 2025 lag fors hoger dan in 2024. Hier zijn diverse oorzaken voor: relatief veel leegstande wisselwoningen voor projecten, een verhuurproces dat niet goed ingeregeld was en veel mutatieonderhoud.

Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening 2025

Opbrengsten servicecontracten

Overige zaken, leveringen en diensten	812	853	769
Met huurders niet te verrekenen leveringen en diensten	197	356	198
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Totaal opbrengsten servicecontracten	1.009	1.209	967

Lasten servicecontracten

Lasten Servicecontracten	1.009	1.029	781
Totaal lasten servicecontracten	1.009	1.029	781

	Begroot 2025	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024
--	-------------------------	--------------------------	--------------------------

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Verhuur en beheer	487	1.344	529
Klantenservice	766	877	778
Toegerekende organisatiekosten	881	896	826
Overige complexlasten en directe verhuurlasten	299	514	264
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.432	3.630	2.398

Lasten onderhoudsactiviteiten

Reparatieonderhoud	1.294	1.683	1.607
Mutatieonderhoud	773	1.202	728
Onderhoudskosten Energie BV		107	68
Planmatig onderhoud	9.781	7.465	10.103
Onrendabele OH ingrepen / energetische verbeteringen	5.192	3.403	5.731
Salariskosten onderhoud	708	1.249	656
Doorbelaste organisatiekosten onderhoud	742	520	603
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	18.490	15.630	19.496

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Belastingen exploitatie	2.378	2.396	2.181
Verzekeringen	124	115	116
Obligohoeffing WSW	366	58	55
Kosten Branche organisaties	90	125	104
Salariskosten overige directe operationele lasten exploitatie bezit	937	1.279	1.301
Doorbelaste kosten overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.444	742	950
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	5.339	4.714	4.707

Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening 2025

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Verkoopprijs bestaand bezit en voorraad	5.257	5.581	6.737
Af: directe verkoopkosten	102-	136-	146-
Af: indirecte verkoopkosten	432-	260-	147-
Netto verkoopopbrengsten	4.723	5.185	6.444
Af: boekwaarde verkopen	2.991-	3.880-	3.868-
Bij Correctie boekwaarde 2015	-	-	-

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

1.732	1.304	2.575
-------	--------------	--------------

Begroot	Boekjaar	Boekjaar
2025	2025	2024

BEDRIJFSLASTEN

Afschrijvingen

Kantoorgebouw	81	87	87
Inventaris	205	153	197
Totaal afschrijvingen	286	240	284

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.

Lonen en salarissen

Bruto salarissen	2.921	2.786	2.516
Sociale lasten	505	416	466
Pensioenlasten	406	346	326
Overige personeelskosten en uitzendkrachten	1.041	1.975	753
Totaal lonen en salarissen	4.873	5.522	4.061

Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening 2025

De beleidsdekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2025 117,7% (31-12-2024 130,3%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimale vereiste 104,2% die is voorgeschreven door de DNB. Er is daarmee geen sprake van een dekkingstekort. Het aantal fte's per 31 december 2025 bedraagt: 39,73 (2024: 44,44). Bij de groep waren ultimo 2025 44 werknemers in dienst (2024: 46) Deze werknemers waren zowel in 2025 als 2024 allen in Nederland in dienst. De uitsplitsing per afdeling per einde december is als volgt:

	2025	2024
	fte	fte
Bestuur	1,00	1,00
Beleid & Advies	6,95	8,35
Wonen	12,77	19,19
Bedrijfsbeheer	7,12	6,10
Vastgoed & projecten	11,89	9,80
Totaal	39,73	44,44

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 2025 is als volgt:

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

	de heer C.M.G.E. Mommers
Functie (functienaam)	Directeur-Bestuurder
In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-nov-18
In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	heden
(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	100%
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	157.622
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	22.353
Totaal bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris	179.975
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	180.000
<u>Vergelijkende gegevens 2024</u>	
In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-nov-18
In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	heden
(Fictieve) dienstbetrekking	Ja
Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	100%
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	146.701
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	22.569
Totale bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris	169.271
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	170.000

Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening 2025

	De heer J.W.M. Kulik	De heer P.H. Erdman	Mevrouw A.M.C. van Ettinger-van Herk
Functie (functienaam)	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC
In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	31-mei-23	6-jun-18	8-okt-19
In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	heden	heden	heden
Totaal bezoldiging in kader van de WNT	23.006	14.400	15.338
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	27.000	18.000	18.000
<i>Vergelijkende gegevens 2024</i>			
Totaal bezoldiging in kader van de WNT	21.740	13.600	14.493
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	25.500	17.000	17.000
	De heer M. van Embden	Mevrouw A.C Kroezen	
Functie (functienaam)	Lid RvC	Lid RvC	
In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	21-dec-23	31-mei-23	
In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	heden	heden	
Totaal bezoldiging in kader van de WNT	15.338	14.400	
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	18.000	18.000	
<i>Vergelijkende gegevens 2024</i>			
Totaal bezoldiging in kader van de WNT	14.879	13.600	
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	17.000	17.000	

Toelichting

Indien Klassenindeling Volkshuisvesting: De Raad van Commissarissen heeft conform de Regeling Bezoldigingsmaxima Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting Stichting Rijnhart Wonen ingedeeld in klasse E, met een bijbehorend bezoldigingsmaximum voor de Raad van Bestuur van € 180.000,-. Dit maximum wordt niet overschreden door de Raad van Bestuur.

Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 27.000,- en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 18.000,-. Deze maxima worden niet overschreden.

Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening 2025

	Begroot 2025	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024
Overige waardeveranderingen			
Herwaardering MVA Energie BV	-	16	33
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.060-	67.209	117.116
Onrendabele toppen op huurprojecten	1.058	-	273-
Totaal overige waardeveranderingen	<u>8.002-</u>	<u>67.225</u>	<u>116.876</u>
Herwaardering MVA Energie BV		16	
Niet-gerealiseerde waardeverandering opgeleverde nieuwbouw en aankopen		-	
Niet-gerealiseerde waardeverandering bestaande bouw		<u>67.209</u>	
Totaal overige waardeveranderingen		<u>67.225</u>	
Opbrengst overige activiteiten			
Omzet WKO activiteiten		130	150
Doorberekende kosten toezicht nieuwbouw geactiveerd	228	15	43
Subtotaal vergoedingen voor algemeen beheer	<u>228</u>	<u>145</u>	<u>193</u>
Kosten overige activiteiten			
Salariskosten overige activiteiten	492	590	444
Doorbelaste kosten overige activiteiten	334	829	224
Inkoop WKO activiteiten		135	92
Gerelateerde kosten WKO activiteiten		<u>36</u>	<u>31</u>
Totaal kosten overige activiteiten	827	1.590	792

Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening 2025

	Begroot 2025	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024
Overige organisatiekosten			
Treasury	13	-	17
Personeel en organisatie	59	48	47
Bestuurskosten	92	104	98
Personeelsvereniging	1	2	2
Jaarverslaggeving	91	114	103
Totaal overige organisatiekosten	256	268	267
Leefbaarheid	487	363	368
- Onderzoek van de jaarstukken te controleren boekjaar		94	95
- Taxaties ten behoeve van jaarrekening		3	-
- Woningtoewijzing / WSW / Corpodata / DVI		7	16
- Fiscale adviezen		32	-
Totaal accountantshonorarium		136	111
Rentebaten			
Toegerekende rente onroerende zaken in ontwikkeling	405	-	290
Agio	28	22	1.944
Rente fiscus	-	-	-
Rente op uitgezette middelen	-	-	-
Renteopbrengst incidenteel	-	-	712
Rente rekening courant Rijnhart Wonen Energie BV	-	-	25
Rente toerekening lange termijn vorderingen BWS	-	-	-
Totaal rentebaten	433	22	2.971
Rentelasten			
Disagio WSW - dotatie fonds sociale woningbouw		-	47
Overige rentelasten	-	-	-
Agiokosten leningen Venus	2.843-	2.738-	-
Rente kredietinstellingen	8.030	7.184	7.956
Totaal rentelasten	5.187	4.446	8.003

Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening 2025

Belasting uit gewone bedrijfsuitoefening	Begroot 2025	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024
Vennootschapsbelasting Rijnhart Wonen			
Actualisatie voorziening belastinglatentie Waardering	-	-	-
Te vorderen (-/-)/ betalen (+/+) Vennootschapsbelasting oude jaren	-	-	-
Te betalen Vennootschapsbelasting kalenderjaar	2.859	3.211	3.191
Jaarlast vennootschapsbelasting Stichting Rijnhart Wonen	2.859	3.211	3.191
Totaal vennootschapsbelasting	2.859	3.211	3.191
<i>De vennootschapsbelasting is als volgt tot stand gekomen:</i>			
Resultaat uit gewone bedrijfsvoering Rijnhart Wonen enkelvoudig		75.900	121.489
Correcties naar fiscaal resultaat			
Bij:			
- Fiscaal hogere boekwinst verkopen		1.687	1.075
- Fiscaal hogere afschrijvingen materiele vaste activa		7-	65
- Fiscaal opwaardering onroerende zaken in exploitatie		-	-
- Waardeveranderingen (im)materiële vaste activa		-	273
- Beperkt aftrekbare kosten		11	10
- Fiscaal lagere lasten onderhoud		5.125	6.981
- Generieke renteaftrekbeperking		436	2.417
Af:			
- Fiscaal hogere waardeveranderingen		-	117.116-
- Fiscaal geen opbrengst woningverkopen		-	-
- Fiscaal boekverlies woningverkopen		-	-
- Vrijval disagio op leningen kredietinstellingen		15-	209-
- Volkshuisvestelijke bijdrage Vestiadeal		-	-
- Belastinglatentie Vestiadeal		-	-
- Kleinschaligheidsaftrek		30-	18-
- Overige bedrijfslasten		92-	1
<i>Fiscaal resultaat voor dotatie herinvesteringsreserve</i>	pm	83.015	14.966
- Dotatie Herinvesteringsreserve		3.270-	3.798-
Fiscaal resultaat		79.744	11.169
<i>Te betalen vennootschapsbelasting</i>			
1e schijf : 19,0% over € 200.000		38	38
2e schijf: 25,8% over het restant		20.522	2.830
<i>Te betalen Rijnhart Wonen</i>		20.560	2.868

Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening 2025

Jaarlast Vennootschapsbelasting Rijnhart Wonen		<u>20.560</u>	<u>2.868</u>
Vennootschapsbelasting eerdere jaren geactualiseerd			323
Resultaat uit gewone bedrijfsvoering = fiscaal resultaat x 25 %	79.744	<u>20.560</u>	<u>2.868</u>
Te betalen Vennootschapsbelasting		<u>3.211</u>	<u>3.191</u>
Totaal Vennootschapsbelasting	pm	<u>3.211</u>	<u>3.191</u>

Enkelvoudige balans 2025 (voor resultaatsbestemming)

ACTIVA	31-12-2025	31-12-2024
	<i>bedragen x € 1.000</i>	
Vaste activa		
<u>Vastgoedbeleggingen</u>		
DAEB Vastgoed in exploitatie	1.018.826	948.602
Niet-DAEB Vastgoed in exploitatie	55.144	41.818
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	9.280	16.111
Totaal vastgoedbeleggingen	1.083.249	1.006.531
<u>Materiële vaste activa</u>		
Onroerende en roerende zaken tdv de exploitatie	2.148	1.999
Totaal vaste activa	1.085.397	1.008.529
<u>Financiële vaste activa</u>		
Deelneming Rijnhart Wonen Energie BV	347	888
Totaal financiële vaste activa	347	888
Vlottende activa		
<u>Vorderingen</u>		
Huurdebiteuren	342	308
Overige vorderingen	-	375
Overlopende activa	590	671
Totaal vorderingen	932	1.354
<u>Liquide middelen</u>	1.504	443
Totaal vlottende activa	2.435	1.797
Totaal activa	1.088.179	1.011.214

Enkelvoudige balans 2025 (voor resultaatsbestemming)

PASSIVA	31-12-2025	31-12-2024
	<i>bedragen x € 1.000</i>	
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	619.328	533.484
Overige Reserve	111.603	79.373
Resultaat Boekjaar	71.977	118.133
Totaal Groepsvermogen	802.908	730.991
Vorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	0	-
Voorziening negatieve deelneming	-	-
Overige voorzieningen	202	211
Totaal voorzieningen	202	211
Langlopende schulden		
Leningen kredietinstellingen	220.524	224.376
Agio Leningen	41.800	44.604
Overige Schulden	18	17
Totaal langlopende schulden	262.342	268.998
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	1.794	1.852
Schulden aan kredietinstellingen	11.970	3.041
Schulden aan leveranciers	4.865	1.587
Overlopende passiva	4.099	4.535
Totaal kortlopende schulden	22.727	11.014
Totaal passiva	1.088.179	1.011.215

Enkelvoudige winst- en verliesrekening 2025

	Begroting 2025	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024
<i>bedragen x € 1.000</i>			
Huuropbrengsten	37.333	36.953	34.553
Opbrengsten servicecontracten	1.009	1.209	967
Lasten servicecontracten	1.009-	1.029-	781-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.432-	3.631-	2.392-
Lasten onderhoudsactiviteiten	18.490-	15.523-	19.429-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	5.339-	4.714-	4.707-
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	<u>11.072</u>	<u>13.264</u>	<u>8.212</u>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	5.257	5.581	6.737
Toegerekende organisatiekosten	534-	396-	293-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.991-	3.880-	3.868-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>1.732</u>	<u>1.304</u>	<u>2.575</u>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	-	273-
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.060-	67.209	117.116
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille vov	1.058	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>8.002-</u>	<u>67.209</u>	<u>116.843</u>
Opbrengst overige activiteiten	228	15	43
Kosten overige activiteiten	827-	931-	615-
Netto resultaat overige activiteiten	<u>599-</u>	<u>915-</u>	<u>572-</u>
Overige organisatiekosten	256-	268-	267-
Leefbaarheid	487-	363-	368-
Bedrijfsresultaat	<u>3.460</u>	<u>80.232</u>	<u>126.424</u>
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	433	114	3.068
Rentelasten en soortgelijke kosten	5.187-	4.446-	8.003-
Saldo financiële baten en lasten	<u>4.754-</u>	<u>4.332-</u>	<u>4.935-</u>
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	<u>1.294-</u>	<u>75.900</u>	<u>121.489</u>
Belastingen	2.859-	3.211-	3.191-
Resultaat deelnemingen	-	712-	165-
RESULTAAT NA BELASTINGEN	<u>4.153-</u>	<u>71.977</u>	<u>118.132</u>

Enkelvoudige winst- en verliesrekening 2025 verhouding DAEB en niet-DAEB bezit

<i>bedragen x € 1.000</i>	2025	2025	2025	2025
	Daeb	Niet daeb	Eliminatie	Totaal
Huuropbrengsten	35.527	1.426	0	36.953
Opbrengsten servicecontracten	1.209	-	0	1.209
Lasten servicecontracten	1.029-	-	0	1.029-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	3.491-	140-	0	3.631-
Lasten onderhoudsactiviteiten	14.924-	599-	0	15.523-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	4.532-	182-	0	4.714-
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	12.759	505	0	13.264
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	5.581	-	0	5.581
Toegerekende organisatiekosten	396-	-	0	396-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	3.880-	-	0	3.880-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.304	-	0	1.304
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	-	0	-
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	63.550	3.658	0	67.209
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	63.550	3.658	0	67.209
Opbrengst overige activiteiten	15	-	0	15
Kosten overige activiteiten	895-	36-	0	931-
Netto resultaat overige activiteiten	879-	36-	0	915-
Overige organisatiekosten	257-	10-	0	268-
Leefbaarheid	349-	14-	0	363-
Bedrijfsresultaat	76.129	4.103	0	80.232
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	114	-	0	114
Rentelasten en soortgelijke kosten	4.446-	-	0	4.446-
Saldo financiële baten en lasten	4.332-	-	0	4.332-
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	71.796	4.103	0	75.900
Belastingen	3.087-	124-	0	3.211-
Resultaat deelnemingen	712-	-		712-
RESULTAAT NA BELASTINGEN	67.998	3.979	-	71.977

Kasstroomoverzicht

Kasstroomoverzicht 2025		Directe methode			Directe methode	
(alle bedragen * € 1.000)		Enkelvoudig	Enkelvoudig	Enkelvoudig	Geconsolideerd	Geconsolideerd
		Daeb	Niet DAEB	Totaal	Totaal	Totaal
	99,67%	2025	2025	2025	2025	2024
Ontvangsten						
1.1 Huren		34.863	2068	36.931	36.931	34.738
1.1.1 Zelfstandige huurwoningen Daeb		34.656		34.656	34.656	32.491
1.1.2 Zelfstandige huurwoningen niet-Daeb		0	2015	2.015	2.015	1.507
1.1.5 Intramuraal Daeb		114		114	114	400
1.1.7 Maatschappelijk onroerend goed		45		45	45	158
1.1.8 Bedrijfsmatig onroerend goed		14		14	14	50
1.1.9 Parkeervoorzieningen DAEB		34		34	34	118
1.1.10 Parkeervoorzieningen niet-DAEB		0	53	53	53	13
1.2 Vergoedingen		1.209	0	1.209	1.209	967
1.3 Overheidsontvangsten		0	0	0	0	0
1.4 Overige Bedrijfsontvangsten		0	0	0	0	0
1.5 Renteontvangsten		25	0	25	25	712
Totaal ontvangsten		36.097	2.068	38.165	38.165	36.417
Uitgaven						
1.7 Personeelsuitgaven		-3.494	-207	-3.701	-3.701	-3.214
1.8 Onderhoudsuitgaven		-10.377	-615	-10.993	-10.993	-12.565
1.9 Overige Bedrijfsuitgaven		-8.309	-493	-8.802	-8.802	-7.264
1.10 Renteuitgaven		-7.460	0	-7.460	-7.460	-7.256
1.11 Sectorspecifieke Heffing		0	0	0	0	0
1.12 Leefbaarheid		-52	0	-52	-52	-56
1.13 Vpb		-3.037	0	-3.037	-3.037	-2.605
1.14 Omzetbelasting		0	0	0	0	0
Totaal uitgaven		-32.731	-1315	-34.046	-34.046	-32.960
Cashflow exploitatie		3.366	752	4.118	4.118	3.456
Ontvangsten						
2.1.A Verkoopontvangsten Bestaand DAEB		5.897	0	5.897	5.897	6.360
2.1.A Verkoopontvangsten Bestaand niet-DAEB		0	0	0	0	0
Totaal ontvangsten		5.897	0	5.897	5.897	6.360
Uitgaven						
2.6.A Nieuwbouw Huur, woon en niet woongelegenheide DAEB		-3.758	0	-3.758	-3.758	-17.486
2.7 Woningverbetering huur DAEB		-9.057	0	-9.057	-9.057	-6.657
2.9 Aankoop Huur		0	0	0	0	-20.076
2.14 Investerings Overig		-1.924	0	-1.924	-1.924	928
2.15 Verkoopuitgave		-19	0	-19	-19	-41
2.17.2 FVA Ontvangsten		0	0	0	0	0
2.18.2 FVA Uitgaven		0	0	0	0	0
Totaal uitgaven		-14.758	0	-14.758	-14.758	-43.332

Kasstroomoverzicht

Kasstroomoverzicht 2025 (alle bedragen * € 1.000)	Directe methode			Directe methode	
	Enkelvoudig Daeb 2025	Enkelvoudig Niet DAEB 2025	Enkelvoudig Totaal 2025	Geconsolideerd Totaal 2025	Geconsolideerd Totaal 2024
99,67%					
Cashflow (des-)investeringen	-8.861	0	-8.861	-8.861	-36.972
3.1.1 nieuwe te borgen leningen	28.000	0	28.000	28.000	43.562
3.2.1 Aflossing geborgde leningen	-22.198	0	-22.198	-22.198	-13.860
3.2.1 Aflossing niet geborgde leningen	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
Cashflow financiële activiteiten	5.802	0	5.802	5.802	29.702
0.1 Overige Ingaande Kasstromen					
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
	0	0	0	0	0
Cashflow overig	0	0	0	0	0
Beginsaldo periode 1 januari boekjaar	443	0	443	443	4.257
CF exploitatie					
CF (des-)investeringen	3.366	752	4.118	4.118	3.456
CF financieel	-8.861	0,00	-8.861	-8.861	-36.972
CF overig	5.802	0	5.802	5.802	29.702
	0	0	0	0	0
Eindsaldo 31 december Boekjaar	750	752	1.503	1.503	443

De jaarrekening van Stichting Rijnhart Wonen is opgesteld door de
Directeur-Bestuurder op 19 mei 2026

Dhr. C.M.G.E. Mommers

--

De jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op
16 juni 2026

Dhr. J.W.M. Kulik

Dhr. P.H. Erdman

Mw. A.C. Kroezen

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

Dhr. M. van Embden

ACCOUNTANTSVERKLARING

Aan de raad van commissarissen van Stichting Rijnhart Wonen

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Verklaring over de in het jaarrapport opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 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 2025 en van het resultaat over 2025 in overeenstemming met de voorsieningen voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2025;
2. de winst- en verliesrekening over 2025; 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 het Controleprotocol WNT 2025 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.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Controleaanpak frauderisico's

Voor de inschatting van frauderisico's die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van de stichting en de uitkomsten daarvan. De door de stichting onderkende frauderisico's zijn vergeleken met de uitkomsten van onze eigen frauderisico-inschattingswerkzaamheden en geëvalueerd.

Een frauderisico dat aandacht vereiste bij de controle is het risico dat de jaarrekening materiële afwijkingen bevat doordat interne beheersingsmaatregelen worden doorbroken door het management van de stichting. Dit risico hebben wij specifiek toegespitst op de verwerking van memoriaalboekingen. Wij hebben de opzet en het bestaan van de maatregelen van interne beheersing geëvalueerd. Op dit risico is ingespeeld door het uitvoeren van bevestigende vragenonderzoeken bij personen die betrokken zijn bij het proces van financiële verslaggeving, door schattingen in de jaarrekening te beoordelen op tendenties en door het controleren van geselecteerde handmatige journaalboekingen met onderliggende documentatie en goedkeuringen. Onze werkzaamheden hebben niet tot bijzondere uitkomsten geleid.

Een tweede frauderisico dat aandacht vereiste bij de controle is het aangaan van (contractuele) verplichtingen tegen onzakelijke condities. Wij hebben kennis genomen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid van de stichting, een spendanalyse uitgevoerd, aangegane (contractuele) verplichtingen gecontroleerd door middel van een deelwaarneming aan de hand van onderliggende documentatie en het toepassen van het vier-ogenprincipe, de notulen van de vergaderingen van de raad van commissarissen doorgenomen, inlichtingen ingewonnen bij het bestuur, de audit commissie en de onafhankelijke controller of zich in het afgelopen jaar transacties hebben voorgedaan waarvan het vermoeden bestaat dat deze onder onzakelijke condities tot stand zijn gekomen. Onze werkzaamheden hebben niet tot bijzondere uitkomsten geleid.

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Stichting Rijnhart Wonen bestaan de opbrengsten huuropbrengsten, opbrengsten servicecontracten, opbrengst verkoop en rentebaten. Inherent bestaat het risico op het onvolledig verantwoorden van de opbrengsten. Wij hebben dit risico als laag ingeschat en daardoor geen materieel frauderisico onderkend in de opbrengstverantwoording.

Controleaanpak continuïteit

Voor de inschatting van continuïteitsrisico's is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van de stichting en de uitkomsten daarvan. De verantwoordelijkheid van het bestuur voor het hanteren van de continuïteitsveronderstelling voor de jaarrekening is toegelicht in onderstaande paragraaf 'Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening'.

De uitgangspunten van de door de stichting gehanteerde continuïteitsveronderstelling zijn vergeleken met onze eigen inzichten daarbij. Daartoe is onder meer inzicht verkregen in de bedrijfsactiviteiten en de financiële ontwikkelingen in het volgende verslagjaar en zijn bevestigingen gevraagd bij het management van de stichting. Daarnaast hebben wij kennisgenomen van de correspondentie met het WSW en de Autoriteit Woningcorporaties en dat vergeleken met onze inzichten.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van mening dat de jaarrekening terecht op basis van het continuïteitsprincipe is opgesteld. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de stichting haar continuïteit niet langer kan handhaven.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2025 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Naleving vereisten van Regelgevende Technische Standaard van SBR, inclusief XBRL-markering, niet gecontroleerd.

De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening voldoet aan de wettelijke bepalingen in Titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bij de digitaal te deponeren jaarrapportage. Dat betekent dat de naleving van alle vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister (waaronder de aangebrachte extensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen) geen onderdeel van de accountantscontrole is geweest.

Verklaring over de in het jaarrapport opgenomen andere informatie

Het jaarrapport omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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 voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

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.

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 afwogen 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 afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten 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, het Controleprotocol WNT 2025, 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 gerede 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.

Dordrecht,

Verstegen accountants en adviseurs B.V.,

Digitaal ondertekend door:

John Wisse
16 juni 2028 21:37 +02:00

ing. J.L. (John) Wisse RA

Kengetallen 2025-2021

Bezitsamenstelling	2025	2024	2023	2022	2021
Gegevens woningbezit					
Aantal verhuureenheden in exploitatie					
Woning/woongebouwen per 1/1	4.485	4.292	4.340	3.489	3.481
Verkocht / gesloopt / onttrokken	-15	-16	-156	-31	-39
Opgeleverd/aangekocht tijdens boekjaar	93	209	108	882	47
Woning/woongebouwen per 31/12	4.563	4.485	4.292	4.340	3.489
Onroerende zaken niet zijnde woningen					
Garages per 31/12	85	85	85	85	74
Parkeerplaatsen / overig	24	24	24	35	35
Verzorgingstehuis	8	7	7	7	7
Kantoor	0	0	0	0	0
Diversen	5	5	4	4	3
	122	121	120	131	119
Woning/woongebouwen in aanbouw	5	92	0	0	18
Totaal	4.690	4.698	4.412	4.471	3.626
Gemiddelde waarde W.O.Z. per woning	386.758	314.756	304.727	261.004	244.820
Aantal woningen naar huurprijsklasse					
Klassegrens:	477,2	454,47	452,2	442,46	442,46
Laag:	197	165	279	344	241
Hoog:	4366	4320	4013	3996	3248
Het verhuren van de woningen					
Mutatiegraad	5,6%	6,38	7,49	6,02	5,92
Huurachterstand in procenten van de jaarhuur	1,3%	0,93	0,58	0,48	0,37
Huurderving in procenten van de jaarhuur	1,3%	0,59	0,52	0,53	0,39
Gemiddeld aantal punten per woning	167	171	164	160	163
Gemiddelde netto-huurprijs per woning	685,55	656	621,72	608,69	594,77
Kwaliteit (per woning, per jaar)					
Aantal reparatieverzoeken	0,45	0,31	1,37	0,73	0,87
Kosten niet-planmatig onderhoud	632	767	561	418	454
Kosten planmatig en groot onderhoud	2.382	2.290	2.137	2.078	1.906
Totaal kosten onderhoud	3.014	3.057	2.699	2.496	2.360
Financiële continuïteit					
Solvabiliteit	57,70	72,29	66,39	72,17	90,61
Liquiditeit	0,11	0,18	0,66	0,39	0,91
Rentabiliteit eigen vermogen (jaarresultaat)	8,96	16,16	-6,82	8,41	12,07
Rentabiliteit vreemd vermogen	1,56	2,86	2,93	2,73	2,98
Gewogen gemiddelde rentepercentage leningen	3,29	3,26	3,29	3,37	3,01
Rentabiliteit totaal vermogen	6,2	10,6	-6,04	5,29	9,38
Rentebaten - lasten in % eigen vermogen	0,56	1,5	1,68	1,08	0,68
Interne financiering per woning	184.477	170.290	151.088	160.081	169.485
Cash-flow per woning	2.596	1.854	1.926	1.997	43.920

Kengetallen 2025-2021

Balans en winst- en verliesrekening

Eigen vermogen per woning	175.961	162.986	141.218	150.885	171.958
Bedrijfsopbrengst per woning	9.321	9.206	8.546	9.116	10.003
Bedrijfslasten per woning	6.191	6.859	6.167	7.209	8.315
Rentebaten per woning	25	684	725	40	76
Rentelasten per woning	974	1.784	1.669-	1.588	1.097
Resultaat per woning	€ 2.181	€ 1.247	€ 4.773	359	667

Kengetallen 2025-2021

Personeelsbezetting

Omgerekend naar volledig dienstverband per 1.000 woningen

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



rijnhartwonen.nl



info@rijnhartwonen.nl



071 589 04 70

maandag tot en met donderdag
van 8.30 - 16.00 uur
vrijdag van 8.30 - 12.30 uur

* Buiten kantooruren kunt u ons in noodgevallen bereiken op ons telefoonnummer.



WEBCHAT

maandag tot en met donderdag
van 8.30 - 16.00 uur
vrijdag van 8.30 - 12.30 uur



BEZOEKADRES

Bolderikkamp 12, 2353 HM Leiderdorp
maandag tot en met donderdag
van 8.30 - 12.30 uur
vrijdag: gesloten



POSTADRES

Rijnhart Wonen
Postbus 21, 2350 AA Leiderdorp



[rijnhart.wonen](https://www.facebook.com/rijnhart.wonen)



[rijnhart-wonen](https://www.linkedin.com/company/rijnhart-wonen)