



Jaarverslag 2018

Bestuursverslag

Financieel verslag

RIJNHART WONEN

Energiek • Duurzaam • Passend

Inhoudsopgave

VOORWOORD

VERKLARING BESTUUR

KOERS

Missie	
Visie	
Beleid	
Overleg met de gemeenten	
Prestatieafspraken	
Overleg met huurders	
Huurdersorganisaties	
Bewonerscommissies	
Bewonersbijeenkomsten	

MENSEN

Doelgroepen	
Statushouders	
Bijzondere doelgroepen	
Lokaal maatwerk	
Inzet lokaal maatwerk in 2018	
Maatwerk voor huurders met de laagste inkomens met een betaalbaarheidsrisico	
Passend toewijzen	
Brusselnorm	
Doorstroommakelaar	
Resultaten doorstroommakelaar in 2018	
Benchmarkscores 2018	
Klanttevredenheid van B naar A	
Leefbaarheid	
Overlast	
Zorg & Welzijn	
Huurincasso	
Ontruiming	
Minnelijk traject/WSNP	
Pilot Snelle Hulp bij Schulden	
Bewonersinformatie	
Vereniging van Eigenaren	
Huurbeleid 2018	
Huursomstijging 2018	
Verschillende soorten huurverhoging	
Huurverlaging	
Huurbezwaren	

STENEN

Woningen voor onze doelgroep	
Labeling van de verhuurvoorraad	

3	Uitkomst tweeprijzenbeleid	16
	Projecten	16
5	Nieuwbouw	16
	Brittenstein Leiderdorp	16
6	ROC-locatie Leiderdorp	16
7	Driemaster Leiderdorp	16
7	Verkoopbeleid	17
7	Verhuringen van verkoopgelabelde woningen	17
7	Verbeteren bestaand bezit	17
7	Ketenpartners	17
7	Asbest	18
8	Energetische verbetering/duurzaamheid	18
8		
8	DE ORGANISATIE	19
	Het managementteam	20
9	Organogram	20
10	Verloop fte's	20
10	Ziekteverzuim	20
10	Opleiding en inzetbaarheid	20
10	Medezeggenschap	21
10	OR leden per 31 december 2018	21
	Vertrouwenspersoon	21
10	De klachtencommissie	21
11	Aantal klachten	21
11	Aard van de klachten in 2018	22
11	Klachtencommissie	22
11	TOEZICHT	23
11	Verslag van de Raad van Commissarissen	24
12	MIDDELEN	29
12	Financieel beleid	30
12	Financieel resultaat	30
12	Besteding huuropbrengsten	31
12	Resultaat bedrijfsvoering	31
13	Actuele waarde en eigen vermogen	32
13	Vermogenspositie	33
13	Financieringen en beleggingen	33
14	Liquiditeiten	34
14	Risicoparagraaf	35
14	Three lines of defense	37
14	Nevenstructuur Rijnhart Wonen	38
	JAARREKENING	39
15	ACCOUNTANTSVERKLARING	92



Met
optimisme
werken aan
het nu en aan
de toekomst.

Chrétien Mommers,
directeur-bestuurder

Voorwoord

Het jaar 2018 was voor Rijnhart Wonen een jaar met positieve ontwikkelingen. Ondanks veel interne veranderingen. Met elkaar hebben we ons ingezet om betaalbaar en goed wonen mogelijk te maken voor onze huurders. Met mensen met lange dienstverbanden en veel nieuwe collega's. Op 31 december 2018 verschilt bijvoorbeeld het MT op vier van de vijf posities met 1 januari 2018. De uitvoering van het beleidsplan biedt ons handvatten voor continuïteit en ontwikkeling van de organisatie.

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

De landelijke politieke context blijft in beweging. Het lijkt alsof wij met de nieuwe woningwet in een volgende fase zijn aanbeland. Een fase die qua wet- en regelgeving rustiger lijkt te worden en iets meer is gestoeld op vertrouwen. De woningmarkt daarentegen lijkt weer maximaal op spanning te staan. Er blijft veel behoefte aan sociale huurwoningen en de productiecapaciteit van de aannemers lijkt het maximum te hebben bereikt.

Het is goed om te zien dat de continuïteit in de operationele processen het afgelopen jaar gewaarborgd is geweest. Het bezit is beheerd, de woningen zijn verhuurd, aan de prestatieafspraken is voldaan. Met elkaar is daar hard aan gewerkt. Tegelijkertijd zijn veel nieuwe collega's aan de organisatie toegevoegd. De veranderingen in de markt en de nieuwe kennismakingen hebben onze projecten en de verdere ontwikkeling van de organisatie licht vertraagd. Toch is de bouw van Brittenstein en de ROC-locatie gestart en hebben we - ondanks het afhaken van de commerciële belegger - begin dit jaar de contractvorming van De Driemaster kunnen afronden.

Op het terrein van de klanttevredenheid hebben we mooie stappen gezet. Zo is voor het eerst een A gehaald in de Aedes benchmark. Daarnaast hebben we 13 huurders met betaalbaarheidsproblemen een maatwerkoplossing kunnen bieden. Geen enkele sociale huurder is vanwege betalingsachterstand ontruimd. Binnen de gemeente Leiderdorp hebben we de samenwerking op dit punt kunnen verbeteren met de ondertekening van het convenant 'Snelle Hulp bij Schulden'. Tot slot zijn we trots dat we het interne verhuurproces in 2018 volledig gedigitaliseerd hebben, waarmee huurders beter en sneller geholpen kunnen worden.

Hoewel we minder tempo hebben gemaakt met de verduurzaming van ons bezit dan gepland, zijn we toch met ruim 1000 zonnepanelen energie gaan leveren. Door duurzaamheidsmaatregelen en de administratieve verwerking daarvan is onze Energie index verbeterd van 1,76 naar 1,49.

Woningcorporaties gaan niet als marktpartijen om met hun bezit. De marktwaarde van ons bezit in de jaarrekening – die aangeeft wat we zouden kunnen verdienen als we als een commerciële belegger zouden acteren – zegt ons dan ook weinig. Een belegger zou ons eind 2018 € 57 miljoen meer geven dan begin 2018, in de verlies- en winstrekening heet dat terecht een "niet-gerealiseerde waardeverhoging". Met andere woorden we kunnen daarvan geen euro bijschrijven op onze bankrekening. Als corporatie willen we dat ook niet, maar deze niet-gerealiseerde winst geeft wel het beeld dat we geweldige winsten boeken. Als je wat niet gerealiseerd is niet meerekent, houdt je een klein verlies over. Vanaf dit jaar moeten we echter naast de verhuurdersheffing ook vennootschapsbelasting betalen over de operationele winst. En dat bedrag schrijven we wel van onze bankrekening af. De steeds stijgende afdracht aan het Rijk zet zo onze volkshuisvestelijke doelen onder druk. In 2018 is de voortgang van een aantal van onze projecten en duurzaamheidsmaatregelen vertraagd.

Samenvattend, een goed jaar voor Rijnhart Wonen waar we met optimisme aan het nu en aan de toekomst werken. Graag maak ik van deze gelegenheid gebruik om mijn beide voorgangers in 2018 te bedanken voor hun inzet en bijdrage aan de organisatie en de volkshuisvesting in Leiderdorp en Zoeterwoude!

Chrétien Mommers,

Directeur bestuurder Rijnhart Wonen

Verklaring bestuur

Het bestuur van Rijnhart Wonen verklaart hierbij dat alle uitgaven in het verslagjaar 2018 zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting. Tevens verklaart het bestuur dat de interne beheersingssystemen adequaat zijn opgezet en effectief hebben gewerkt gedurende het verslagjaar.

Daarmee hebben we een hoge mate van zekerheid dat:

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

Chrétien Mommers

Directeur bestuurder Rijnhart Wonen





Koers

Missie, visie, beleid en toekomst

Missie

De klanten die ons het meest nodig hebben, zijn klanten die op basis van inkomen niet op een andere wijze aan een huurwoning kunnen komen. Dit zijn eerst en vooral de mensen met een primair inkomen die huurtoeslag nodig hebben om hun woning te kunnen betalen. Daarnaast zien wij ook mensen met een iets hoger inkomen zonder huurtoeslag (secundair) als onze doelgroep. Deze groep heeft beperkte alternatieven in de woningmarkt.

Ook richten we ons op bijzondere doelgroepen: mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking, statushouders of anderen die door hun persoonlijke situatie niet of nauwelijks zelf een woning kunnen vinden.

Visie

Wij zien onze visie als een stip aan de horizon. Wat zien wij als we naar deze stip kijken? Rijnhart Wonen is dé corporatie van Leiderdorp en Zoeterwoude. Dit betekent dat wij ons voor nu en in de toekomst richten op deze beide gemeenten. We willen daarbij antwoord geven op de woonvisies van de gemeenten en zien ons zelf als een belangrijke partner om doelen op het gebied van volkshuisvesting in beide gemeenten te realiseren.

Beleid

In het Ondernemingsplan 2018 – 2022 is het beleid van Rijnhart Wonen vastgelegd:

Speerpunten zijn:

- Mensen (doelgroepen en betaalbaarheid)
- Stenen (beschikbaarheid en duurzaamheid)

Overleg met de gemeenten

Prestatieafspraken

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

In 2018 zijn de prestatieafspraken over 2017 geëvalueerd, is er gewerkt vanuit de gemaakte afspraken over 2018 en zijn de nieuwe prestatieafspraken 2019 opgesteld.

In Zoeterwoude zijn de prestatieafspraken voor 2019 getekend en zijn alle partijen tevreden over de verloop van het proces en de onderlinge samenwerking. De Leiderdorpse prestatieafspraken voor 2019 zijn ondanks intensief overleg helaas niet ondertekend door de HBOL. Het struikelblok bleek rond de inkomensafhankelijke huurverhoging te liggen. De gemeente Leiderdorp en Rijnhart Wonen hebben de afspraken voor 2019 wel ondertekend.

Rijnhart Wonen vindt het belangrijk dat al onze huurders worden betrokken bij haar werkzaamheden. In 2019 willen wij een nieuwe samenwerkingsvorm introduceren om meer in gesprek te gaan met onze huurders over wisselende onderwerpen.

Overleg met huurders

Rijnhart Wonen voert structureel en niet-structureel overleg met huurdersorganisaties en bewonersgroepen. In 2018 hebben we verschillende vormen van overleg gehad:

Huurderorganisaties

In 2018 heeft Rijnhart Wonen samengewerkt met beide huurdersorganisaties: de Huurderij (vanuit Zoeterwoude) en de HBOL (Leiderdorp). Wij voeren eens per kwartaal overleg met beide huurdersorganisaties. Daarnaast organiseert Rijnhart Wonen diverse themagerichte informatiebijeenkomsten en trainingen. Ook adviseren de huurdersorganisaties Rijnhart Wonen over voorgenomen beleid en/of beleidswijzigingen. In 2018 zijn onder andere de volgende adviezen uitgebracht door de huurdersorganisaties:

- Inzet Lokaal Maatwerk 2018
- Huurbeleid / Huurverhoging 2018
- Grondbeleid (zand & aarde)
- Meerjarenonderhoudsbegroting 2018-2029
- Plan van aanpak Doorstroommakelaar
- Seniorenbeleid
- Herijking Verkoopbeleid

Rijnhart Wonen waardeert de inspanning die de huurdersorganisaties leveren voor de huurders.

Bewonerscommissies

In 2018 zijn we gestart met 4 bewonerscommissies in Leiderdorp. Eind 2018 zijn er in Zoeterwoude 3 nieuwe bewonerscommissies opgericht, op initiatief van huurdersorganisatie De Huurderij.

De bewonerscommissies behartigen de belangen van de bewoners van hun eigen wooncomplex. Rijnhart Wonen voert met de bewonerscommissies structureel overleg in de vorm van een voor- en najaarsoverleg. De belangrijkste bespreekpunten zijn de woon- en leefomgeving van de huurders, het planmatig onderhoud en de servicekosten. De bewonerscommissies hebben vaak nog hun eigen actiepuntenlijst met diverse onderwerpen, vragen en suggesties.

Ook de huurdersorganisaties werken samen met de bewonerscommissies. De Huurderij heeft eind 2018 in vervolg op haar actieve rol in het oprichten van 3 nieuwe bewonerscommissies ook een interactieve bijeenkomst voorbereid tussen de nieuwe Zoeterwoudse bewonerscommissies, De Huurderij en Rijnhart Wonen. Deze succesvolle bijeenkomst heeft in januari 2019 plaatsgevonden.

Bewonersbijeenkomsten

Ook in 2018 heeft Rijnhart weer een bewonersbijeenkomst energie besparen georganiseerd, dit keer voor de bewoners van de Cor Gordijnsingel.



Mensen

Doelgroepen

De regio heeft aandacht voor diegenen die extra ondersteuning nodig hebben bij het vinden van een woning of het wonen zelf. Het gaat daarbij om mensen die extra zorg of begeleiding nodig hebben. Wij zorgen met onze maatschappelijke partners, dat deze inwoners worden opgevangen in passende woonruimte. Wij richten ons op woningzoekenden met een inkomen tot en met € 41.056.

Statushouders

Vanuit de provinciale taakstelling moesten er in Leiderdorp 39 en in Zoeterwoude 13 statushouders gehuisvest worden in 2018. Voor beide gemeenten is de taakstelling in 2018 gerealiseerd gelet op de woningtoewijzingen. De laatste 7 statushouders kregen in januari 2019 daadwerkelijk de sleutel van hun huurwoning. In Leiderdorp betrof dit 6 personen en in Zoeterwoude 1.

Bijzondere doelgroepen

In de regio Holland Rijnland worden via de Contingentenregeling de directe toewijzing van bijzondere doelgroepen verdeeld. Voor Rijnhart Wonen was de taakstelling voor 2018 12 woningen direct toewijzen: 10 woningen vanuit de doelstelling van 2018 en 2 woningen vanuit 2017. Hiervan zijn er totaal 11 gerealiseerd en 1 woningtoewijzing vindt plaats in 2019.

Lokaal Maatwerk

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

Inzet lokaal maatwerk in 2018

De inzet van het lokaal maatwerk in 2018 was gericht op starters, senioren, lokale doorstroom en passende bewoning. Dit komt overeen met de woonvisie van de gemeenten, het beleid van Rijnhart Wonen en de inbreng van huurdersorganisaties De Huurderij en HBOL. In 2018 was er ruimte om 46 woningen met lokaal maatwerk te verhuren: 38 in Leiderdorp en 8 in Zoeterwoude.

In 2018 zijn 24 woningen toegewezen waarbij lokaal maatwerk is ingezet:

- Binnen de categorie "starters een eigen huis" in Leiderdorp zijn de 5 afgesproken woningen gerealiseerd. Hierdoor hebben 5 starters uit Leiderdorp een kans gekregen op een eigen woning.
- Binnen de categorie "senioren uit een eengezinswoning" zijn de afgesproken 10 woningen gerealiseerd. Dit was een gezamenlijke doelstelling voor Leiderdorp en Zoeterwoude samen. Hierdoor hebben lokale senioren een kans gekregen om te verhuizen naar een beter geschikte (nultreden)woning.
- Binnen de categorie "bevorderen betaalbare woonlasten" was er ruimte voor 10 woningtoewijzingen voor Leiderdorp en Zoeterwoude samen. Hiervan is eenmaal gebruik gemaakt in Leiderdorp.
- Binnen de categorie "bevorderen lokale doorstroom" zijn er 8 woningen verhuurd. 3 eengezinswoningen zijn verhuurd aan grotere gezinnen die al een kleinere woning huurden van Rijnhart. De overige 5 woningen zijn verhuurd aan huurders van Rijnhart die naar een beter passende woning verhuisden.

Maatwerk voor huurders met de laagste inkomens met een betaalbaarheidsrisico

Rijnhart Wonen heeft in 2018 een budget gereserveerd voor huurders met de laagste inkomens met een betaalbaarheidsrisico. In de prestatieafspraken van 2018 is afgesproken dat dit nader wordt uitgewerkt met vertegenwoordigers van de gemeenten en de huurdersorganisaties. Dat is naar tevredenheid afgerond en op 1 juli is de pilot formeel gestart. In 2018 zijn totaal 19 aanvragen gedaan. Hiervan zijn 13 aanvragen toegekend en 6 aanvragen zijn afgewezen. Er is in directe zin over het lopende jaar gezien circa € 2.600,- nodig geweest om aan de hulpvraag van de huurders te voldoen. De connectie met het team van Snelle Hulp Bij Schulden (SHBS) is gezocht om gezamenlijk tot een passende aanpak/oplossing te komen. De pilot wordt conform de prestatieafspraken in 2019 voortgezet.

Passend Toewijzen

Van de verhuringen aan mensen met een lager inkomen (met recht op huurtoeslag) moet 95% van de woningen passend worden toegewezen. Dat betekent, met een kale huurprijs tot aan € 597,30 bij 1 of 2 personen en een kale huurprijs van maximaal € 640,14 vanaf 3 personen. In 2018 heeft Rijnhart Wonen 100% passend toegewezen.

Brusselnorm

Woningcorporaties moesten in 2018 minimaal 80% van hun vrijgekomen sociale huurwoningen toewijzen aan mensen met een inkomen ≤ € 36.798,- Deze inkomensgrens wordt de Brusselnorm of Europeanorm genoemd. Rijnhart Wonen heeft 92% van de woningen toegewezen aan deze inkomensgroep.

Doorstroommakelaar

Om doorstroom in Leiderdorp en Zoeterwoude meer op gang te brengen, is in de prestatieafspraken 2018 gekozen voor een doorstroommakelaar. Er is samen met gemeenten en huurdersorganisaties een plan van aanpak opgesteld waarin de werkwijze en doelstelling staan beschreven. Eind 2018 heeft er een evaluatie plaatsgevonden en is besloten om de doorstroommakelaar ook in 2019 actief in te zetten.

Resultaten doorstroommakelaar in 2018

Er zijn 84 gesprekken met senioren geweest. En er zijn 13 gesprekken geweest met huurders die op zoek waren naar een woning die beter paste bij hun persoonlijke situatie.

Door de inzet van de doorstroommakelaar én de persoonlijke benadering zijn er in 2018 13 eengezinswoningen en 11 appartementen vrijgekomen. Dit betekent dat 24 huishoudens zijn verhuisd:

- 10 Senioren huishoudens zijn verhuisd naar een nul-tredenwoning,
- 1 Huishouden is verhuisd naar een goedkopere woning,
- 8 Huishoudens zijn verhuisd naar een beter passende woning,
- 4 Huishoudens zijn verhuisd naar een woning van een andere corporatie,
- 1 Woningeigenaar is verhuisd naar een woning van een andere corporatie.

Benchmark scores 2018

Rijnhart Wonen vindt klanttevredenheid belangrijk. Jaarlijks doet de Aedes Benchmarck een meting op de kwaliteit van onze dienstverlening. De meting vindt plaats onder nieuwe huurders, vertrokken huurders en huurders die een reparatieverzoek hebben gedaan. Dit vormt het huurdersoordeel. Hieronder leest u de scores van 2018 ten opzichte van 2017:

HUURDERSOORDEEL	SCORE 2017	LETTER 2017	SCORE 2018	LETTER 2018	GEMIDDELDE SCORE IN DE SECTOR
Nieuwe huurders	7,3	C	7,9	A	7,5
Vertrokken huurders	6,9	C	7,7	B	7,4
Reparatieverzoeken	7,6	B	7,6	B	7,5
Totale score		C		B	

Klanttevredenheid van B naar A

Uit de scores blijkt dat de klanttevredenheid in 2018 is verbeterd. Rijnhart scoort gemiddeld een B. De grootste verbetering zien we terug onder de nieuwe huurders, hier is de score van C naar A gestegen. Klanttevredenheid is één van de speerpunten in ons beleidsplan. Dit betekent dat we ons de komende jaren blijven focussen hoe we het verschil kunnen maken voor onze klanten. Dit proces zetten we in 2019 voort.

De klanttevredenheid van de klachtenafhandeling door onze NPO-partners geeft ook voor 2018 weer een hoge score. Van onze huurders is 92% tevreden of zelfs zeer tevreden over het uitgevoerde klachtenonderhoud. De klanttevredenheid is gebaseerd op circa 650 klachten en een huurdersrespons van ca. 30%.

Leefbaarheid

In 2018 was er € 80.000 beschikbaar voor uitgaven op het gebied van leefbaarheid.

Behalve extra uitgaven voor kleine schoonmaakwerkzaamheden, ongediertebestrijding en tuinonderhoud zijn er een aantal grotere projecten geweest in 2018:

- Vervangen van armaturen voor Ledverlichting.
- Grote schoonmaakprojecten (buitenkant gevel en galerijen).
- Cameraveranging en zijn er camera's bijgekomen.
- Opruimactie.
- Aanschaf van anti-meeuwenvliegers voor meerdere hoogbouwcomplexen.
- Opknappen van diverse entree's .

Overlast

In 2018 hebben wij 101 overlastklachten ontvangen en afgehandeld.

- Woonomgeving: 56
- Geluidsoverlast: 15
- Burenruzie: 26 (waarvan 8 burenruzies zijn aangemeld bij Buurtbemiddeling)
- Overig: 4

Zorg & Welzijn

Rijnhart meldt huurders aan bij hulpverlenende instanties via het meldpunt Zorg & Overlast. Dit gaat om huurders waar zorgen over zijn vanwege bijvoorbeeld vervuiling of psychische problemen. In 2018 hebben we 18 huishoudens aangemeld.

Huurincasso

De doelstelling van Rijnhart Wonen voor 2018 was om met een huurachterstand van maximaal 0,40% van de totale huurinkomsten het nieuwe jaar in te gaan. De doelstelling is behaald. We zijn op 31 december geëindigd met 0,30%. Dat is een afname van 0,14% ten opzichte van de 0,44% eind 2017.

Ontruiming

Rijnhart Wonen doet er alles aan om ontruiming te voorkomen door in een vroeg stadium de hulpverlening in te schakelen. Wij hebben hiervoor een regionaal Convenant Voorkomen Huisuitzettingen gesloten. In 2018 is er 4 keer sprake geweest van een dreigende ontruiming. Deze ontruiming zijn niet doorgeslagen omdat er een oplossing is gevonden voor de huurschuld of de huurder hulp heeft geaccepteerd. In 2018 hebben wij 1 vrije sector woning ontruimd.

Minnelijk traject/WSNP

In 2018 hebben we 6 voorstellen voor een minnelijk traject tegen finale kwijting ontvangen van de stadsbank / schuldhulpverlening. We zijn met ieder voorstel akkoord gegaan.



Pilot Snelle Hulp Bij Schulden

Dit jaar zijn we in samenwerking met de gemeente Leiderdorp gestart met het convenant Snelle Hulp Bij Schulden (SHBS). Dit is een project van de gemeente Leiden dat is overgenomen door de gemeente Leiderdorp. Het project is opgestart om in een beginstadium betalingsproblemen te signaleren en eventuele ontruiming te voorkomen. Bij het convenant zijn veel partijen aangesloten waaronder bijvoorbeeld ook de Nuon en Zorg en Zekerheid.

In 2018 zijn er door Rijnhart 35 huishoudens aangemeld bij SHBS. Alle huurders werden bezocht door een team van SHBS. Wij zijn positief over deze vorm van vroegsignalering. Via e-mail en het digitale systeem krijgen we terugkoppeling over de individuele aanmeldingen. Veel huishoudens worden doorverwezen naar hulpverlenende instanties en zijn bereid deze hulp te accepteren.

De pilot loopt gedurende één jaar en wordt hiermee in 2019 voortgezet.

Bewonersinformatie

De doorstroommakelaar heeft in 2018 vier presentaties gehouden bij verschillende inwonersgroepen over de werkwijze en de mogelijkheden voor de huurders. De doorstroommakelaar was ook aanwezig bij een seniorenochtend in Leiderdorp en de bewonersmarkt in Zoeterwoude-Rijndijk. Tevens is er samenwerking gezocht met de afdeling WMO van de gemeente Zoeterwoude.

Daarnaast is er een folder ontwikkeld, 'De doorstroommakelaar maakt het verschil voor senioren' en is er een artikel van 2 pagina's verschenen in de plaatselijke nieuwsbladen.

Verenigingen van Eigenaren (VvE's)

Rijnhart Wonen nam in 2018 deel aan 20 VvE vergaderingen. Eén keer per jaar is er met iedere VvE een vergadering. Hierin worden de jaarstukken vastgesteld zoals de meerjaren onderhoudsbegroting, de jaarrekening en de begroting. Het beheer en de administratie is in bijna alle gevallen uit handen gegeven aan een VvE-beheerder.

In 2018 zijn er met de VvE's Iepenschans, Bosdreef (lage nummers), Dennenschans en Peppelschans meerdere bijeenkomsten geweest omdat er een aantal zaken extra aandacht verdiende. Zoals de herijking van het verkoopbeleid van Rijnhart Wonen, onderhoudscontracten en de toekomstige vervanging van de collectieve verwarmingsinstallatie voor een energievriendelijker systeem.

Huurbeleid 2018

In 2018 heeft Rijnhart Wonen een huurverhogingsbeleid gevoerd van gemiddeld 1,84%. Dit is opgebouwd uit 1,32% stijging vanuit de reguliere huurverhoging en 0,52% vanuit de inkomensafhankelijke huurverhoging.

Huursomstijging 2018

De huursomstijging van Rijnhart Wonen inclusief harmonisatie komt in 2018 uit op 1,93%. Het maximale toegestane percentage vanuit de huursombenadering, inclusief huurharmonisatie, lag in 2018 op 2,4%.

Verschillende soorten huurverhoging

In 2018 heeft Rijnhart Wonen gekozen voor een huurverhoging die afhangt van het verschil tussen de streefhuur en de werkelijke huur. De percentages in de staffel is verdeeld in verschillende percentages: 0% - 1,4% - 2,4% - 3,9%. Waarbij het hoogste percentage gold voor woningen met een huurprijs onder 60% van de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel.

Huurverlaging

In 2018 zijn er 7 verzoeken tot huurverlaging ingediend. Het betrof wijzigingen in de gezinssituatie waardoor het inkomen is gedaald tot onder de inkomensgrens. Alle verzoeken zijn toegekend.

Huurbezwaren

Tijdens de huurverhogingsronde 2018 hebben wij 28 huurbezwaren ontvangen. Hiervan zijn 14 bezwaren toegekend en 14 bezwaren zijn afgewezen. Er zijn dit jaar geen bezwaren doorgestuurd naar de huurcommissie.



Stenen

Woningen voor onze doelgroep

Zorgen voor passende en betaalbare woningen voor mensen die dit het hardste nodig hebben, daar heeft Rijnhart Wonen zich ook in 2018 weer maximaal voor ingezet. De gemiddelde mutatiegraad kwam uit op 3,5% en ligt hiermee een stuk lager dan in 2017 (4,8%). Er zijn in 2018 in totaal 119 woningen verhuurd vanuit de bestaande voorraad. In Leiderdorp waren dit 95 woningen en in Zoeterwoude 24 woningen.

Labeling van de verhuurvoorraad

Onze woningen die bestemd zijn voor verhuur zijn sinds 2018 gelabeld voor verschillende soorten inkomensgroepen. Daarnaast zijn onze kleinere woningen bestemd voor 1 of 2 personen en verhuren wij grotere woningen aan gezinnen van minimaal 3 personen. In 2018 zijn we gestart met de pilot van het tweeprijzenbeleid; er wordt aan de voorkant géén inkomenseis gesteld; alle woningzoekenden met een inkomen \leq € 41.056,- kunnen reageren op deze woningen.

Het inkomen van de nieuwe huurder bepaalt de hoogte van de huurprijs. Dit is als volgt ingedeeld:

- 60% van de woningen is gelabeld voor huishoudens met recht op huurtoeslag (categorie A).
- 20% van de woningen is gelabeld voor huishoudens zonder recht op huurtoeslag (categorie C).
- 20% van de woningen kent een tweeprijzenbeleid (categorie B). Beide inkomensgroepen komen voor deze woningen in aanmerking. Voor de woningtoewijzing geldt dat de woningzoekende met de langste inschrijfduur op Woningnet als eerste in aanmerking komt.
- Bij verhuring aan huishoudens met recht op huurtoeslag worden de woningen uit categorie B extra afgetopt als dat nodig is om de woning passend te kunnen toewijzen.

Uitkomst pilot tweeprijzenbeleid

In 2018 zijn er 18 woningen in de categorie B vrijgekomen. Daarvan zijn vier woningen verhuurd aan huishoudens zonder recht op huurtoeslag (categorie C) en 14 woningen zijn verhuurd aan huurders met recht op huurtoeslag (categorie A). De uitkomst van het tweeprijzenbeleid is als volgt:

- 67% van de woningen is toegewezen binnen categorie A (aan huurders met recht op huurtoeslag).
- 33% van de woningen is toegewezen binnen categorie C (aan huurders zonder recht op huurtoeslag). Waarvan 3% is toegewezen aan huurders met een inkomen \geq € 41.056,-.

De pilot is in 2018 naar tevredenheid verlopen en wordt daarom in 2019 gecontinueerd. Dit is opgenomen in de prestatieafspraken 2019.

Projecten

Sloopcomplex Pinksterbloem

Van de 72 woningen zijn er in 2018 38 huishoudens verhuisd naar een andere woning. Deze woningen zijn verhuurd op tijdelijke basis. De uitverhuizing van de overige 34 huishoudens gaat in 2019 door.

Nieuwbouw

Brittenstein Leiderdorp

Bouwbedrijf Meerburg is in 2018 gestart met de bouw van 56 twee- en driekamer appartementen. Brittenstein is het eerste nieuwbouwproject zonder gasaansluiting. Het project is aangesloten op het netwerk van de stadsverwarming. Hierdoor en door de zonnepanelen hebben alle woningen een A++ label. De bouw van de woningen is eind september 2018 gestart.

ROC-locatie Leiderdorp

In februari 2018 is de realisatieovereenkomst tussen Rijnhart Wonen en Vink Bouw getekend voor de bouw van 36 sociale huurwoningen op de voormalige ROC-locatie te Leiderdorp. De start bouw van deze woningen vindt in 2019 plaats.

Driemaster Leiderdorp

In 2018 is de realisatieovereenkomst getekend tussen Ballast Nedam en Rijnhart Wonen voor de bouw van 49 sociale huurappartementen. De start van de bouw zal medio 2019 plaatsvinden.

Verkoopbeleid

In verband met de vertraagde realisatie van nieuwbouwwoningen was de verkoop van de meeste verkoopgelabelde woningen opgeschort. Deze tussenfase is gebruikt om het verkoopbeleid te herijken. Na de feestelijke start van de nieuwbouw van de Brittenstein in Leiderdorp is de verkoopstap conform de prestatieafspraken opgeheven. De doelstelling van 8 verkopen over heel 2018 is gehaald.

Verhuringen van verkoop gelabelde woningen in 2018

In verband met de tijdelijke verkoopstap in 2018 zijn er 14 verkoop gelabelde woningen verhuurd. 3 woningen in Zoeterwoude en 11 woningen in Leiderdorp. De woningen zijn verhuurd aan huurders zonder recht op huurtoeslag met een huurprijs boven de aftoppingsgrenzen.

Verbeteren bestaand bezit

In 2018 zijn 10 reguliere onderhoudsprojecten uitgevoerd door onze PO-partners (planmatig onderhoud). Verder zijn 12 zogenaamde PO+ projecten uitgevoerd. Dit zijn onderhoudsprojecten gecombineerd met werkzaamheden om de woningen te verduurzamen. Een voorbeeld hiervan is Jan den Hartogplein in Leiderdorp. In combinatie met planmatig onderhoud zijn hier duurzame energetische verbeteringen aangebracht zoals hoog rendementsglas.

Ook bij de planmatig onderhoudsprojecten is het merendeel van onze huurders tevreden of zelfs zeer tevreden over het uitgevoerde onderhoud. De enquêtes ten behoeve van de klanttevredenheid van het planmatig onderhoud zal zoals voorgaande jaren ook in 2019 door de PO-aannemers worden uitgezet.

In 2018 is opdracht verstrekt aan Bureau Onderhoud voor het uitvoeren van conditiemetingen conform NEN 2767. Rijnhart Wonen houdt op deze manier zicht op de kwalitatieve staat van de woningen. De kwalitatieve staat betreft één van de te behalen van de KPI door de PO-partners.

Ketenpartners

In 2018 is de samenwerking met alle partners weer geëvalueerd en zijn afspraken of wijzigingen vastgelegd in een addendum 2018. Afgelopen jaar heeft voor een aantal ketenpartners de nadruk gelegen op het in kaart brengen van alle installaties, zoals CV-ketels en deurdrangers om op basis hiervan goede aanvullende afspraken te maken. Ook heeft het addendum van 2018 een verscherping van de demarcatie van het contract gebracht.

LEVERANCIER	DISCIPLINE
Bonarius	Installatietechniek
VanderZon	Schoonmaakdiensten
Duijvelaar	Pompinstallaties & Legionella
Van Ginkel	Groenonderhoud
Hillsafety	Brandveiligheid
ASB	Asbestsanering
Skylift	Liftinstallaties
Riool.nl	Ontstoppingen
Assa Abloy	Deuropeners
Pasman	Planmatig onderhoud
vanderSnoek	Planmatig onderhoud
Huurman	Klachtonderhoud
Blanksma	Klachtonderhoud

Asbest

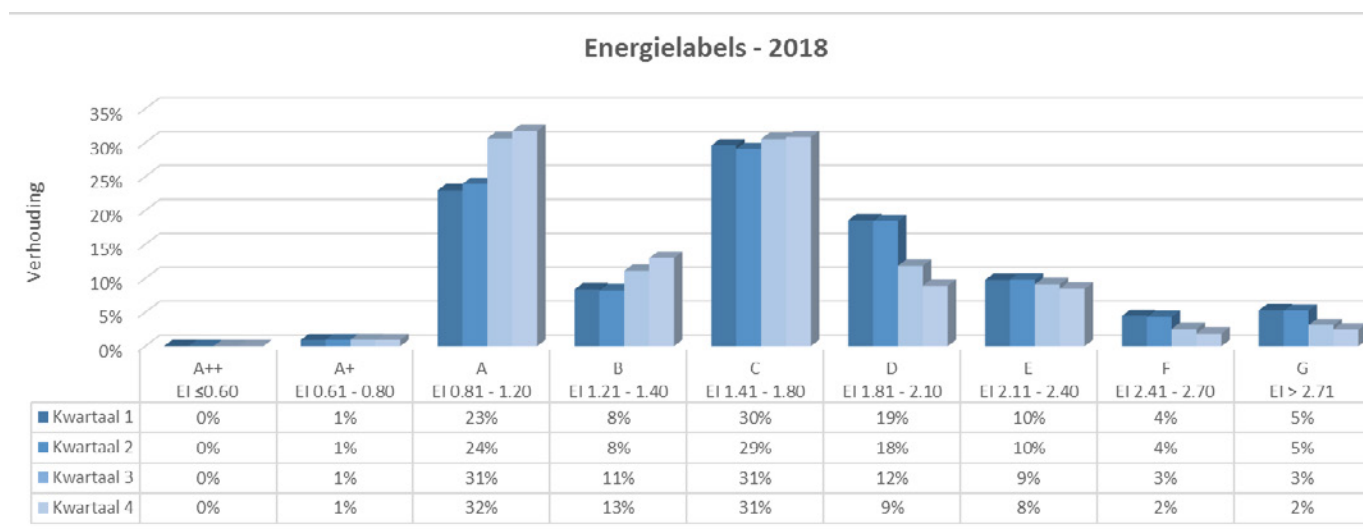
Het jaarlijkse asbestbudget van 50K is afgelopen jaren, gemiddeld genomen, voldoende gebleken voor inventarisering en sanering. Medio 2018 is het budget verhoogd van 50K naar 150K. Dit heeft te maken met de onverwacht hoge kosten voor asbest bij het project de Zwaan. In Q3 is het project 'de Zwaan' met succes afgerond. Het zichtbaar bekende asbest is verwijderd en de houten kozijnen zijn vervangen door kunststof met HR++ beglazing.

Energetische verbeteringen/Duurzaamheid

Vanaf 1 januari 2020 wordt de energieprestatie van een gebouw bepaald via een nieuwe methodiek; NTA 8800. Dit is één methodiek voor zowel bestaande bouw als nieuwbouw. Aangezien nog onbekend is wat de gevolgen zijn voor de bestaande energie-index en daarmee de WWS- puntentelling van deze wijziging, zijn we terughoudend met het actualiseren van de labels.

Labels worden op dit moment aangepast naar aanleiding van mutaties en complexmatige energetische verbeteringen.

De actualisering van de energielabels hebben geleid tot onderstaande energetische verbetering van de woningportefeuille. Deze verduurzaming zet zich in 2019 voort.



In 2017 is gestart met het aanbrengen van totaal 1015 zonnepanelen op zes verschillende complexen. In 2018 zijn deze werkzaamheden afgerond met het aansluiten van de zonnepanelen op het net door Liander en het afhandelen van de administratie. Hierdoor kan met terugwerkende kracht de SDE+subsidie worden verkregen.



De Organisatie

Voor Rijnhart Wonen stond 2018 in het teken van het implementeren van een nieuw ondernemingsplan, een duurzaamheids- en klanttevredenheidsprogramma. Met als doel het verhogen van de energiescore en de klanttevredenheidsscore te verhogen van B naar A.

Het managementteam

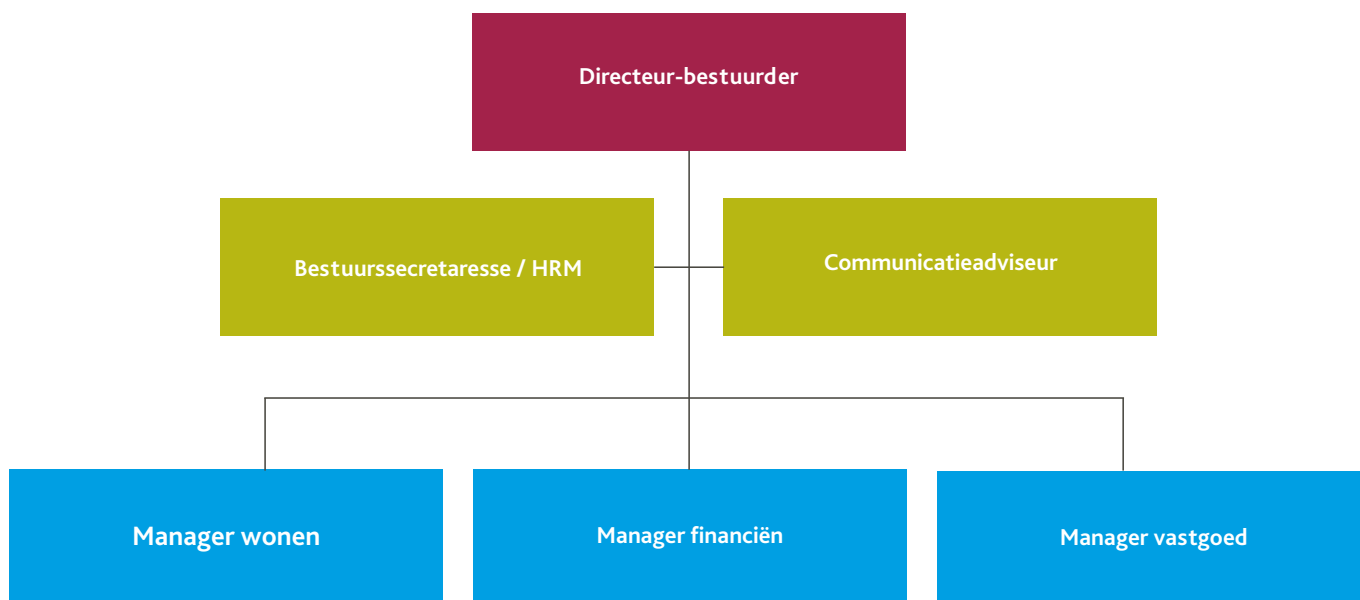
Rijnhart Wonen is opgebouwd uit drie bedrijfsonderdelen : Wonen, Financiën en Vastgoed en twee staffuncties: Bestuurssecretaresse/ personeelsadviseur (dit is een gecombineerde functie) en een communicatieadviseur. Elk bedrijfsonderdeel worden aangestuurd door een manager. Onder voorzitterschap van de directeur-bestuurder vormen zij het voorzitterschap met RvC van Commissarissen als toezichthouder. De staffuncties worden aangestuurd door de directeur bestuurder

Het Managementteam bestaat per 31 december 2018 uit:

- De heer C.M.G.E. Mommers, directeur-bestuurder
- De heer R. Adema, manager Wonen
- De heer S. van der Veer, manager Financiën
- Mevrouw I. Brouwers, manager Vastgoed

Organogram

Onderstaand organogram is een schematische weergave van de organisatie per 31 december 2018



Verloop fte's

Op 31 december 2018 werken er 33 medewerkers bij Rijnhart Wonen. 13 mannen en 20 vrouwen. Rijnhart Wonen nam in 2018 afscheid van 5 medewerkers.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim laat in 2018 een stijging zien ($\geq 7,0\%$) ten opzichte van 2017. Een verklaring zit mede in een aantal langdurig zieke collega's, doorlopend in 2 ziektejaren. Oorzaken zijn onder andere externe factoren in de ongevals sfeer, buiten de scope van Rijnhart Wonen. Het totaal aantal medewerkers in dienst per 31 december 2018 bedraagt **33** – 19 fulltime en 14 parttime Werkzaam. In tijdelijke en/of in vaste dienst.

Opleiding en inzetbaarheid

In 2018 is Rijnhart Wonen gestart met haar deelname in BLOEI. BLOEI geeft onze medewerkers de mogelijkheid om zelf regie te houden over hun loopbaan in een snel veranderende arbeidsmarkt. Zo blijven onze medewerkers hun werk met passie doen. Werk dat past en waarin talenten optimaal worden ingezet. Dit geeft energie in onze organisatie en zorgt ervoor dat medewerkers duurzaam inzetbaar zijn en blijven.

Medezeggenschap

In februari 2018 is er een nieuwe OR benoemd, bestaande uit 3 leden. De organisatie heeft geen verplichting om een ondernemingsraad te vormen om reden dat er minder dan 50 medewerkers in dienst zijn. De nieuwe bestuurder heeft in november 2018 in zijn werkzaamheden een overlegstructuur met de OR opgestart.

OR leden per 31 december 2018

Voorzitter: de heer P. van Paassen

Secretaris: de heer M. Tijssen

OR-lid: mevrouw P. Uijlenbroek is per 1 december 2018 uit dienst

Onderstaande onderwerpen zijn in 2018 aan de orde geweest:

- Advies in de selectie van een nieuwe directeur bestuurder
- Personeelsverloop binnen de organisatie
- Organisatiewijziging door het aanstellen van een manager Vastgoed
- Opleidingsbeleid.

Vertrouwenspersoon

Rijnhart Wonen beschikt over een klokkenluidersregeling. In deze regeling wordt beschreven hoe de organisatie wil omgaan met (een vermoeden van) misstanden, integriteitsschendingen en ongewenste omgangsnormen. In 2018 zijn er geen meldingen geweest

De Klachtencommissie

De klachtencommissie van Rijnhart Wonen telt 3 leden. De commissie bestaat uit een lid namens de HBOL, een lid namens de Huurderij en een lid namens Rijnhart Wonen. De klachtencommissie is onafhankelijk. De commissie wordt ondersteund door de bestuurssecretaresse van Rijnhart Wonen. De taak van deze commissie is om een ingediende klacht over het handelen of nalaten van handelen door medewerkers te beoordelen. Als een klacht binnenkomt, heeft de directeur-bestuurder de mogelijkheid om te bekijken of de klacht is op te lossen zonder tussenkomst van de commissie. In 2018 is er 1 klacht behandeld door de klachtencommissie. De jaarvergadering van de klachtencommissie met de directeur-bestuurder over 2018 was op 28 februari 2019.

Aantal klachten

Huurders konden in 2018 hun klachten digitaal indienen via het klantenportaal. Ook per e-mail konden huurders Rijnhart Wonen bereiken als ze het niet eens waren met de gang van zaken. Het streven van Rijnhart Wonen is om klachten die binnenkomen op te lossen in de reguliere werkprocessen. In 2018 waren er 7 klachten en zijn er in totaal 6 klachten conform reglement afgehandeld binnen de organisatie en 1 klacht is behandeld door de klachtencommissie. De klachtencommissie heeft het bestuur van Rijnhart Wonen geadviseerd de klacht af te doen als ongegrond. Het advies van de commissie is door Rijnhart Wonen gevolgd.

Aard van de klachten in 2018

- 3 klachten gingen over overlastzaken en leefbaarheid;
- 2 klachten gingen over uitvoering van reparaties;
- 1 klacht ging over VvE vergaderingen;
- 1 klacht ging over behandeling door medewerk(st)ers.

JAAR	AANTAL KLACHTEN
2015	7
2016	5
2017	7
2018	7

Klachtencommissie Rijnhart Wonen

(E.C.L.) Dies Noorman - voorzitter

Peter Fritz (op voordracht van de HBOL)

Mirjam Vollebregt (op voordracht van de Huurderij)



Verlag Raad van Commissarissen 2018

In dit verslag staat hoe de Raad van Commissarissen (RvC) haar taken en verantwoordelijkheden in 2018 heeft ingevuld. De RvC handelt daarbij conform de 'Governance code Woningcorporaties'.

Governance-structuur van Rijnhart Wonen

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

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

Samenstelling van de RvC gedurende 2018

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

	FUNCTIE	GEBOREN	DATUM 1 ^e BENOEMING	DATUM HERBENOEMING	AFTREDEND PER	HERBENOEMING MOGELIJK
Mw. M.P.C. Gielink	Voorzitter	1961	01-07-10	01-07-14	01-07-18	Nee
Dhr. G.P.I.M. Wuisman**	Lid / Voorzitter per 01-07-18	1951	20-09-16		19-09-20	Ja (1 periode)
Dhr. P.H. Erdman	Lid	1974	01-07-18		02-07-22	Ja (1 periode)
Dhr. E.S.F. Klep	Lid	1970	01-06-16		31-05-20	Ja (1 periode)
Mw. P.A. Lansbergen	Vice-voorzitter	1971	01-01-13	01-01-17	31-12-20	Nee
Dhr. G. van Wijhe*	Lid	1975	22-06-15		21-06-19	Ja (1 periode)

* Lid benoemd op voordracht van de huurdersorganisatie de Huurderij

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

Werving en selectie leden RvC

De heer Wuisman heeft per 1 juli 2018 het voorzitterschap overgenomen van mevrouw Gielink. Mevrouw Gielink is na 8 jaar dienst afgetreden per 30 juni 2018. Per 1 juli 2018 is tevens de heer Erdman toegetreden als nieuw lid van RvC van Commissarissen.

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie werd in het 1^e half jaar van 2018 gevormd door mevrouw Gielink en mevrouw Lansbergen. Per 1 juli heeft de heer Wuisman de positie van mevrouw Gielink overgenomen.

Auditcommissie

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

Functies en nevenfuncties leden RvC:

De heer G.P.I.M. Wuisman is voorzitter van de Monumentencommissie gemeente Oegstgeest.

Zijn relevante nevenfunctie is:

- Voorzitter van de Volksuniversiteit K&O Oegstgeest

Mevrouw P.A. Lansbergen is directeur bij ZiNkraamzorg B.V.

Haar relevante nevenfunctie is:

- Voorzitter Raad van Toezicht Stichting Kinderopvang Zoeterwoude

De heer van G. Wijhe is hoofd stadsbedrijf bij de gemeente Maassluis.

Zijn relevante nevenfuncties zijn:

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

De heer E.S.F. Klep is directeur stedelijke inrichting gemeente Rotterdam

Zijn relevante nevenfuncties zijn:

- Lid Commissie Community Service, Rotary Rotterdam
- Penningmeester stichting RYLA D1600

De heer P.H. Erdman is head of Property & Asset Management bij JLL

De profielschets van de RvC

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

Informatieverzameling door RvC

De RvC verkreeg in 2018 via diverse kanalen informatie die noodzakelijk is om haar toezichhoudende rol in te vullen. Uiteraard volgen de leden van de RvC alert de voorstellen en maatregelen van de landelijke, regionale en lokale overheid met betrekking tot wonen en de mogelijke gevolgen daarvoor voor Rijnhart Wonen. Dit gebeurt onder andere via de informatievoorziening van de Vereniging van Toezichthouders in de Volkshuisvesting, via de nieuwssite en magazine van branchevereniging Aedes en via de pers. Via de werkorganisatie wordt de RvC regelmatig op de hoogte gehouden van relevant nieuws in de lokale media.

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

- Informatie vanuit het bestuur. Onder andere zijn in 2018 geagendeerd en besproken: het jaarverslag 2017, begroting en jaarplan 2018 en de per vergadering schriftelijk verstrekte informatie. Diverse investeringsbesluiten werden goed gedocumenteerd aan de RvC voorgelegd. Belangrijk voor de informatievoorziening zijn de vier besproken kwartaalrapportages over de voortgang van de voorgenomen activiteiten met aandacht voor besteding van budgetten, de projectontwikkeling, liquiditeitenprognose en treasury activiteiten.
- Informatie van de accountant: het jaarverslag is besproken in aanwezigheid van de accountant.
- Informatie vanuit het WSW (o.a. kredietwaardigheid, faciliteringsvolume) en het Ministerie van BZK (Toezichtsbrief).
- Met de leden van de nieuwe ondernemingsraad sprak de RvC over de selectie van de nieuwe bestuurder en de sfeer en betrokkenheid van

het personeel.

- Met de huurderorganisaties heeft de RvC op 25 september 2018 een gesprek gevoerd. Hierin is gesproken over de samenwerking tussen de huurdersorganisaties en de RvC, tussen de huurdersorganisaties en de werkorganisatie en bestuurder en ook over de samenwerking onderling.
- Daarnaast hebben de leden van de RvC tijdens festiviteiten rondom bouwprojecten met zowel de huurderorganisaties als bewoners en omwonenden gesproken.
- Tijdens een beleidsdag op 29 juni 2018 heeft de RvC samen met het Bestuur en Managementteam zijn verschillende scenario's besproken voortvloeiende uit contouren van het beleidsplan. Tevens heeft de RvC de plannen van de Pinksterbloem / Splinterlaan uitgebreid besproken en de locatie bezocht.
- De RvC heeft gesprekken gevoerd met de verantwoordelijke wethouders van de gemeente Leiderdorp en Zoeterwoude.
- De RvC nam kennis van het jaarverslag van de klachtencommissie.

Tenslotte verkreeg de RvC informatie door het volgen van symposia en cursussen. In 2018 zijn onder andere de volgende symposia en cursussen bijgewoond:

- Masterclass Toezicht op duurzaamheid van The Rock Group
- Effectiviteit van governance van Accent organisatie advies

De RvC is van mening gedurende 2018 voldoende in de diepte en de breedte te zijn geïnformeerd om het toezicht adequaat in te vullen.

Permanente educatie

De RvC en bestuurders zijn verplicht om hun kennis en beroepsvaardigheid op peil te houden door permanente educatie. Per kalenderjaar moet een RvC-lid minimaal vijf PE punten halen. Is een RvC-lid niet een volledig kalenderjaar aangesteld 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 2017 en 2018 zijn de volgende PE-punten behaald:

	FUNCTIE	AANTAL PE-PUNTEN 2017	AANTAL PE-PUNTEN 2018
Dhr. Wuisman	Lid, voorzitter vanaf 1-7-2018	18	15
Mw. P.A. Lansbergen	Vice Voorzitter	15	5
Dhr. G. van Wijhe	Lid	7	5
Dhr. Klep	Lid	4	5
Dhr. P.H. Erdman	Lid	-	5
Dhr. C.M.G.E. Mommers	Bestuurder	-	2

Toezichtskader van de RvC

Het kader voor het uitoefenen van de toezichtstaak van de RvC is in 2018 gevormd door ter zake doende wet- en regelgeving (waaronder de BTIV), de door Rijnhart Wonen onderschreven Aedescode en Governancecode, de statuten, het beleidsplan van Rijnhart "Energiek, Duurzaam, Passend", het reglement financieel beleid en beheer, het treasurystatuut, het investeringstatuut en het verbindingenstatuut, de begroting, de prestatieafspraken tussen Rijnhart Wonen en de gemeenten Leiderdorp en Zoeterwoude en ten slotte de elementaire beginselen van goed ondernemerschap. Op grond van dit kader beoordeelt de RvC in ieder geval de bestuursbesluiten inzake de realisatie van volkshuisvestelijke doelen, de continuïteit van Rijnhart Wonen, de risico's die verbonden zijn aan de activiteiten van Rijnhart Wonen, de opzet en werking van interne beheersings- en controlesystemen, de kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording, de financiële verslaggeving en het de naleving van wet- en regelgeving.

Vergaderingen en besluitvorming van RvC

In 2018 heeft de RvC acht keer vergaderd. Zes reguliere vergadering en twee vergaderingen over een speciaal thema. Daarnaast was er een

beleidsdag en een aparte bijeenkomst voor de zelfevaluatie. De directeur-bestuurder was bij alle vergaderingen aanwezig, uitgezonderd de zelfevaluatie en het gesprek met de huurdersorganisaties en de OR. In 2018 heeft ook het selectie proces en de aanstelling van de nieuwe directeur-bestuurder plaatsgevonden.

De agenda van de vergadering werd voorbereid door de agendacommissie (voorzitter, vice-voorzitter en bestuurder). De vergaderingen zijn steeds tijdig bijeengeroepen, onder vermelding van (op basis van een jaarschema bepaalde) agendapunten en voorzien van adequate informatieve en goedverzorgde stukken, waarin de gevraagde besluitvorming helder was geformuleerd. Soms waren er, afhankelijk van de agenda, deskundigen bij de vergaderingen aanwezig om de RvC ten behoeve van de besluitvorming van extra informatie te voorzien dan wel gerezen vragen te beantwoorden, zoals de accountant, de controller en managers van Rijnhart Wonen.

De belangrijkste besluiten die de RvC heeft genomen zijn:

- Goedkeuring van de aanpassing van het totaalbudget van het complex Driemaster
- Goedkeuring van de begroting 2019 en meerjarenprognoses
- Het goedkeuren van jaarverslag en jaarrekening 2017 en kennisname van de jaarstukken van haar Rijnhart Wonen Energie BV
- Het aanstellen van een interim directeur - bestuurder
- Het aanstellen van een directeur - bestuurder
- Evaluatie van de accountant en de opdrachtverstrekking voor het jaar 2019
- Goedkeuring van de aangepaste statuten
- Goedkeuring van het gewijzigde procuratie reglement
- Het aanstellen van een nieuw lid van de RvC.

Op 11 december 2018 heeft de zelfevaluatie van de RvC plaatsgevonden waarin 2018 is geëvalueerd. De RvC heeft besloten om de agenda van de vergaderingen wat aan te scherpen.

Algemeen oordeel van de RvC

Het jaar 2018 was het jaar van de wisseling van de directeur- bestuurder en de start van de implementatie van het nieuwe beleidsplan met drie hoofdthema's: Energiek, Duurzaam en Passend.

De RvC heeft in 2018 met beide gemeentebesturen gesprekken gevoerd over de relatie met Rijnhart Wonen.

Samenvattend oordeelt de RvC dat de maatschappelijke prestaties van Rijnhart Wonen van goed niveau en in lijn zijn met ons ondernemingsplan en dat de bedrijfsvoering in control en voldoende efficiënt is.

De RvC als werkgever

Directeur-bestuurder Jan de Vries is per 28 februari 2018 uit dienst getreden. Van 28 februari 2018 tot eind oktober 2018 was Peter van Heeswijk interim bestuurder. Per 1 november 2018 is de huidige directeur-bestuurder, Chrétien Mommers, in dienst getreden.

De heer J.C. de Vries was tot en met 28 februari 2018 directeur-bestuurder van Rijnhart Wonen. Op grond van het besluit 'Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014' (gebaseerd op de in december 2014 vastgestelde 'Wet verlaging bezoldigingsmaximum Wet normering topinkomens') en de afbouwregeling per 1 januari 2018 is gebruik gemaakt van het overgangsregime. Hierbinnen bedroeg het salaris over 2018 inclusief 8% vakantiegeld en bijtelling leaseauto bruto € 19.656,- naast een eenmalige uitkering van € 25.000,-. De directeur-bestuurder neemt deel aan de pensioenregeling van de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Rijnhart Wonen houdt conform de geldende franchise en percentages het werknemersaandeel in op het maandsalaris. Dit percentage stemt overeen met het percentage van werknemers op wie de CAO-Woondiensten van toepassing is. Het werkgeversaandeel van de pensioenpremie (€ 3.375,-) is voor rekening van Rijnhart Wonen.

De interim bestuurder heeft een vergoeding ontvangen van € 97.140,-. Het individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum voor hem bedroeg € 228.200,-.

Het salaris van de heer Mommers bedraagt over 2018 inclusief 8% vakantiegeld bruto € 19.440,-. De bestuurder neemt deel aan de pensioenregeling van de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Rijnhart Wonen houdt conform de geldende franchise

en percentages het werknemersaandeel in op het maandsalaris. Dit percentage stemt overeen met het percentage van werknemers op wie de CAO-Woondiensten van toepassing is. Het werkgeversaandeel van de pensioenpremie (€ € 3.369,-) is voor rekening van Rijnhart Wonen.

Nevenactiviteiten van de huidige directeur-bestuurder:

- Vice-voorzitter Raad van Toezicht Combiwel
- Vice-voorzitter departement Amsterdam van Lighthouse Nederland
- Vice-voorzitter Klassiek rondom de Klas
- Voorzitter Rotaryclub Amstelveen-Amstel

Honorering van RvC

De RvC heeft besloten de honorering van de leden per 1 januari 2018 te verhogen. De honoreringen zijn dan als volgt: voorzitter € 12.578,-; vicevoorzitter € 10.362,-; leden € 8.984,-. De VTW heeft besloten dat de voorzitter van een RvC maximaal 11,55% van een bestuurderssalaris mag ontvangen en andere RvC leden 7,7%. VTW-leden zijn verplicht zich hieraan te houden. Voor Rijnhart Wonen is de maximale toegestane honorering per 1-1-2018 op grond van de regeling van de VTW voor de voorzitter € 13.600,- en voor de leden € 10.500,-. De beloning van RvC valt binnen deze regeling.

De vergoedingen voor RvC bedroegen op basis hiervan: mevr. M.P.C. Gielink € 6.229,-, dhr. G.P.I.M. Wuisman € 10.772,-, mevr. P.A. Lansbergen € 10.362,-, dhr. G. van Wijhe € 8.984,-, dhr. E.S.F. Klep € 8.975,- en dhr. P.H. Erdman € 4.367,-.

De RvC en de Governance Code

Rijnhart Wonen onderschrijft de Governance Code Woningcorporaties. De RvC meent volledig conform de code te functioneren. Op 11 december 2018 heeft de zelfevaluatie van de RvC over 2018 plaatsgevonden.

Verklaring van de RvC

Conform de statuten van Rijnhart Wonen heeft de RvC aan BDO Audit & Assurance BV opdracht verstrekt om de jaarrekening 2017 en het jaarverslag 2017 te onderzoeken. Het accountantsrapport is in de vergadering van 15 mei 2018 door de RvC met de accountant besproken. De accountant heeft in de vergadering een toelichting gegeven op de belangrijkste zaken en er is kennisgenomen van de door de accountant afgegeven goedkeurende verklaring. Op grond hiervan heeft de RvC de jaarrekening en het jaarverslag vastgesteld. Tevens verklaart de RvC dat alle leden volledig onafhankelijk hebben gefunctioneerd. Voor 2018 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 MT en medewerkers in 2018 hebben gewerkt aan het huisvesten van onze doelgroepen.

Leiderdorp, 7 mei 2019,

G.P.I.M. Wuisman (voorzitter)
P.A. Lansbergen (vicevoorzitter)
G. van Wijhe
E.S.F. Klep
P.H. Erdman



Middelen

Financieel beleid

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

- Voldoende solvabiliteit om een voldoende oordeel van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) te krijgen. De solvabiliteit wordt hierbij uitgedrukt als eigen vermogen op basis van beleidswaarde gedeeld door het balanstotaal op basis van de beleidswaarde. De norm van de Aw is minimaal 20%.
- De ICR (rentedekkingsgraad = operationele kasstroom plus rentelasten gedeeld door de rentelasten) bedraagt ten minste 1,4.
- De operationele kasstromen voor de komende 5 jaar (2019-2023) dienen positief te blijven, rekening houdend met de aflossing van de uitstaande leningen (DSCR). Hiervoor wordt de aangepaste berekening gevolgd van het WSW. De (interne) norm is minimaal 1,0. De gemiddelde aflossing van de leningen wordt hierbij bepaald op basis van de werkelijke restant levensduur van de lening portefeuille van Rijnhart Wonen.
- De loan to value (leningen gedeeld door beleidswaarde) is maximaal 75%.
- De dekkingsratio (leningen gedeeld door marktwaarde in verhuurde staat) is maximaal 70%.
- De verkoop van huurwoningen is randvoorwaarde voor de realisatie van nieuwbouw.

De Aw heeft bovenstaande kaders en normen ook opgenomen in het Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW, behalve de DSCR. Dit betreft een interne norm.

Onderstaand wordt nader ingegaan op de financiële resultaten in 2018, en wordt ook voor de komende 10 jaar gekeken hoe de financiële continuïteit van Rijnhart Wonen zich ontwikkelt op basis van bovengenoemde kaders.

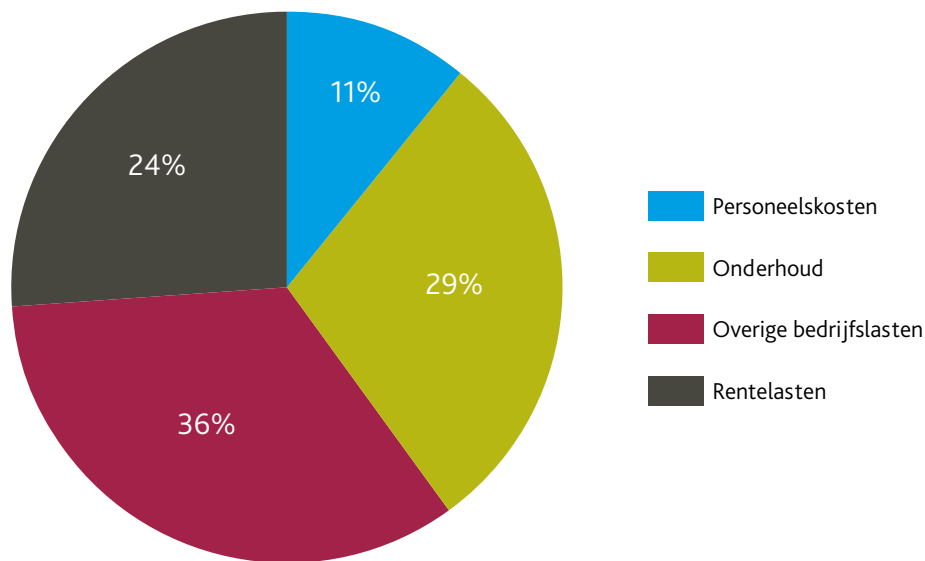
Financieel resultaat

Het jaarresultaat 2018 bedraagt **€ 55,9 miljoen** en bestaat uit de volgende componenten:

	X € 1.000	
OMSCHRIJVING	REALISATIE 2018	REALISATIE 2017
Opbrengsten uit verhuur		
Opbrengsten uit verkoop	24.920	24.657
Overige opbrengsten	369	1.097
Totaal bedrijfsopbrengsten	114	120
	25.403	25.874
Onderhoud		
Overige lasten		
Totaal Bedrijfslasten	5.516	5.811
	9.213	8.404
Onrendabele toppen	14.729	14.215
Niet-gereal. waardeverandering		
Renteresultaat	-3.225	-5.890
Jaarresultaat vóór belastingen en deelnemingen	56.651	16.864
	-4.631	- 4.937
Resultaat deelnemingen	59.469	17.696
Belastingen		
	0	0
Jaarresultaat	-3.566	-215
	55.903	17.481

Besteding huuropbrengsten

In onderstaande grafiek is aangegeven hoe de huurinkomsten van Rijnhart Wonen besteed worden, hiertoe hebben we de bestedingen uitgedrukt in procenten:



Resultaat bedrijfsvoering

Het netto jaarresultaat van Rijnhart Wonen is in 2018 uitgekomen op € 55,9 miljoen. Dit kan onderverdeeld worden in de volgende belangrijkste deelresultaten:

- Exploitatieresultaat
- Verkoopresultaat
- Waardeveranderingen activa
- Fiscaal resultaat

Het exploitatieresultaat bestaat uit het reguliere beheer van het bestaande vastgoed van Rijnhart Wonen en wordt gevormd door de bijbehorende inkomsten en uitgaven en de rentekosten. Over 2018 komt dit resultaat op **€ 5,7 miljoen** (2017: 5,6 miljoen). In vergelijking met 2017 zijn de rentelasten in het boekjaar weliswaar verder gedaald maar zijn tevens de bedrijfslasten verder gestegen door de hogere afdracht aan de verhuurderheffing. De overige posten uit de reguliere bedrijfsvoering laten een zelfde beeld zien als over het jaar 2017.

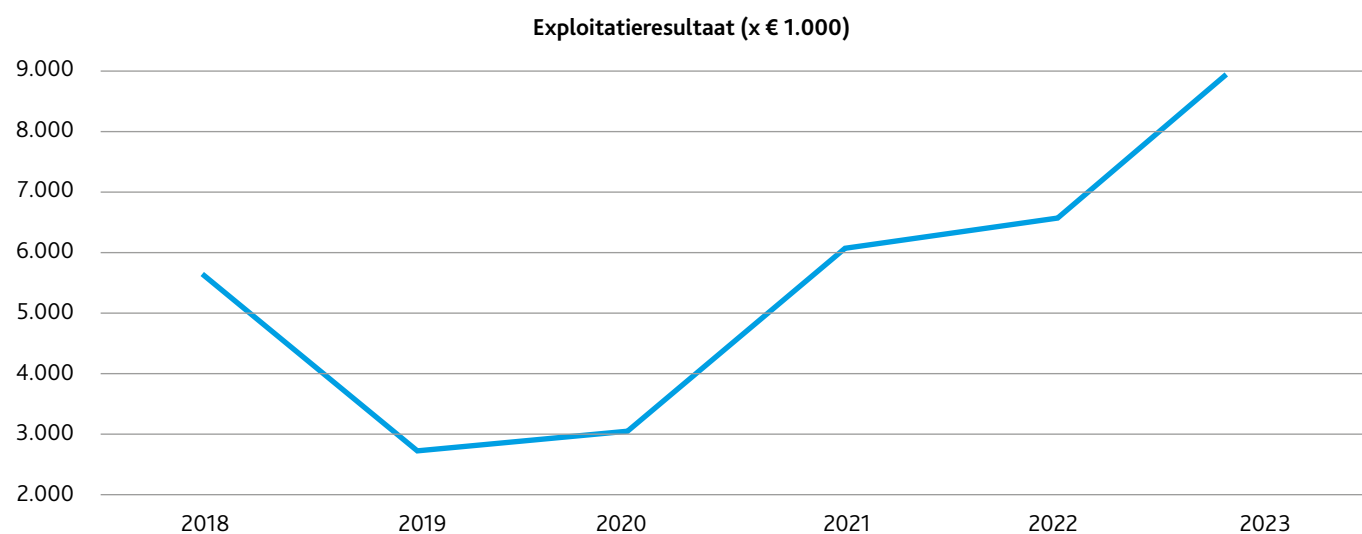
Het verkoopresultaat wordt gevormd door het verkoopprogramma van Rijnhart Wonen voor het bestaande bezit. Door de verkoopstop van het DAEB-bezit in 2018 zijn er, conform de begroting, slechts 8 woningen verkocht. Deze verkoopstop was ingesteld omdat de nieuwbouwprojecten vertraagd waren. Hierdoor was er een mismatch ontstaan tussen de opbrengsten uit de verkopen en de achterblijvende uitgaven aan nieuwbouw. Voor 2019 is de verkoopstop weer opgeheven door de start van de nieuwbouwprojecten Brittenstein en ROC eind 2018. De 8 verkopen in 2018 hadden een bruto resultaat van € 1,9 miljoen. Na aftrek van de verkoopkosten en de onderliggende boekwaarde resteert een netto verkoopresultaat van **€ 0,37 miljoen**.

De post waardeveranderingen in de jaarrekening bestaat uit de onrendabele investeringen voor nieuwbouwprojecten en de niet gerealiseerde waardeveranderingen van het bestaande vastgoed. De 1^e post bedraagt over 2018 **-€ 3,2 miljoen** en is de onrendabele afboeking van het project Driemaster. Het definitieve besluit voor dit project is in het 1^e kwartaal genomen. In de loop van 2019 start de daadwerkelijke bouw.

Dat de waarde van woningen in Nederland over 2018 fors is gestegen blijkt ook uit de waardering van het vastgoed van Rijnhart Wonen. Deze waardering, die is gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat, laat ten opzichte van 2017 een stijging zien van circa 11%. In geld uitgedrukt betekent dit een stijging van € 56,7 miljoen. Echter, pas bij eventuele verkoop van het vastgoed wordt deze stijging ook echt gerealiseerd. Tot die tijd leidt de waardeverandering tot 'fictief' resultaat en staat dus in de winst- en verliesrekening verantwoord onder de niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Het jaar 2018 is het 1^e jaar waarover Rijnhart Wonen vennootschapsbelasting moet betalen. Vanaf de invoering ervan in 2008 heeft Rijnhart Wonen dit weten uit te stellen door de daling van de fiscale waarde (afgeleid van de WOZ-waarde) tot ver onder de openingsbalans van begin 2008. Dit effect leidde tot fiscaal verlies wat met toekomstige fiscale winsten verrekend mocht worden. Door de sterke stijging van de WOZ-waardes in de jaren vanaf 2016 is dit fiscale verlies echter omgeslagen naar fiscale winsten. 2017 was dan ook het laatste jaar waarin het fiscale verlies nog verrekend kon worden met de fiscale winst over 2017. Over 2018 kan dit echter niet meer waardoor over het volledige fiscale resultaat van € 22,5 miljoen vennootschapsbelasting van 25% betaald moet worden. Deze acute vennootschaps-belasting bedraagt in totaal € 5,6 miljoen. Het fiscale resultaat bestaat voor € 17,0 miljoen uit de stijging van de (fiscale) WOZ-waarde van het bezit. Door de vrijval van de latenties in 2018 komt het fiscale resultaat lager uit op **-€ 3,6 miljoen**.

Als we de exploitatieresultaten voor de komende 5 jaar (inclusief 2018) op een rijtje zetten dan ziet het beeld er als volgt uit:



Het verloop van de reguliere bedrijfsvoering (afkomstig uit de actuele meerjarenbegroting 2019-2028) laat een duidelijke opgaande lijn zien na 2021. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de hogere geplande huurinkomsten van de 4 nieuwbouwprojecten met bijna 150 woningen. De dip in de jaren 2019 en 2020 wordt veroorzaakt door een hoger niveau aan onderhoudslasten. Overigens wordt in dit reguliere resultaat geen rekening gehouden met de lasten van de vennootschapsbelasting; deze laat ook een stijgende lijn zien en drukt het netto jaarresultaat.

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 2018 van het ministerie van BZK. Door het jaarlijks valideren van het Handboek is deze modelmatige waardebeoordeling een goede afspiegeling van de actuele marktwaardering van vastgoed in Nederland.

De waardering van het vastgoed van Rijnhart Wonen volgt dus de actuele marktontwikkeling van fors stijgende prijzen van, voornamelijk, woningen. Dit leidt in 2018 tot een stijging van de waarde van het bezit van € 56,7 miljoen (ruim 11%) tot € 499,8 miljoen. Deze waardestijging komt ook tot uiting in het eigen vermogen van Rijnhart Wonen. Om meer inzicht te verkrijgen in gerealiseerde resultaten in het verleden en in niet-gerealiseerde toekomstige resultaten bestaat het eigen vermogen ook uit een zogenaamde herwaarderingsreserve. Deze post laat de niet-gerealiseerde waardestijgingen van het vastgoed zien; deze leiden immers pas tot een gerealiseerd resultaat bij verkoop en niet bij door exploiteren. Het totale eigen vermogen bedraagt eind 2018 € 382,7 miljoen, waarvan de herwaarderingsreserve € 262,6 miljoen uitmaakt. Het gerealiseerde eigen vermogen komt daarmee uit op € 120,1 miljoen. Dit is dus als het ware het eigen vermogen los van waarderingsresultaten.

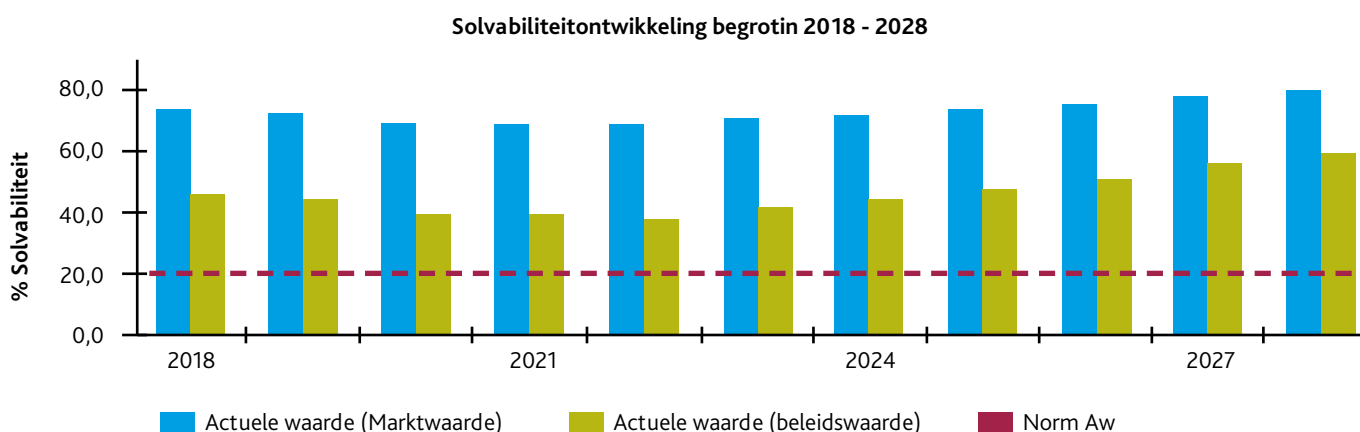
Een andere waarde die aangeeft wat een realistische verdien capaciteit is van het vastgoed van Rijnhart Wonen is de beleidswaarde. Deze waarde is afgeleid van de marktwaarde in verhuurde staat en in 2018 ingevoerd als vervanger van de bedrijfswaarde. Het feit dat de hoogte van de marktwaarde van het vastgoed van woningcorporaties niets zegt over de te realiseren resultaten is de achterliggende reden voor het invoeren van de beleidswaarde.

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

Vermogenspositie

Het toezichtskader van het WSW/Aw schrijft voor dat de solvabiliteit wordt berekend op basis van de beleidswaarde. Dit komt dus, zoals hierboven beschreven, omdat het eigen vermogen op basis van de marktwaarde in verhuurde staat geen goed beeld geeft van de financiële positie van woningcorporaties. Op basis van de beleidswaarde bedraagt het eigen vermogen van Rijnhart Wonen eind 2018 € 129,2 miljoen. De bijbehorende solvabiliteit komt dan uit op **52,39%**.

Om de financiële continuïteit ook op langere termijn te kunnen bepalen is in de (meerjaren)begroting 2019-2028 de ontwikkeling van de solvabiliteit op actuele waarde doorgerekend. De onderstaande tabel laat dit verloop in de komende 10 jaren zien:



In de begroting is nog gerekend met een prognose van de solvabiliteit van 45,0% eind 2018. Uit de gerealiseerde cijfers uit deze jaarrekening komt dit percentage definitief uit op **52,16%**. De norm van het WSW/Aw uit het toezichtskader is minimaal 20%, hier zit Rijnhart Wonen dus ruim boven.

Een belangrijk aspect van het toezicht van het WSW is het inschatten van de zogenoemde financial risks. Onderdeel hiervan is de verhouding tussen de marktwaarde en de onderliggende leningportefeuille, deze laatste dient in alle geval minder dan 50% te bedragen. Op basis van de jaarcijfers over 2018 bedraagt de totale marktwaarde € 499,8 miljoen en de uitstaande leningportefeuille € 108,0 miljoen. De zogenaamde dekkingsratio komt daarmee uit op **21,61%** en ligt hiermee ruim onder de norm van 50%. Hieruit blijkt dat Rijnhart Wonen prima gefinancierd is en voldoende onderpand heeft als dekking voor de uitstaande leningen.

In november 2018 heeft Rijnhart Wonen de oordeelsbrief over 2017-2018 ontvangen van het Aw. Hieruit bleek voor het Aw geen reden tot nader integraal onderzoek of interventies. Hiermee voldoet Rijnhart Wonen aan de eisen die WSW en Aw stellen in hun toezichtskader.

Financieringen en beleggingen

In 2018 zijn er geen renteconversies of vervroegde aflossingen van leningen geweest. Wel is op 1 augustus een fixe lening van € 8,0 miljoen uit eigen middelen regulier afgelost. Wel is hiervoor de roll-over lening voor de gehele hoofdsom van € 6,0 miljoen opgenomen. Verder is op 1 september een nieuwe fixe lening aangetrokken van € 6,0 miljoen met een looptijd van 8 jaartegen 0,785%. Tenslotte is in december

weer € 3,0 miljoen teruggestort op de roll-over lening. Het eindsaldo liquide middelen kwam daarmee uit op € 4,8 miljoen. Het eindsaldo aan uitstaande lening bedroeg eind 2018 € 108,0 miljoen. Hiervan wordt € 80,4 miljoen door het WSW geborgd, de overige leningen zijn onder gemeentegarantie afgesloten. Eind 2018 heeft het WSW voor 2019 een borgingsplafond afgegeven van € 101,08 miljoen. Hierdoor kan Rijnhart Wonen op korte termijn beschikken over maximaal € 25,5 miljoen aan liquiditeiten. Voor 2019 wordt opnieuw een forse uitgave aan nieuwbouwprojecten verwacht. Hierdoor ontstaat een liquiditeitsbehoefte van € 18,0 miljoen. Een gedeelte hiervan is al ingevuld door het aantrekken van een fixe lening per 15 april met een hoofdsom van € 6,0 miljoen. De looptijd van deze lening is 10 jaar tegen 1,053%. De verwachte eindstand van de uitstaande leningen eind 2019 bedraagt € 124,6 miljoen.

Het totale schuldrestant van de leningen eind 2018 bedraagt zoals hierboven beschreven € 108,0 miljoen (2017: € 112,4 miljoen). Een deel van de leningen is geborgd met gemeentegarantie van de gemeenten Zoeterwoude en Leiderdorp, de overige leningen worden geborgd door het WSW. Het gemiddelde percentage aan vreemd vermogen is in 2018 gedaald tot 4,11% (2017: 4,34%).

Rijnhart Wonen heeft, net als in voorgaande jaren, externe advisering op het gebied van treasury ingehuurd bij adviseur Thésor. In 2018 is de treasurycommissie, waarin Thésor ook zitting heeft, 3 keer bij elkaar geweest. Deze commissie bereidt de voorstellen voor om acties te ondernemen op de geld- en kapitaalmarkt en bespreekt de actuele ontwikkelingen.

Rijnhart Wonen maakte in 2018 geen gebruik van derivaten, evenals in voorgaande jaren.

Met het vervangen van de bedrijfswaarde door de beleidswaarde is ook de berekening van de loan to value veranderd. Deze verhouding tussen de hoogte van de leningen en de onderliggende waarde van het bezit is in 2018 uitgekomen op **42,6%**, te weten € 108,0 mln: € 253,5 mln. Rijnhart Wonen heeft als uitgangspunt een loan-to-value van maximaal 75% evenals het WSW.

De interest dekkingsratio (verhouding bedrijfsresultaat¹ : rentelasten) was in 2018 **2,20**. Dit is ruim hoger dan het kader uit het financiële beleidsplan (1,4) en de norm van het WSW (1,4). Eind 2017 bedroeg deze ratio 2,12.

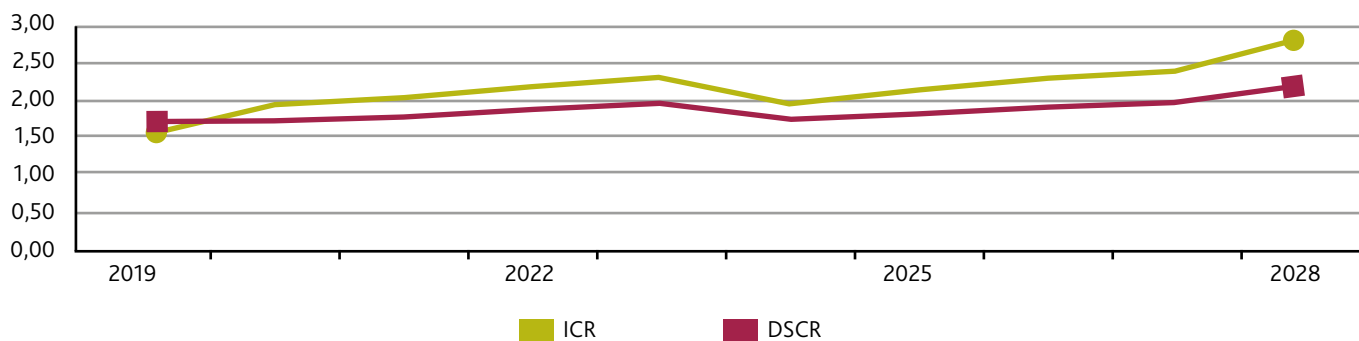
Liquiditeiten

Rijnhart Wonen stuurt in haar bedrijfsvoering actief op kasstromen. Dit is ook als zodanig in het financiële beleidsplan opgenomen door de eis dat er in eerstvolgende vijf jaar positieve operationele kasstromen zijn op basis van de WSW methodiek. Op 26 september 2018 heeft het WSW een borgbaarheidsverklaring voor Rijnhart Wonen afgegeven, waaruit blijkt dat er wordt voldaan aan het Reglement van Deelneming van het WSW en dat Rijnhart Wonen gebruik kan maken van het vrijgegeven borgingsplafond.

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

In het vernieuwde toetsingskader van het WSW/Aw, dat in 2018 is gepubliceerd, is de debt service coverage ratio (DSCR) weggelaten als een financial risk waarop toezicht wordt gehouden. Dit komt doordat deze ratio, die aangeeft in hoeverre uit de operationele kasstromen de rente én aflossing betaald kunnen worden, eenzelfde patroon laat zien als de ICR. Intern geldt deze ratio nog steeds als norm in de begroting waarbij de score minimaal 1,0 moet zijn in de komende 5 jaar. Zoals uit onderstaande grafiek uit de huidige meerjarenbegroting blijkt, voldoet Rijnhart Wonen hieraan. De gerealiseerde DSCR over 2018 is uitgekomen op **1,68**

1 Bedrijfsresultaat 2018 gecorrigeerd voor incidentele resultaten (waardeveranderingen en verkoopresultaat)



Bovenstaand zijn de uitkomsten beschreven van de financial risks van toezichthouders WSW en Aw. Samenvattend scoort Rijnhart Wonen over 2018 de volgende scores (tussen haakjes de norm):

- Solvabiliteit: 52,39% (min 20%)
- ICR: 2,2 (min 1,4)
- DSCR: 1,68 (min 1,0)
- Dekkingsratio: 21,61% (max 50%)
- Loan to value: 42,6% (max 75%)

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

Risicoparagraaf

Risicomangement

Rijnhart Wonen stuurt actief op het beheersen en tegengaan van risico's.

We onderscheiden bij Rijnhart Wonen de volgende risico's:

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

Per kwartaal wordt een risicorapportage opgesteld voor management, bestuur en Raad van Toezicht, om zo de risico's en de beheersmaatregelen inzichtelijk te maken.

Om de risico's te wegen is gebruik gemaakt van het zogenaamde RisMan-model. In dit model worden risico's ingedeeld op basis van de kans dat het risico zich voordoet, afgezet tegen de impact die het risico heeft op de organisatie. De effecten die een gebeurtenis veroorzaken zijn onderverdeeld in een viertal hoofdgroepen die ofwel een verbinding hebben met de grootte van het effect, vertaald in geld, ofwel een percentageel verband met bijvoorbeeld de investering. De keuze valt dan altijd op de kleinste waarde. Afhankelijk van het type effect wordt een gebeurtenis ingedeeld in één van de categorieën.

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

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

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

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

Per kwartaal wordt vervolgens een top 10 van risico's benoemd, waar wat betreft het RisMan-model de grootste impact op te verwachten is.

Onderstaande tabel laat deze risico's van Rijnhart Wonen op korte termijn zien (2018 en 2019), en de mutatie ten opzichte van het voorgaande kwartaal

Overzicht risico klassament Rijnhart Wonen

Nr	Risico omschrijving	Beheermaatregel	Materieel belang	Kans	effect	risico	Vorig kw
1	Eind 2018 hebben Aedes en de Woonbond een Huurakkoord afgesloten. Dit gaat uit van een reguliere huurverhoging van alleen inflatie. In de (meerjaren)begroting is in de jaren 2019-2022 met een opslag gerekend van 0,5%. Als het huurakkoord in wetgeving wordt omgezet leidt dit tot fors lagere huurinkomsten in de toekomst.	Voor de reguliere huurverhoging van 2019 is uitgegaan van de opslag van 0,5%. Voor de jaren 2020-2022 moet in de komende begrotingsronde van 2020 ev berekend worden wat het effect is. Ook wordt het huurbeleid dan herijkt.	€ 3,3 miljoen kasstroom in de periode 2020-2028	5	10	50	0
2	Eind 2017 zijn de projecten ROC, Brittenstein en Amaliaplein definitief besloten. Start bouw kan vertraagd worden door bezwaar makers op de omgevingsvergunning.	De projecten Brittenstein en ROC zijn in Q3 in uitvoering gegaan. De projecten Driemaster en Amaliaplein zijn wel verdragd; Driemaster naar Q2 2019 en Amaliaplein naar Q3 2019. In de geactualiseerde (meerjaren)begroting is hier rekening mee gehouden voor onder andere de huurinkomsten. Het risico vanuit de vorige begroting is hiermee vervallen. Voor 2020 blijft het risico echter aanwezig dat er huurinkomsten worden misgelopen bij het verdere vertragen van de projecten Amaliaplein en Driemaster. Dit risico is hier opgenomen. De doorlopende gesprekken met betrokken partijen moeten er voor zorgen dat de geplande start bouw ook daadwerkelijk gehaald wordt. Voor het project Driemaster heeft dit geleid tot een addendum op het contract, een exploitatieovereenkomst en is de omgevingsvergunning ingediend.	€ 236.000 in 2020 aan huurinkomsten	4	5	20	35
3	Het Kabinet wil al per 1 juli 2018 verplichten dat nieuwbouwwoningen niet meer op het gasnet worden aangesloten. Dit kan voor de 4 reeds besloten projecten veel gevolgen hebben voor de planning en de stichtingskosten.	De datum is definitief op 1 juli 2018 uitgekomen. Rijnhart Wonen heeft voor de projecten Brittenstein, ROC en Driemaster geen probleem op dit vlak aangezien deze projecten op het bestaande Warmtenet worden aangesloten. Voor de projecten Amaliaplein en vooral Bloemenweide Noord (Zoeterwoude) lopen de gesprekken tussen gemeenten, ontwikkelaars en Rijnhart. Bij Bloemenweide Noord kan dit leiden tot vertraging in het verdere proces.	nrb	4	5	20	20

Nr	Risico omschrijving	Beheermaatregel	Materieel belang	Kans	effect	risico	Vorig kw
4	Voor het bestaande complex Pinksterbloem in Leiderdorp is het besluit genomen om de Pinksterbloem te slopen en de Splinterlaan nog verder te onderzoeken. Dit leidt waarschijnlijk tot weerstand van sommige bewoners en omwonenden.	Voor het project Pinksterbloem zijn inmiddels 38 huishoudens uitverhuist. Er blijkt weinig tot geen weerstand. Voor het project Splinterlaan is echter nog geen definitief besluit genomen over sloop of renovatie; hier is mogelijke weerstand nog zeker een risico.	nrb	4	5	20	20
5	Rijnhart Wonen gaat de doelstelling op het gebied van duurzaamheid uit het beleidsplan (gemiddeld label A eind 2022) niet halen door achterblijvende uitgaven in energetische projecten.	Er is extra bezetting ingehuurd op de afdeling vastgoedbeheer om de energetische en PO+ projecten voor 2019 goed voor te bereiden. Ook wordt bekeken hoe de duurzaamheidsprojecten ingekocht kunnen gaan worden zodat de voorbereiding efficiënter kan verlopen. Voor 2018 is circa € 1,3 miljoen niet uitgegeven en is een aantal projecten doorgeschoven naar 2019.	nrb	2	7	14	14
6	In het regeerakkoord van Rutte III staan een aantal bepalingen die van invloed kunnen zijn op de te betalen vennootschapsbelasting in de komende jaren. Dit moet nog worden ingevoerd vanaf 2020.	Het tarief van de vennootschapsbelasting gaat in 3 stappen omlaag: in 2019 met 1%, in 2020 met 1,5% en in 2021 met 2,0%. In totaal dus van 25% naar 20,5%. In de geactualiseerde (meerjaren)begroting is dit voordeel berekend op € 400k per jaar. Tevens wordt de renteaftrek in het fiscaal resultaat afgetopt tot 30% van de operationele winst (ATAD). Dit nadeel is berekend op € 300k per jaar. In de fiscale paragraaf van de begroting staat dit verder uitgewerkt en beschreven.	€ 100.000 jaarlijks voordeel	4	3	12	15
7	De stijging van de huizenprijzen in 2017 en 2018 bedraagt naar schatting voor beide jaren 5%. Hierdoor loopt Rijnhart een flink risico in hogere afdrachten verhuurdersheffing en een eerdere afdrachten van de vennootschapsbelasting dan nu ingeschat.	In de geactualiseerde (meerjaren) begroting is het effect van de sterk stijgende WOZ-waarden berekend en in de taxplanning opgenomen. Dit leidt tot een nieuwe prognose van de kasstromen aan vennootschapsbelasting in de komende jaren. Ook is er reeds over 2018 en 2019 een voorschot betaald aan vennootschapsbelasting. Hiermee is het risico voldoende gekwantificeerd en beheerst en kan hier komen te vervallen.	nvt	5	0	0	50

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

Three Lines of Defence

Bovenstaand risicomodel RisMan is vooral bedoeld om de eerste 2 risico's te kunnen inschatten en beheersen: de exogene factoren die vaak niet te beïnvloeden zijn en de lokale corporatierisico's zoals de markt, gemeentelijke politiek en relatie met de klant en Huurdersorganisaties. Dit model is minder geschikt om de risico's die uit de processen voortvloeien te onderkennen. Een bekend probleem hierbij is dat de meeste risico's op dit vlak vaak een blinde vlek zijn voor management en pas naar boven komen als het al te laat is.

Om de risicobeheersing in de processen goed neer te zetten wordt daarom gewerkt met het zogenaamde Three Lines of Defence (3LoD) model. Een model wat ook door de externe toezichthouders naar voren is geschoven als meest passend. Het model werkt als volgt:

In de 1^e lijn bevinden zich de medewerkers zelf die hun eigen doelen en processen bewaken. Door controle en toets momenten in de processen in te bouwen kunnen hierdoor al veel risico's ondervangen worden. Een voorbeeld hiervan is het bijhouden van een huurstandenregister: de medewerkers die betrokken zijn bij het afsluiten van nieuwe huurcontracten kunnen zo zelf controleren door lijstwerk of de nieuwe huurprijs klopt en er geen fouten gemaakt zijn in het opvoeren ervan.

Als 2^e lijn fungeert het management van Rijnhart Wonen, die de medewerkers in de lijn ondersteunt, faciliteert en de werkzaamheden coördineert en doelstellingen bewaakt. In het voorbeeld van het huurstandenregister controleert de manager maandelijks alle huurmutaties en tekent de lijst voor akkoord. Als 3^e lijn fungeert de onafhankelijke controller die rechtstreeks rapporteert aan de directeur-bestuurder en via internal audits de processen bewaakt. Hij controleert in het voorbeeld niet de medewerkers maar de controle van de manager. Als deze niet klopt kan hij alsnog een slag dieper gaan naar de feitelijke handelingen in het proces. Ook kijkt hij naar de risico bewustwording van medewerkers en of het samenspel tussen medewerkers en management goed verloopt. De controller werkt aan de hand van een intern controleplan waarin zijn interne audits zijn benoemd en qua periodiciteit zijn afgestemd op de risico's in de processen. RvC van Commissarissen (RvC) keurt het interne controleplan goed.

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

Marktrisico's

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

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

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

Nevenstructuur Rijnhart Wonen

Rijnhart Wonen heeft één dochteronderneming:

- Rijnhart Wonen Energie BV (100%)

De Rijnhart Wonen Energie BV exploiteert 3 WKO-installaties waarmee warmte en warm tapwater wordt geleverd aan de bewoners (huurders en kopers) van het complex De Ommedijk en de complexen Noorder-, Ooster-, Zuider- en Westerschans. Volgens het jaarverslag over 2018 van de Rijnhart Wonen Energie BV is de financiële waarde (boekwaarde) van de onderneming per eind 2018 € 658.668. De uitstaande lening van stichting Rijnhart Wonen aan de BV bedraagt eind 2018 € 829.034. De financiële risico's van de stichting zijn gemaximeerd tot bovenstaande bedragen. De cijfers van de Rijnhart Wonen Energie BV worden voor 100% geconsolideerd in de cijfers van de stichting.

Voor VOF De Schansen is in maart 2012 het faillissement aangevraagd door de liquiditeitsproblemen die hierin waren ontstaan. De deelneming Projectontwikkeling Engelendaal Leiderdorp BV, één van de 50%-vennoten van de VOF, is in dit faillissement automatisch meegegaan. Op 13 maart 2012 is het faillissement van de VOF uitgesproken.



JAARREKENING 2018

JAARREKENING 2018

Stichting Rijnhart Wonen

Statutair gevestigd te Leiderdorp

KvK nummer : 28023118

SBI-code: 68201 – Woningbouwverenigingen en –stichtingen;

Werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting.

Geconsolideerde balans per 31 december 2018 (na resultaatbestemming)

bedragen x € 1.000

ACTIVA	31-12-2018	31-12-2017
Vaste activa		
1 <u>Vastgoedbeleggingen</u>		
1.a DAEB Vastgoed in exploitatie	485.684	428.457
1.b Niet-DAEB Vastgoed in exploitatie	14.718	16.750
1.c Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-
1.d Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	195	58
Totaal vastgoedbeleggingen	500.598	445.265
<u>Materiële vaste activa</u>		
1.e Onroerende en roerende zaken tdv de exploitatie	806	934
2 <u>Financiële vaste activa</u>		
2.a Latentie Belastingvordering	-	3.910
2.b Te vorderen BWS-subsidies	-	-
2.c Overige vorderingen	-	-
Totaal financiële vaste activa	-	3.910
Som der vaste activa	501.404	450.109
Vlottende activa		
3 <u>Vorraden</u>		
3.a Vastgoed bestemd voor verkoop	-	-
4 <u>Vorderingen</u>		

ACTIVA		31-12-2018	31-12-2017
4.a	Huurdebiteuren	95	102
4.b	Overige debiteuren	109	87
4.c	Overige vorderingen	38	592
4.d	Overlopende activa	106	105
	Totaal vorderingen	348	886
5	<u>Liquide middelen</u>	4.814	5.133
	Totaal vlottende activa	5.162	6.019
	Totaal activa	506.566	456.128

Geconsolideerde balans per 31 december 2018 (na resultaatbestemming)

bedragen x € 1.000

PASSIVA		31-12-2018	31-12-2017
Groepsvermogen			
6	Herwaarderingsreserve	262.583	210.283
7	Overige Reserve	64.168	98.987
8	Resultaat Boekjaar	55.903	17.481
	Totaal Groepsvermogen	382.654	326.751
Vorzieningen			
9.a	Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	6.741	5.001
9.b	Voorziening latente belastingverplichtingen	1.302	7.314
9.c	Overige voorzieningen	272	283
	Totaal voorzieningen	8.315	12.598
Langlopende schulden			
10.a	Leningen kredietinstellingen	103.609	100.227
10.b	Overige Schulden	47	53
10.c	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken vov	-	-
	Totaal langlopende schulden	103.656	100.280

Kortlopende schulden

11.a	Schulden aan overheid	3.553	223
11.b	Schulden aan kredietinstellingen	4.418	12.137
11.c	Schulden aan leveranciers	774	524
11.d	Overlopende passiva	3.195	3.615
	Totaal kortlopende schulden	11.940	16.499
	Totaal passiva	506.566	456.128

Geconsolideerde winst- en verliesrekening 2018

bedragen x € 1.000

	Begroting 2018	Boekjaar 2018	Boekjaar 2017
R.1 Huuropbrengsten	24.321	24.290	23.996
R.2.1 Opbrengsten servicecontracten	593	630	661
R.2.2 Lasten servicecontracten	593-	634-	662-
R.3.1 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.132-	1.102-	1.126-
R.3.2 Lasten onderhoudsactiviteiten	6.846-	5.940-	6.067-
R.3.3 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	6.241-	6.244-	5.667-
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	10.102	11.000	11.135
R.4 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.500	1.919	5.563
R.5 Toegerekende organisatiekosten	50-	79-	175-
R.6 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	1.481-	1.497-	4.328-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	31-	343	1.060
R.7 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.962-	3.225-	5.890-
R.8 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	601	56.651	16.865
R.9 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille vov	-	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.361-	53.426	10.975
R.10 Opbrengst overige activiteiten	457	394	437
R.11 Kosten overige activiteiten	540-	587-	478-
Netto resultaat overige activiteiten	83-	193-	41-
Overige organisatiekosten	208	183	194
Leefbaarheid	280	292	302
Bedrijfsresultaat	6.139	64.100	22.633
R.12 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	333	66	66
R.13 Rentelasten en soortgelijke kosten	4.774	4.697	5.003
Saldo financiële baten en lasten	4.441-	4.631-	4.937-
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	1.698	59.469	17.696
R.14 Belastingen	1.774-	3.566-	215-
R.15 Resultaat deelnemingen	-	-	-
RESULTAAT NA BELASTINGEN	76-	55.903	17.481

Grondslagen van waardering in de geconsolideerde jaarrekening

Algemeen

Naam rechtspersoon: Stichting Rijnhart Wonen

Statutaire vestigingsplaats: Leiderdorp

Adres: Bolderikkamp 12, 2353 HM

KvK-nummer: 28023118

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

Datum opmaken jaarrekening: dinsdag 7 mei 2019

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' (herzien 2018) in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 7 mei 2019.

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 sociaal als het commercieel vastgoed), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Consolidatiegrondslagen

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

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

De groepsmaatschappijen worden integraal geconsolideerd vanaf de datum waarop beslissende zeggenschap op de groepsmaatschappij is verkregen. Bij belangen minder dan 100% wordt het aandeel van derden in het eigen vermogen en het resultaat afzonderlijk in de geconsolideerde jaarrekening vermeld. De groepsmaatschappijen worden niet meer in de consolidatie opgenomen vanaf de datum waarop geen sprake meer is van beslissende zeggenschap. De posten in de geconsolideerde jaarrekening worden volgens uniforme grondslagen voor waardering en resultaatbepaling vastgesteld.

Joint ventures worden proportioneel geconsolideerd. Dit houdt in dat de activa en passiva en de baten en lasten naar evenredigheid van het kapitaalbelang respectievelijk aandeel in het resultaat in de geconsolideerde jaarrekening worden opgenomen.

Lijst van kapitaalbelangen

Geconsolideerde groepsmaatschappijen

Rijnhart Wonen Energie B.V. te Leiderdorp:100%-deelneming (2017: 100%); geen fiscale eenheid met betrekking tot de vennootschapsbelasting.

Overige verbindingen

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

Deelneming Projectontwikkeling Engelendaal Leiderdorp BV (in faillissement);

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

Salderen

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

een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen;

en het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

Grondslagen van balanswaardering in de geconsolideerde jaarrekening

Materiele vaste activa

Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

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

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

Maatschappelijk vastgoed is 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 commercieel 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 commercieel vastgoed.

Complexindeling

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

Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

Bij de eerste verwerking wordt het sociaal vastgoed in exploitatie en het commercieel 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.

Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. 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 waarderen marktwaarde voor woongelegenheden en parkeergelegenheden. Voor BOG, MOG en intramuraal zorgvastgoed 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 resp niet-DAEB (BOG) en DAEB tak (MOG en ZOG).

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

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

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

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

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, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Rijnhart Wonen hanteert [voor het merendeel van] haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen 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 waarderen marktwaarde 2018.

Beleidswaarde

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

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van 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.

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

Toelichting bij activa in exploitatie

Sensitiviteitsanalyse:

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

Uitgangspunt voor:	2018
Disconteringsvoet	5,96%
Streefhuur per maand	€ 640,-- per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 1.691,- (onderhoud)/ € 1.135,- (beheer) per woning

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

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

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

Uitgaven na eerste verwerking

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

Herwaarderingsreserve

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

Afschrijvingen

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

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2018 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.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie wordt overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed geherrubriceerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. De getaxeerde leegwaarde is gebaseerd op 75% van de WOZ-waarde. Een eventuele waardevermeerdering of – vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. De leegwaarde wordt jaarlijks opnieuw geschat. Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VOV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoopprijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkooprecht, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

De waardeveranderingen ter zake van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en die ter zake van de terugkoopverplichtingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Ultimo boekjaar wordt het verschil (indien positief) tussen de dan opnieuw vastgestelde leegwaarde na aftrek van contractuele korting en de – gefixeerde – boekwaarde op moment van herclassificatie op basis van de oude grondslag verwerkt in een herwaarderingsreserve.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

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

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

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

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

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

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

Financiële vaste activa

Deelnemingen

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

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

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

Vorderingen

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

Vorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreft teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop.

De waardering van de opgeleverde nieuwbouwwoningen is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is op moment van verkrijging tegen de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting, hetgeen tevens de verkrijgingsprijs is voor de waardering als voorraad, en na eerste verwerking rekening houdend met de lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

Vorderingen

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

Liquide middelen

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

Voorzienen

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

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

Voorziening pensioenen

De gehanteerde pensioenregeling van Rijnhart Wonen en haar groepsmaatschappijen is ondergebracht bij een bedrijfstakpensioenfonds (SPW). De hieruit voortvloeiende pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de "verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering". In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Te betalen premie dan wel de vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord. Een pensioenvordering uit hoofde van aanwezige overschotten bij de pensioenuitvoerder wordt opgenomen als de groep beschikkingsmacht heeft over het overschot, het waarschijnlijk is dat het tot toekomstige economische voordelen voor de groep leidt en het betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een pensioenoverschot wordt op dezelfde wijze gewaardeerd als een voorziening.

Overige voorzieningen

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

Belastingen

Acute belastingen

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

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

Latente belastingen

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

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

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

Langlopende schulden

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

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

Kortlopende schulden

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

Grondslagen van resultaatbepaling in de geconsolideerde jaarrekening

Algemeen

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

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

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 huurderwing 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 derwing wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord.

Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

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

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

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Netto resultaat overige activiteiten

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

Overige organisatiekosten

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

Leefbaarheid

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

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

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

Rentebaten en rentelasten

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

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening

verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-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 2018

	€ 1.000	€ 1.000
VASTE ACTIVA	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
1 <u>Vastgoedbeleggingen en materiële vaste activa</u>		
1.a DAEB Vastgoed in exploitatie	485.684	428.457
1.b Niet-DAEB Vastgoed in exploitatie	14.718	16.750
1.c Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	0
1.d Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	195	58
1.e Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	806	934
Totaal vastgoedbeleggingen en materiële vaste activa	501.404	446.199
1 <u>Vastgoedbeleggingen en materiële vaste activa</u>		
Deab en niet Deab vastgoed in exploitatie	499.745	444.542
Onroerende zaken Energie B.V.	658	665
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	195	58
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	806	934
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-
Totaal vastgoedportefeuille	501.404	446.199
	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Deab Vastgoed in exploitatie	485.026	427.792
Niet Deab vastgoed in exploitatie	14.718	16.750
Totaal vastgoed in exploitatie	499.745	444.542

Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2018

1 t.i.in expl	Verloopstaat Daeb en niet Daeb vastgoed in exploitatie Rijnhart Wonen		
	1.a t.i. Daeb	1.b t.i. Niet daeb	Totaal
Saldo marktwaarde per 01-01-2017	409.571	20.085	429.656
totaal per 01-01-2017	409.571	20.085	429.656
mutatie 2017			
desinvesteringen (verkoop bestaand bezit)	-1.421	-2.908	-4.328
investeringen	2.275	0	2.275
herclassificatie	949	-949	0
Mutatie marktwaarde	16.418	521	16.939
Totaal mutaties 2017	18.221	-3.335	14.886
Totaal per 31-12-2017	427.792	16.750	444.542
Mutatie 2018			
desinvesteringen (verkoop bestaand bezit)	-302	-1.195	-1.497
investeringen	0	0	0
herclassificatie	1.893	-1.893	0
Mutatie marktwaarde	55.643	1.057	56.700
Totaal mutaties 2018	57.234	-2.032	55.203
Totaal per 31-12-2018	485.026	14.718	499.745

Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2018

De leningen ten behoeve van de onroerende en roerende activa in exploitatie zijn verstrekt onder garantie van de gemeente Leiderdorp, de gemeente Zoeterwoude of het W.S.W. Het WSW en de gemeente Zoeterwoude verlangen hiervoor een hypothecaire zekerheid. Alle complexen zijn verzekerd tegen brand, uitgebreide gevaren en wettelijke aansprakelijkheid (WA). Sinds 2006 is in de polis geen verzekerde waarde opgenomen. De premie is een bedrag per woning, waarbij de clause is opgenomen dat de verzekeraar geen beroep zal doen op onderverzekering.

- De WOZ-waarde, grondslag OZB-2019 (peil 01-01-2018), bedraagt voor Leiderdorp € 552.471.000,- over de panden per 31-12-2018 in exploitatie.
- De WOZ-waarde, grondslag OZB-2019 (peil 01-01-2018) bedraagt voor Zoeterwoude € 133.011.000,- over de panden per 31-12-2018 in exploitatie.
- De WOZ-waarde, grondslag OZB-2019 (peil 01-01-2018), bedraagt voor het kantoorpand Bolderikkamp 12 te Leiderdorp € 580.000,-
- Rijnhart Wonen voert een actief verkoopbeleid, en heeft in totaal circa 750 eenheden voor verkoop gelabeld. In 2018 zijn hiervan 8 woningen verkocht. Het verkoopbeleid was per augustus 2017 teruggedraaid tot +/- 50 (vrije sector) woningen. Vanaf oktober 2018 is de volledige verkoopvijver weer opengezet omdat de projecten Brittenstein en ROC locatie daadwerkelijk zijn gestart.

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Bij toepassing full variant: Toepassing vrijheidsgraden

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

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

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

1.a	DAEB Vastgoed in exploitatie Rijnhart Wonen	2018	2017
	Marktwaarde per 1 januari	427.792	409.571
	mutatie boekjaar		
	mutatie door oplevering nieuw bezit	-	2.275
	desinvesteringen (verkoop bestaand bezit)	302-	1.421-
	Herclassificatie	1.893	949
	mutatie marktwaarde boekjaar	55.643	16.418
	Totaal mutaties boekjaar	57.234	18.221
	Saldo per 31 december	485.026	427.792

1.a	DAEB Vastgoed in exploitatie Rijnhart Wonen Energie BV	31-12-2018	31-12-2017
	Saldo per 1 januari		
	- aanschafwaarde	2.829	2.829
	- afschrijvingen	345-	298-
	- onrendabel obv van DCF berekening	1.819-	1.860-
	Boekwaarde per 1 januari	665	671
	In exploitatie genomen investeringen	-	-
	Afschrijvingen boekjaar	47	47
	Mutatie onrendabel boekjaar	41	41
	Saldo per 31 december		
	- aanschafwaarde	2.829	2.829
	- afschrijvingen	394-	345-
	- onrendabel obv van DCF berekening	1.778-	1.819-
	Boekwaarde per 31 december	658	665
1.a	DAEB Vastgoed in exploitatie inclusief Energie BV	485.684	428.457

Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2018

1.d Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	31-12-2018	31-12-2017			
Woningen en woongebouwen					
Saldo per 1 januari					
- aanschafwaarde	58	1.956			
- cumulatieve waardeveranderingen	-	437-			
Boekwaarde per 1 januari obv bedrijfswaarde	58	1.519			
Mutaties in het boekjaar:					
- activeringen	138	1.793			
- afwaardering actuele waarde activa in ontwikkeling	-	5.931			
- overboeking naar woningen in exploitatie	-	2.322-			
- Presentatie onder Voorzieningen	6.742	5.001			
Saldo mutaties	6.880	10.402			
Saldo per 31 december:					
- aanschafwaarde	195	58			
- cumulatieve waardeveranderingen	-	-			
Boekwaarde per 31 december obv marktwaarde	195	58			
<i>Overzicht mutaties per project:</i>					
Activeringen:	Beginsaldo	Investering	Waarde- verandering	Over- boeking	Eindsaldo
Amaliaplein	-	8	-	8-	-
Afwaardering Amaliaplein	-	-	-	-	-
Subtotaal	-	8	-	8-	-
Pinksterbloem	58	137	-	-	195
Afwaardering Pinksterbloem	-	-	-	-	-
Subtotaal	58	137	-	-	195
Sloop-Nieuwbouw Brittenstein	-	551	-	551-	-
Afwaardering Brittenstein	-	-	-	-	-
Subtotaal	-	551	-	551-	-
ROC locatie	-	616	-	616-	-
Afwaardering ROC locatie	-	-	162-	162	-
Subtotaal	-	616	162-	454-	-
Driemaster	-	350	-	350-	-
Afwaardering Driemaster	-	-	3.104-	3.104	-
Subtotaal	-	350	3.104-	2.754	-
Totaal	58	1.662	3.266-	1.741	195

In 2018 is de uitverhuizing van de Pinksterbloem goed op gang gekomen. Doel blijft om in 1e kwartaal 2020 de sloop (en nieuwbouw) te starten.

Verder zijn er door de Raad van Commissarissen twee begrotingen van projecten goedgekeurd en hiermee een onrendabel saldo geboekt. Over de projecten wordt 4,00% aan rente toeerekend over het gemiddelde van de investeringen in dat jaar.

1.e Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie				
	Kantoor	Overige	Totaal	2017
Saldo per 1 januari				
- aanschafwaarde	1.852	669	2.521	3.673
- cumulatieve afschrijvingen	1.279-	308-	1.587-	2.609-
Boekwaarde per 1 januari	573	361	934	1.064
Mutaties in het boekjaar:				
- investeringen	38	-	38	34
- Desinvestering buiten gebruikstelling	-	76-	76-	1.186-
- Correctie afschrijving buiten gebruikstelling	-	76	76	1.186
- afschrijvingen	166-	-	166-	164-
Saldo mutaties	128-	-	128-	130-
Saldo per 31 december:				
- aanschafwaarde	1.890	593	2.483	2.521
- cumulatieve afschrijvingen	1.445-	232-	1.677-	1.587-
Boekwaarde per 31 december	445	361	806	934
Specificatie investeringen	Kantoor	Inventaris	Totaal	
Primair Systeem Itris Viewpoint	-	24	24	
Thin clients / Telefoons	-	14	14	
Totaal activeringen	-	38	38	

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 2018 is in totaal € 263 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het groepsvermogen begrepen (2017: 210 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaglegging.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Stichting Rijnhart Wonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het totale DEAB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan de sociale (DEAB) 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 DEAB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 253 miljoen.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2018

	31-12-2018
Marktwaarde Verhuurde staat	499.745
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	29.496-
Betaalbaarheid (huren)	131.858-
Betaalbaarheid (verhuurdersheffing)	29.716-
Kwaliteit (onderhoud)	28.686-
Beheer (beheerkosten)	26.530-
Totale afslag naar beleidswaarde	246.286-
Beleidswaarde	253.459

Dit impliceert dat circa 64% 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.

2 Financiële vaste activa	31-12-2018	31-12-2017
2.a Latentie Belastingvordering		
Saldo per 1 januari	3.910	8.859
mutatie boekjaar	-3.910	4.948-
Saldo per 31 december	-	3.910

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

Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2018

2.b Te vorderen B.W.S. subsidie	31-12-2018	31-12-2017
Saldo per 1 januari	-	-
toegevoegde rente	-	-
ontvangen bijdragen	-	-
	<hr/>	<hr/>
Totaal te vorderen B.W.S subsidie	-	-

De BWS subsidie is in 2016 reeds geheel ontvangen.

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

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

Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2018

VLOTTENDE ACTIVA	31-12-2018	31-12-2017
3 Voorraad		
3.a Vastgoed bestemd voor verkoop		
Onderhanden werken begin van het jaar	-	-
Aankoop noordbuurtsehof	-	-
Af: verkochte panden uit voorraad	-	-
Af: afwaardering te koop staande panden	-	-
	<hr/>	<hr/>
Saldo voorraad einde van het jaar	-	-
De per 31 december 2015 aanwezige voorraad (1 woning) is in 2016 verkocht. In 2018 zijn er geen voorraadmutaties.		

4 Vorderingen	31-12-2018	31-12-2017
Huurdebiteuren	95	102
Overige debiteuren	109	87
Overige vorderingen	38	592
Overlopende activa	106	105
Totaal vorderingen	348	886

4.a +		
4.b Huurdebiteuren inclusief Overige Debiteuren	31-12-2018	31-12-2017
Per 31 december bedraagt de huurachterstand voor:		
huurders met een achterstand kleiner dan 1 maand	131	110
huurders met een achterstand van 1 tot 2 maanden	30	13
huurders met een achterstand van 2 tot 3 maanden	7	9
huurders met een achterstand van 3 tot 4 maanden	3	11
Huurders met een achterstand van 4 tot 5 maanden	1	6
huurders met een achterstand vanaf 5 maanden	28	60
huurders met een achterstand	200	209
Vorderingen op ex- huurders en overige debiteuren	35	17
	235	226
Voorziening dubieuze huurdebiteuren	31-	37-
Totaal huurdebiteuren	204	189

De achterstand van de huurdebiteuren voor Rijnhart Wonen vergelijkbaar met vorig jaar. De totale huurachterstand van 0,5% van de huursom is dan ook redelijk stabiel t.o.v. ultimo 2017. Rijnhart Wonen Energie BV kent ultimo 2018 een debiteurensaldo van € 109.002,- (2017: € 86.940,-).

Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2018

4.c Overige vorderingen	31-12-2018	31-12-2017
Diversen nog te factureren	16	24
Korting verhuurdersheffing nieuwbouwprojecten	-	330
Verkoop Ommedijk 38 d.d. 30-12-2017	-	226
Vooruitbetaalde kosten verzekeringen	11	3
Nog te ontvangen rente	-	-
Rijnhart Wonen Energie BV	-	-
Vooruitbetaalde VVE bedragen	11	-
Overige vorderingen	-	9
Totaal overige vorderingen	38	592

De post Korting verhuurdersheffing betreft investeringssubsidies van woningen van vier nieuwbouwprojecten. Hiervoor geldt een korting op de te betalen verhuurdersheffing van € 20.000 per woning. Dit zal met de aangifte verhuurdersheffing 2020 worden verrekend. De verkoop van Ommedijk 38 heeft qua notarislevering in 2017 plaatsgevonden, maar de ontvangsten begin 2018.

4.d Overlopende activa	31-12-2018	31-12-2017
Nog te ontvangen pensioenpremies	-	-
Transitoria Energie BV	106	105
Totaal overlopende activa	106	105

5 Liquide middelen		
Kas	3	3
Kruisposten	5	1
Rekening-courant Rabobank	4.803	5.124
Bank Nederlandse gemeenten	-	2
Rabo telerekening	3	3
Totaal liquide middelen	4.814	5.133

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 2018

GROEPSVERMOGEN	31-12-2018	31-12-2017
6 Herwaarderingsreserve		
Herwaarderingsreserve begin jaar	210.283	195.928
Desinvesteringen	297-	955-
Mutatie herwaardering einde boekjaar	52.597	15.310
Totaal Herwaarderingsreserve	262.583	210.283

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

7 Overige Reserve

Overige reserve begin jaar	98.987	85.907
Jaarresultaat voorgaand boekjaar	17.481	27.434
Realisatie uit herwaarderingsreserve	52.300-	14.354-
Overige reserve	64.168	98.987

8 Resultaat boekjaar

Resultaat Boekjaar	55.903	17.481
--------------------	---------------	---------------

Bestemming van het resultaat 2018

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar ad. € 55.902.973,-- als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2018 ad € 55.902.973,- toe te voegen aan de overige reserve.
- Het gerealiseerde resultaat over 2017 is toegevoegd aan de overige reserve.
- In de statuten staat geen bepaling over de bestemming van het resultaat.

VOORZIENINGEN		
9.a Voorziening onrendabele investeringen		
Saldo per 1 januari opgeleverde projecten	-	-
Voorziening aktiva i.o. Amaliaplein	1.072	1.080
Voorziening aktiva i.o. Brittenstein	1.556	2.107
Voorziening aktiva i.o. ROC Locatie	1.359	1.814
Voorziening aktiva i.o. Driemaster	2.754	-
Voorziening aktiva in ontwikkeling voorgaand jaar	-	-
	<hr/>	<hr/>
Totaal voorziening onrendabele investeringen	6.741	5.001
	<hr/>	<hr/>
Voorziening aktiva i.o. Amaliaplein	1.086	1.086
Voorziening aktiva i.o. Brittenstein	3.025	3.025
Voorziening aktiva i.o. ROC Locatie	1.981	1.819
Voorziening aktiva i.o. Driemaster	3.104	-
Investeringen lager dan voorzieningen	2.455-	929-
Naar exploitatie boekjaar obv marktwaarde	-	-
Saldo 31 december	6.741	5.001
	<hr/>	<hr/>
9.b Voorziening latente belastingen		
Saldo per 1 januari	7.314	12.047
mutatie belastinglatentie	6.012-	4.733-
	<hr/>	<hr/>
Totaal voorziening latente belasting einde boekjaar	1.302	7.314
	<hr/>	<hr/>

De voorziening latente belastingen is in 2016 gevormd en dient om het effect van de verschillen in fiscale- en bedrijfseconomische waardering op de vennootschapsbelasting te compenseren. Het verschil betreft de fiscale afwaardering o.b.v. de lagere WOZ-waarden t.o.v. de fiscale openingsbalans op 1/1/2008. Door de huidige stijgingen van de WOZ-waarden is de verwachting dat het verschil in waardering tijdelijk is. De latente voorziening is tegen contante waarde verantwoord, op basis van een disconteringsvoet van 4,11%. Van de voorziening latente belastingen wordt naar verwachting een bedrag ad. € 620.358 binnen 1 jaar gerealiseerd. De totale looptijd van deze voorziening wordt ingeschat op 9 jaar. De nominale waarde van deze voorziening bedraagt € 1.426.895 per einde boekjaar.

9.c Overige voorzieningen		
Afkoop huurvergoeding Gemiva ivm Elisabethhof		
Saldo per 1 januari	283	295
Opboeking	-	-
Vrijval boekjaar	11-	12-
	<u>272</u>	<u>283</u>

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

Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2018

LANGLOPENDE SCHULDEN		31-12-2018	31-12-2017
10.a	Leningen kredietinstellingen		
	Saldo per 1 januari	112.364	121.159
	Nieuwe lening BNG en opname roll over	7.800	-
	Reguliere aflossingen leningen	12.137-	8.795-
	Totaal leningen kredietinstellingen per 31 december	<u>108.027</u>	<u>112.364</u>
	Totaal schuldrestant leningen per 31 december	<u>108.027</u>	<u>112.364</u>
	Aflossingbestanddeel in het komend jaar, verantwoord onder kortlopende schulden	4.418-	12.137-
	Saldo leningen	<u>103.609</u>	<u>100.227</u>

Per maart 2016 is er een roll-over lening aangetrokken van € 6,0 miljoen, hier is in 2017 weer € 4,8 miljoen van teruggestort.

Het gemiddelde rentepercentage van de leningportefeuille is gedaald ten opzichte van vorig jaar en komt ultimo 2018 uit op 4,11% (ultimo 2017: 4,34%).

De reële (NCW) waarde van de portefeuille bedraagt per ultimo 2018 € 103.562.000.

De leningportefeuille kent een gemiddelde restant looptijd van 12 jaar.

Aflossingsverplichting komende 2-5 jaar : € 29.045.203,-

Van de openstaande schulden heeft € 78.901.091,- een looptijd langer dan 5 jaar.

De garantiestelling op de bovengenoemde leningportefeuille is deze per 31 december 2018 als volgt samengesteld;

	31-12-2018	31-12-2017
- Gemeente Leiderdorp, 7 leningen	16.967	18.968
- Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), 16 leningen	80.424	82.166
- Gemeente Zoeterwoude, 9 leningen,	10.636	11.230
Totaal garantiestelling leningen 2018	<u>108.027</u>	<u>112.364</u>

10.b Overige Schulden		
Beginstand VSO Fysiopraktijk schuld begin boekjaar	53	59
Aflossingen	6-	6-
Totaal schuldrestant leningen per 31 december	47	53

10.c Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken vov		
Saldo per 1 januari	-	-
Waardemutaties Slimmer Kopen	-	-
Aankoop pand Noordbuurtsehof 44	-	-
Afwikkeling regeling Slimmer Kopen	-	-
Totaal voorziening Slimmer Kopen	-	-

KORTLOPENDE SCHULDEN	31-12-2018	31-12-2017
11.a Schulden aan overheid	3.553	223
11.b Schulden aan kredietinstellingen	4.418	12.137
11.c Schulden aan leveranciers	774	524
11.d Overlopende passiva	3.195	3.615
Totaal kortlopende schulden	11.940	16.499

11.d Overlopende passiva		
Niet vervallen rente geldleningen	2.542	2.733
Vooruitontvangen huren	219	190
Egalisatie glasverzekering	66	56
Egalisatie service abonnement	99	106
Egalisatie ontstoppingsfonds	26	26
Nog af te rekenen Service- en stookkosten	113	178
Nog af te rekenen contractonderhoud WKO's	-	-
Overlopende pensioen, persoonlijke ontwikkelings- en vakantierechten	130	104
Overige transitorische posten	-	222
Totaal overlopende passiva	3.195	3.615

Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2018

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Verplichtingen

Ten behoeve van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) dient een obligo te worden aangehouden inzake de door het WSW geborgde leningen. Het aan te houden obligobedrag wordt afgedragen aan het WSW indien het risicovermogen onder een kwart procent komt van de uitstaande geborgde schuldrestanten. Het obligotarief bedraagt 3,85% van het uitstaande geborgde schuldrestant. De obligo over de per 31 december 2018 geborgde leningen bedraagt € 3.154.084,-

Rijnhart Wonen heeft zich ten opzichte van de vaste onderhoudspartners Pasmaan Integraal Vastgoedonderhoud BV en Van der Snoek schilderwerken garant gesteld voor een bedrag van € 422.000,- excl BTW. Deze garantstelling heeft het karakter van een voorfinanciering en geldt als Rijnhart Wonen in 2019 niet voornemens is om de optionele verlenging tot en met 2024 in werking te laten treden.

De verplichtingen voortkomende uit bij cao geregelde uitkeringen bij dienstjubilea bedragen voor de komende 5 jaar circa € 12.500,- Gelet op de hoogte van de verplichting is in de jaarrekening geen financiële voorziening getroffen.

Gedifferentieerde premies voor verzekeringen tegen het risico van arbeidsongeschiktheid worden verantwoord in de periode waarover deze verschuldigd zijn.

Rijnhart Wonen heeft voor een bedrag van € 554,25 miljoen aan onderpand ingezet bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Het WSW heeft op eerste verzoek het recht van hypotheek op dit onderpand.

Rijnhart Wonen heeft drie lease-auto's onder contract. Dit betreft drie auto's voor algemeen gebruik van personeelsleden van Rijnhart Wonen. Deze drie auto's hebben als ingangsdatum oktober 2013 en een looptijd van 60 maanden. Deze auto's zullen in 2019 worden vervangen voor een elektrische equivalent.

Vanwege een te laag materialiteitsbelang worden 6 woningen waar Rijnhart Wonen nog een gering eigendomspercentage in heeft op de Noordbuurtseweg in Zoeterwoude niet gepresenteerd in deze jaarrekening. Bij toekomstige verkoop heeft Rijnhart Wonen nog een claim op een gedeelte van de verkoopwaarde.

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

Toelichting op de geconsolideerde winst en verliesrekening 2018

	Begroot 2018	Boekjaar 2018	Boekjaar 2017
R.1 Huuropbrengsten			
Netto huur:			
Woningen en woongebouwen Deab	23.187	23.233	22.804
Woningen en woongebouwen Niet Deab	740	604	833
Onroerende zaken niet zijnde woningen Deab	245	245	244
Onroerende zaken niet zijnde woningen Niet Deab	275	277	276
Subtotaal	24.447	24.359	24.157
Huurderving:			
Wegens leegstand	82-	47-	52-
Oninbaar / huurkorting / huurgewenning	44-	22-	109-
Totaal huren	24.321	24.290	23.996
De 'netto huur' van de woningen en onroerende zaken niet zijnde woningen is ten opzichte van het vorige boekjaar gewijzigd als gevolg van:			
De huurverhoging per 1 juli vorig boekjaar 0,70% / IAH 4,30%		92	94
De huurverhoging per 1 juli verslagjaar 3,90% - 2,40% - 1,40% / IAH 5,40%		156	92
Mutatie huurderving leegstand		5	19
Mutatie huurderving oninbaar		87	42-
Huuropbrengst Verde Vista 2		10	63
Huuropbrengst Verde Vista 1		-	7
Huuropbrengst Elisabethhof		-	194
Huuropbrengst Bakkerspunt		-	25
Huuropbrengst Brunelkamp		-	23
Huuropbrengst Thomashuis		-	-
Huuropbrengst plint Keerpunt		-	-
Mutatie toevoeging aan reservering dubieuze debiteuren		10-	48-
Mutatie bezit huidig boekjaar		34-	62-
Huurverhoging als gevolg van geriefsverbeteringen en harmonisatie		12-	19
Saldo		294	384

De aan verkoop gerelateerde leegstand is € 19.200,-

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

	Begroot 2018	Boekjaar 2018	Boekjaar 2017
R.2.1 Opbrengsten servicecontracten			
Overige zaken, leveringen en diensten	597	600	633
Met huurders te verrekenen leveringen en diensten	-	32	31
Subtotaal	597	632	664
Vergoedingsderving:			
Wegens leegstand	4-	2-	3-
Totaal opbrengsten servicecontracten	593	630	661
R.2.2 Lasten servicecontracten			
Lasten Servicecontracten	593	634	662
Toegerekende organisatiekosten		-	
Totaal lasten servicecontracten	593	634	662

Toelichting op de geconsolideerde winst en verliesrekening 2018

R.3.1 Lasten verhuur en beheeractiviteiten			
Verhuur en beheer	316	296	343
Klantenservice	188	164	140
Toegerekende organisatiekosten	328	350	349
Overige complexlasten en directe verhuurlasten	300	292	294
Overige opbrengsten uit beheer		-	-
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.132	1.102	1.126
R.3.2 Lasten onderhoudsactiviteiten			
Reparatieonderhoud	662	605	665
Mutatieonderhoud	236	180	224
Onderhoudskosten Energie BV	76	77	75
Planmatig onderhoud	3.819	4.391	4.071
Onrendabele OH ingrepen / energetische verbeteringen	1.568	193	750
Nagekomen kosten voorgaande jaren	-	16	25
Salariskosten onderhoud	350	347	190
Doorbelaste organisatiekosten onderhoud	135	131	66
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	6.846	5.940	6.067
<i>Kosten onderhoud geactiveerd i.v.m. geriefsverbeteringen</i>		48	27

	Begroot 2018	Boekjaar 2018	Boekjaar 2017
R.3.3 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit			
Belastingen exploitatie	1.336	1.282	1.297
Verzekeringen	55	53	48
Verhuurdersheffing	3.155	3.176	2.788
Kosten Branche organisaties	55	58	49
Kosten heffing centraal fonds	280	271	-
Salariskosten overige directe operationele lasten exploitatie bezit	920	945	987
Doorbelaste kosten overige directe operationele lasten exploitatie bezit	440	461	497
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	6.241	6.244	5.667

R.4 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille			
Verkoopprijs bestaand bezit en voorraad	1.500	1.919	5.563
Af: korting huurders op verkoopprijs	-	-	-
R.5 Af: directe verkoopkosten	50-	53-	138-
R.5 Af: indirecte verkoopkosten	-	26-	37-
Netto verkoopopbrengsten	1.450	1.840	5.388
R.6 Af: boekwaarde verkopen	1.481-	1.497-	4.328-
Bij Correctie boekwaarde 2015	-	-	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	31-	343	1.060

Toelichting op de geconsolideerde winst en verliesrekening 2018

BEDRIJFSLASTEN			
R.A Afschrijvingen			
Onroerende zaken Rijnhart Wonen	-	-	-
Onroerende zaken Rijnhart Wonen Energie BV	47	47	47
Kantoorgebouw	86	87	87
Inventaris	76	79	77
Totaal afschrijvingen	209	213	211

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

R.L Lonen en salarissen			
Bruto salarissen	1.572	1.340	1.426
Sociale lasten	255	226	222
Pensioenlasten	246	203	227
Overige personeelskosten en uitzendkrachten	181	391	127
Totaal lonen en salarissen	2.254	2.160	2.002

De beleidsdekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2018 115,9% (31-12-2017 113,4%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimale vereiste 104,1% die is voorgeschreven door de DNB. Er is daarmee geen sprake van een dekkingstekort. Omdat de beleidsdekkingsgraad lager is dan de vereiste dekkingsgraad van 125,5% is er wel sprake van een reservetekort. SPW zal een herstelplan uitvoeren, zodat de dekkingsgraad binnen 10 jaar boven dit reservetekort uit gaat komen.

Het aantal FTE's per 31 december 2018 bedraagt: 29,14 (2017: 27,22). Bij de groep waren ultimo 2018 33 werknemers in dienst (2017: 31) Het aantal fulltime equivalenten bedroeg over 2018 gemiddeld 27,94 (2017: 27,94) Deze werknemers waren zowel in 2018 als 2017 allen in Nederland werkzaam. De uitsplitsing per organisatie-onderdeel per einde december is als volgt:

	2018	2017
	FTE	FTE
Bestuur	1,00	1,00
Beleid & Advies	2,23	2,11
Wonen	13,13	13,44
Bedrijfsbeheer	7,00	6,78
Vastgoed & projecten	5,78	3,89
Totaal	29,14	27,22

De toename bij Vastgoed & projecten komt door het aannemen van een manager vastgoed en een projectmanager duurzaamheid.

WNT-verantwoording 2018 Stichting Rijnhart Wonen

De WNT is van toepassing op Stichting Rijnhart Wonen. Het voor Stichting Rijnhart Wonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2018 € 137.000,- ; Klasse E van de tabel bezoldigingsmaxima voor Woningbouwcorporaties.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

bedragen x € 1	J.C. de Vries	C.M.G.E. Mommers
Functiegegevens	Directeur-Bestuurder	Directeur-Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2018	[01/01] – [28/02]	[01/11] – [31/12]
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	19.656	19.440
Beloningen betaalbaar op termijn	3.375	3.369
Subtotaal	23.031	22.809
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	22.145	22.896
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Totale bezoldiging	23.031	22.809
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	Overgangsrecht	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2017		
bedragen x € 1	J.C. de Vries	C.M.G.E Mommers
Functiegegevens	Directeur-Bestuurder	Directeur-Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 – 31/12	00/00 – 00/00
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	0,0
Dienstbetrekking?	ja	nee
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	122.618	nihil
Beloningen betaalbaar op termijn	19.863	nihil
Subtotaal	142.481	nihil
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum ¹⁰	132.000	n.v.t.
Totale bezoldiging	142.481	nihil

1b. Leidinggevende topfunctionaris zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1 t/m 12

bedragen x € 1	P.A.C.T. van Heeswijk	
Functiegegevens	Directeur-Bestuurder a.i.	
Kalenderjaar ⁴	2018	2017
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde)	28/02 – 7/11	00/00 – 00/00
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	10	0
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	€ 182	€ 176
Maxima op basis van de normbedragen per maand	228.200	0
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	228.200	0
Bezoldiging		
Werkelijk uurtarief lager dan het (gemiddeld) maximum uurtarief?	Ja	
Bezoldiging in de betreffende periode	97.140	N.v.t.
Totale bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	97.140	N.v.t.
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Totale bezoldiging, exclusief BTW	97.140	
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	

2. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking

bedragen x € 1	J.C. de Vries
Functiegegevens	
Functie(s) bij beëindiging dienstverband	Directeur-Bestuurder
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	2018
Ontslaguitkering¹	
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband ²	€ 25.000
Individueel toepasselijk maximum	€ 75.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag ⁴	N.v.t.
Totaal uitkeringen wegens beëindiging dienstverband⁵	€ 25.000
Waarvan betaald in 2018	€ 25.000
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan ⁶	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

bedragen x € 1	M.P.C. Gielink	G.P.I.M. Wuisman	P.A. Lansbergen
Functiegegevens			
	Voorzitter	Per 01/07 Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 – 30/06	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging			
Totale bezoldiging	6.229	10.772	10.362
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	10.275	17.125	13.700
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2017			

bedragen x € 1	M.P.C. Gielink	G.P.I.M. Wuisman	P.A. Lansbergen
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12

Bezoldiging			
Totale bezoldiging	10.937	7.812	9.010
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.800	13.200	13.200

bedragen x € 1	G. van Wijhe	E.S.F. Klep	P.H. Erdman
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	06/07 – 31/12

Bezoldiging			
Totale bezoldiging	8.984	8.975	4.367
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	13.700	13.700	6.587
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2017

bedragen x € 1	G. van Wijhe	E.S.F. Klep	P.H. Erdman
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	–

Bezoldiging			
Totale bezoldiging	7.812	7.812	N.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	13.200	13.200	N.v.t.

Toelichting op de geconsolideerde winst en verliesrekening 2018

R.7	Overige waardeveranderingen	Begroot 2018	Boekjaar 2018	Boekjaar 2017
R.7	Actualisatie waardering Activa in ontwikkeling	3.962-	3.266-	5.931-
R.7	Herwaardering MVA Energie BV	-	41	41
R.8	Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	601	56.651	16.865
R.9	Subsidie na marktwaardeberekening projecten in ontwikkeling	-	-	-
	Totaal overige waardeveranderingen	3.361-	53.426	10.975

Door de waardering op marktwaarde is er een forse fluctuatie in de waardeverandering over 2018. De actualisatie activa in ontwikkeling bestaat uit een bijdrage aan de voorziening ad. € 3,266 miljoen op twee projecten in Leiderdorp. Dit betreft voor project ROC Locatie een correctie van € 0,162 miljoen op de berekening uit 2017 en voor voor project Driemaster € 3,104 miljoen euro. Van project Driemaster is in 2018 het definitieve realisatiebesluit genomen en derhalve de onrendabele investering als last genomen. Project ROC Locatie is in 2018 reeds aangevangen, bij project Driemaster zullen in 2019 de bouwwerkzaamheden beginnen.

R.10	Opbrengst overige activiteiten			
	Administratiekosten verhuringen	-	6	9
	Omzet WKO activiteiten	307	276	317
	Vergoeding huismeester VVE's	-	4	-
	Doorberekende kosten toezicht nieuwbouw geactiveerd	150	82	79
	Korting vooruibetaalde Vennootschapsbelasting	-	15	-
	Incidentele opbrengst (pro rata voorgaande jaren)	-	11	32
	Subtotaal vergoedingen voor algemeen beheer	457	394	437
R.11	Kosten overige activiteiten			
	Salariskosten overige activiteiten	200	219	168
	Doorbelaaste kosten overige activiteiten	150	158	132
	Inkoop WKO activiteiten	136	170	140
	Gerelateerde kosten WKO activiteiten	54	40	38
	Totaal kosten overige activiteiten	540	587	478

Toelichting op de geconsolideerde winst en verliesrekening 2018

Overige organisatiekosten	Begroot 2018	Boekjaar 2018	Boekjaar 2017
Treasury	20	9	5
Personeel en organisatie	40	39	25
Bestuurskosten	81	65	79
Personeelsvereniging	2	1	1
Jaarverslaggeving	65	69	83
Totaal overige organisatiekosten	208	183	194
Leefbaarheid	280	292	302
- Onderzoek van de jaarstukken te controleren boekjaar		49	46
- Taxaties ten behoeve van jaarrekening		3	8
- Woningtoewijzing / WSW / Corpodata / DVI		8	9
- Fiscale adviezen		21	25
- Marktwaarde advisering extern bureau		4	-
Totaal accountants honorarium		85	88

R.12 Rentebaten			
Toegerekende rente onroerende zaken in ontwikkeling	333	66	43
Rente fiscus	-	-	10
Rente op uitgezette middelen	-	-	13
Rente rekening courant Rijnhart Wonen Energie BV	-	-	-
Rente toerekening lange termijn vorderingen BWS	-	-	-
Totaal rentebaten	333	66	66

De toegerekende rente bestaat uit de rente tijdens de bouw van de volgende projecten in aanbouw:

Brittenstein, ROC Locatie, Driemaster en Amaliaplein.

R.13 Rentelasten			
Rente rekening courant	-	-	-
Rente leningen overheid	-	-	-
Disagio WSW - dotatie fonds sociale woningbouw	-	16	16
Overige rentelasten	-	-	-
Rente kredietinstellingen	4.774	4.681	4.987
Totaal rentelasten	4.774	4.697	5.003

R.14 Belasting uit gewone bedrijfsuitoefening

Vennootschapsbelasting Rijnhart Wonen

Actualisatie voorziening belastinglatentie Waardering	4.636-	5.377-	4.733-
Actualisatie belastinglatentie Verliesverrekening	3.910	3.910	4.948
Te betalen Vennootschapsbelasting 2017 geactualiseerd	-	60	-
Te betalen Vennootschapsbelasting	2.500	4.973	-
Jaarlast vennootschapsbelasting Stichting Rijnhart Wonen	1.774	3.566	215
- Vennootschapsbelasting Projectontwikkeling Engelendaal Leiderdorp BV	-	-	-
Totaal vennootschapsbelasting	1.774	3.566	215

De vennootschapsbelasting is als volgt tot stand gekomen:

Resultaat uit gewone bedrijfsvoering Rijnhart Wonen enkelvoudig		59.524	17.679
Correcties naar fiscaal resultaat			
- Afschrijvingen aktiva in exploitatie		14	403-
- Overige waardeveranderingen materiële vaste activa		59.203-	16.865-
- Vorming voorziening onrendabele projecten		3.266	5.931
- Verkoopopbrengsten		630-	142
- Opwaardering Woz		16.982	13.281
- Hogere boekwinst materiële vaste activa		261	36-
- Overige bedrijfslasten		5	6
- Beoordeling onderhoud vs verbetering		20-	27-
- Vrijval disagio op leningen kredietinstellingen		34-	-
- Fiscaal hogere afschrijvingen		228-	-
- Dotatie HIR		-	1.394-
- Overige fiscale mutaties t.b.v. resultaat		4-	5-
<i>Fiscaal resultaat</i>	pm	19.933	18.309

Te betalen vennootschapsbelasting

1e schijf : 20% over € 200.000		40	-
2e schijf: 25% over het restant		4.933	-
<i>Te betalen Rijnhart Wonen</i>		4.973	-

Belasting over mutatie belastinglatentie verliescompensatie 25,0%
3.910 4.948

Belasting over mutatie belastinglatentie leningen o/g 25,0%
5.377- 4.733-

Jaarlast Vennootschapsbelasting Rijnhart Wonen

1.467- **215**

Vennootschapsbelasting 2017 geactualiseerd		60-	
Resultaat uit gewone bedrijfsvoering = fiscaal resultaat x 25 %	19.934	4.973-	-
Te verrekenen Vennootschapsbelasting		5.033-	-
Totaal Vennootschapsbelasting	pm	3.566	215

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2017: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 5,14% (2017: 1,21%)

Enkelvoudige Balans per 31-12-2018 na resultaatbestemming

bedragen x € 1.000

ACTIVA	31-12-2018	31-12-2017
Vaste activa		
<u>Vastgoedbeleggingen</u>		
DAEB Vastgoed in exploitatie	485.026	427.792
Niet-DAEB Vastgoed in exploitatie	14.718	16.750
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	0
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	195	58
Totaal vastgoedbeleggingen	499.940	444.600
<u>Materiële vaste activa</u>		
Onroerende en roerende zaken tdv de exploitatie	806	934
<u>Financiële vaste activa</u>		
Latentie Belastingvordering	-	3.910
Te vorderen BWS-subsidies	-	-
Overige vorderingen	-	-
Totaal financiële vaste activa	-	3.910
Totaal vaste activa	500.745	449.444

Vlottende activaVoorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

-

-

Vorderingen

Huurdebiteuren

95

102

Overige debiteuren

-

-

Overige vorderingen

57

601

Overlopende activa

810

813

Totaal vorderingen

962

1.516

Liquide middelen

4.805

5.080

Totaal vlottende activa

5.768

6.596

Totaal activa

506.512

456.040

Enkelvoudige Balans per 31-12-2018 na resultaatbestemming

bedragen x € 1.000

PASSIVA	31-12-2018	31-12-2017
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	262.583	210.283
Overige Reserve	64.167	98.987
Resultaat Boekjaar	55.903	17.481
Totaal Groepsvermogen	382.653	326.751
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	6.741	5.001
Voorziening negatieve deelneming	-	-
Voorziening latente belastingverplichtingen	1.302	7.314
Overige voorzieningen	272	283
Totaal voorzieningen	8.315	12.598
Langlopende schulden		
Leningen kredietinstellingen	103.609	100.227
Overige Schulden	47	53
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken vov	-	-
Totaal langlopende schulden	103.656	100.280
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	3.553	223
Schulden aan kredietinstellingen	4.418	12.137
Schulden aan leveranciers	675	475
Overlopende passiva	3.242	3.575
Totaal kortlopende schulden	11.888	16.410
Totaal passiva	506.512	456.040

ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2018

bedragen x € 1.000

	Begroting 2018	Boekjaar 2018	Boekjaar 2017
R.1 Huuropbrengsten	24.321	24.291	23.996
R.2.1 Opbrengsten servicecontracten	593	630	661
R.2.2 Lasten servicecontracten	593-	634-	662-
R.3.1 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.132-	1.101-	1.126-
R.3.2 Lasten onderhoudsactiviteiten	6.770-	5.845-	5.967-
R.3.3 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	6.241-	6.242-	5.665-
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	10.178	11.099	11.237
R.4 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.500	1.919	5.563
R.5 Toegerekende organisatiekosten	50-	79-	175-
R.6 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	1.481-	1.497-	4.328-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	31-	343	1.060
R.7 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.962-	3.266-	5.931-
R.8 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	601	56.651	16.865
R.9 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille vov	-	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.361-	53.385	10.934
R.10 Opbrengst overige activiteiten	150	119	121
R.11 Kosten overige activiteiten	350-	329-	252-
Netto resultaat overige activiteiten	200-	210-	131-
Overige organisatiekosten	208	183	194
Leefbaarheid	280	292	302
Bedrijfsresultaat	6.098	64.142	22.605
R.12 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	345	80	78
R.13 Rentelasten en soortgelijke kosten	4.774	4.697	5.003
Saldo financiële baten en lasten	4.429-	4.617-	4.925-
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	1.669	59.525	17.679
R.14 Belastingen	1.774-	3.566-	215-
R.15 Resultaat deelnemingen	-	55-	17
RESULTAAT NA BELASTINGEN	105-	55.903	17.481

ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING 2018 VERHOUDING DEAB – NIET DEAB BEZIT

bedragen x € 1.000

	Deab	Niet deab	Eliminatie	Totaal
R.1 Huuropbrengsten	23.409	881	0	24.290
R.2.1 Opbrengsten servicecontracten	611	19	0	630
R.2.2 Lasten servicecontracten	615-	-19	0	634-
R.3.1 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.061-	-40	0	1.101-
R.3.2 Lasten onderhoudsactiviteiten	5.633-	-212	0	5.845-
R.3.3 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	6.131-	-111	0	6.242-
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	10.580	518	0	11.098
R.4 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	625	1294	0	1.919
R.5 Toegerekende organisatiekosten	29-	-50	0	79-
R.6 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	302-	-1195	0	1.497-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	294	49	0	343
R.7 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.266-	0	0	3.266-
R.8 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	55.595	1056	0	56.651
R.9 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille vov	-	0	0	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	52.329	1056	0	53.385
R.10 Opbrengst overige activiteiten	119	0	0	119
R.11 Kosten overige activiteiten	329-	0	0	329-
Netto resultaat overige activiteiten	210-	0	0	210-
Overige organisatiekosten	176	7	0	183
Leefbaarheid	281	11	0	292
Bedrijfsresultaat	62.536	1.605	0	64.141
R.12 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	80	0	0	80
R.13 Rentelasten en soortgelijke kosten	4.697	0	0	4.697
Saldo financiële baten en lasten	4.617-	0	0	4.617-
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	57.919	1.605	0	59.524
R.14 Belastingen	3.437-	-129	0	3.566-
R.15 Resultaat deelnemingen	1.421	0	1.476-	55-
RESULTAAT NA BELASTINGEN	55.903	1.476	1.476-	55.903

Kasstroomoverzicht 2018

Kasstroomoverzicht 2018 (alle bedragen * € 1.000)	Directe methode			Directe methode	
	Enkelvoudig Daeb	Enkelvoudig Niet Deab	Enkelvoudig Totaal	Geconsolideerd Totaal	Geconsolideerd Totaal
	2018	2018	2018	2018	2017
Ontvangsten					
1.1 Huren en vergoedingen	23.677	881	24.558	24.558	24.319
1.1.1 Zelfstandige huurwoningen Daeb	22.297	0	22.297	22.297	21.852
1.1.2 Zelfstandige huurwoningen niet-Daeb	0	604	604	604	833
1.1.5 Intramuraal Daeb	1.135	0	1.135	1.135	1.114
1.1.7 Maatschappelijk onroerend goed	115	0	115	115	71
1.1.8 Bedrijfsmatig onroerend goed	30	265	295	295	335
1.1.9 Parkeervoorzieningen Deab	100	0	100	100	99
1.1.10 Parkeervoorzieningen niet-Deab	0	12	12	12	15
1.2 Vergoedingen	600	0	600	706	872
1.3 Overheidsontvangsten	0	0	0	0	0
1.4 Overige Bedrijfsontvangsten	0	0	0	0	0
1.5 Renteontvangsten	5	0	5	5	23
Totaal ontvangsten	24.282	881	25.163	25.269	25.214
Uitgaven					
1.7 Personeelsuitgaven	-1.695	-62	-1.757	-1.757	-1.948
1.8 Onderhoudsuitgaven	-4.837	-175	-5.012	-5.090	-5.189
1.9 Overige Bedrijfsuitgaven	-4.306	-156	-4.462	-4.535	-3.522
1.10 Renteuitgaven	-4.895	0	-4.895	-4.895	-5.103
1.11 Sectorspecifieke Heffing	-3.117	0	-3.117	-3.117	-2.788
1.12 Leefbaarheid	-71	0	-71	-71	-78
1.13 Vpb	-2.286	-83	-2.369	-2.369	0
Totaal uitgaven	-21.207	-476	-21.683	-21.834	-18.628
Cashflow exploitatie	3.075	405	3.480	3.435	6.586
Ontvangsten					
2.1.A Verkoopontvangsten Bestaand Deab	627	0	627	627	2.465
2.1.A Verkoopontvangsten Bestaand niet-Deab	0	1519	1.519	1.519	2.881
Totaal ontvangsten	627	1519	2.146	2.146	5.346
Uitgaven					

2.6.A Nieuwbouw Huur, woon en niet woongelegenheide Deab	-1.373	0	-1.373	-1.373	-1.706
2.7 Woningverbetering huur Deab	-125	0	-125	-125	-640
2.14 Investerings Overig	-32	0	-32	-32	-35
2.15 Verkoopuitgave	-13	-20	-33	-33	-47
2.17.2 FVA Ontvangsten	0	0	0	0	0
2.18.2 FVA Uitgaven	0	0	0	0	34
Totaal uitgaven	-1.543	-20	-1.563	-1.563	-2.394
Cashflow (des-)investerings	-916	1499	583	583	2.952
3.1.1 nieuwe te borgen leningen	6.000	0	6.000	6.000	0
3.2.1 Aflossing geborgde leningen	-6.200	0	-6.200	-6.200	-4.800
3.2.1 Aflossing niet geborgde leningen	-4.136	0	-4.136	-4.136	-4.036
Cashflow financiële activiteiten	-4.337	0	-4.337	-4.337	-8.836
0.1 Overige Ingaande Kasstromen	0	0	0	0	0
0.2 Overige Uitgaande Kasstromen	0	0	0	0	0
0.95 Kruisposten	0	0	0	0	0
0.99 Nog te reconcilieren	0	0	0	0	0
Cashflow overig	0	0	0	0	0
Beginsaldo periode 1 januari boekjaar	5.081	0	5.081	5.134	4.432
CF exploitatie	3.075	405	3.480	3.435	6.586
CF (des-)investerings	-916	1499	583	583	2.952
CF financieel	-4.337	0	-4.337	-4.337	-8.836
CF overig	0	0	0	0	0
Eindsaldo 31 december Boekjaar	2.902	1.904	4.806	4.814	5.134



ACCOUNTANTS- VERKLARING

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2018

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 van Stichting Rijnhart Wonen te Leiderdorp gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Rijnhart Wonen op 31 december 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2018;
2. de winst-en-verliesrekening over 2018; 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 rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening [op pagina 44]. Hierin staat beschreven dat Stichting Rijnhart Wonen een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2018) in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van activa in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening [op pagina 46]. Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven alsmede dat de invulling van dit waardebegrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2018 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- bestuursverslag;
- volkshuisvestelijk verslag;
- overige gegevens.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij 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 en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij

de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, 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.

Apeldoorn 8 mei 2019

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

J.J. Herst RA

De jaarrekening van Stichting Rijnhart Wonen is opgesteld door de Directeur-Bestuurder op 7 mei 2019

Dhr. C.M.G.E. Mommers

De jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 7 mei 2019

Dhr. G.P.I.M. Wuisman

Mw. P.A. Lansbergen

Dhr. G. van Wijhe

Dhr. E.S.F. Klep

P.H. Erdman

Kengetallen 2018 - 2014

Bezitsamenstelling	2018	2017	2016	2015	2014
Gegevens woningbezit					
Aantal verhuureenheden in exploitatie					
Woning/woongebouwen per 1/1	3408	3.414	3.370	3.399	3.445
Verkocht / gesloopt / onttrokken	-8	-24	-49	-34	-52
Opgeleverd/aangekocht tijdens boekjaar	0	18	93	5	6
Woning/woongebouwen per 31/12	3400	3.408	3.414	3.370	3.399
Onroerende zaken niet zijnde woningen					
Garages per 31/12	85	85	89	90	92
Parkeerplaatsen / overig	35	35	40	40	40
Verzorgingstehuis	6	6	6	6	5
Kantoor	0	0	0	0	0
Diversen	3	3	3	3	4
	129	129	138	139	141
Woning/woongebouwen in aanbouw	92	0	18	90	68
Totaal	3621	3.537	3.570	3.599	3.608
Gemiddelde waarde W.O.Z. per woning	196.189	170.919	167.188	166.022	170.443
Aantal woningen naar huurprijsklasse					
Klassegrens:	€ 417,34	€ 414,02	€ 412,38	€ 409,92	€ 403,06
Laag:	374	423	460	494	522
Hoog:	3026	2985	2.954	2.876	2.877
Het verhuren van de woningen					
Mutatiegraad	3,85	7,75	7,75	4,67	4,76
Huurachterstand in procenten van de jaarhuur	0,52	0,58	0,87	1,00	1,07
Huurderving in procenten van de jaarhuur	0,28	0,67	0,41	0,45	0,79
Gemiddeld aantal punten per woning	161	161	161	159	159
Gemiddelde netto-huurprijs per woning	€ 565,00	€ 557,98	€ 553,78	€ 543,65	€ 531,70
Kwaliteit (per woning, per jaar)					
Aantal reparatieverzoeken	0,94	0,84	0,96	1,09	0,98
Kosten niet-planmatig onderhoud	€ 272	€ 283	€ 302	€ 317	€ 263
Kosten planmatig en groot onderhoud	€ 1.326	€ 1.230	€ 1.285	€ 1.081	€ 1.061
Totaal kosten onderhoud	€ 1.598	€ 1.513	€ 1.587	€ 1.398	€ 1.324
Financiële continuïteit					
Solvabiliteit	75,54	71,64	69,21	27,17	24,05
Liquiditeit	0,43	0,36	0,63	0,28	0,80

Rentabiliteit eigen vermogen (jaarresultaat)	14,61	5,35	8,87	9,85	36,78
Rentabiliteit vreemd vermogen	4,06	4,28	4,38	4,37	4,36
Gewogen gemiddelde rentepercentage leningen	4,11	4,28	4,20	4,40	4,45
Rentabiliteit totaal vermogen	11,95	4,91	7,30	5,70	12,13
Rentebaten - lasten in % eigen vermogen	-1,21	-1,51	-1,68	-11,15	-13,66
Interne financiering per woning	€ 115.405	€ 97.665	€ 91.712	€ 16.038	€ 11.320
Cash-flow per woning	€ 33.645	€ 9.683	€ 23.366	€ 2.702	€ 5.882

Balans en winst- en verliesrekening

Eigen vermogen per woning	€ 112.545	€ 95.878	€ 90.589	€ 14.939	€ 13.300
Bedrijfsopbrengst per woning	€ 7.709	€ 8.673	€ 9.969	€ 8.316	€ 8.891
Bedrijfslasten per woning	€ 4.371	€ 5.095	€ 5.986	€ 5.147	€ 4.976
Rentebaten per woning	€ 23	€ 23	€ 90	€ 97	€ 42
Rentelasten per woning	€ 1.381	€ 1.468	€ 1.607	€ 1.743	€ 1.838
Resultaat per woning	€ 1.980	€ 2.133	€ 2.466	€ 1.523	€ 2.119

Kengetallen 2018 – 2014

Personeelsbezetting

Omgerekend naar volledig dienstverband per

1.000 woningen

Directie	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Intern beheer	-	-	-	-	-
Beleid & Advies	0,7	0,6	0,6	0,6	0,6
Wonen	3,9	3,9	4,2	3,4	3,5
Bedrijfsbeheer	2,1	2,0	2,0	2,0	2,0
Vastgoed/Projecten	1,7	1,1	1,4	1,9	1,9

Totaal ingevulde formatie (36 uren-basis)	8,6	8,0	8,5	8,2	8,3
---	-----	-----	-----	-----	-----

Werkelijk aantal medewerkers per 1.000 woningen	10,0	9,1	9,7	9,5	9,4
---	------	-----	-----	-----	-----




 rijnhartwonen.nl

 info@rijnhartwonen.nl

 **071 589 04 70**
maandag t/m donderdag
van 8.00 - 16.00 uur
vrijdag van 8.00 - 12.00 uur

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

 **Rijnhart Wonen**
Postbus 21, 2350 AA Leiderdorp

 facebook.com/rijnhart.wonen

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

Energiek • Duurzaam • Passend