



JAARRAPPORT 2017

RIJNHART WONEN

Energiek • Duurzaam • Passend

Inhoudsopgave

Inleiding	4
Verslag Raad van Commissarissen 2017	7
Middelen	14
Financieel beleid	14
Financieel resultaat	14
Besteding huuropbrengsten	14
Resultaat bedrijfsvoering	15
Actuele waarde en eigen vermogen	16
Vermogenspositie	17
Financieringen en beleggingen	17
Liquiditeiten	18
Risicoparagraaf	19
Nevenstructuur Rijnhart Wonen	21
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	23
Woonkwaliteit	71
Verkoop uit bezit	71
Projectontwikkeling	71
Maatschappelijk vastgoed	71
Onderhoud	71
Klanten	74
Wonen	74
Leefbaarheid	75
Bewonersparticipatie	75
Wonen, zorg en welzijn	78
Klachten over Rijnhart Wonen	78
Organisatie	82



INLEIDING

Inleiding

Het jaar 2017 was voor Rijnhart Wonen een belangrijk jaar. Naast het vele werk dat we opgepakt hebben om betaalbaar en goed wonen mogelijk te maken voor onze huurders, hebben we richting gegeven aan de toekomst. Het *beleidsplan 2018-2022 Energiek-Duurzaam-Passend* zag het licht.

Transitie

In meerdere opzichten was 2017 een jaar van transitie. De woningmarkt in Nederland kent steeds meer overspannen trekken. Er is onvoldoende gebouwd in de crisistijd en nu het economisch tij meezit wordt de druk op de markt groot. Mensen moeten lang wachten op een geschikte woning. Bouwen wordt fors duurder door de krapte op de arbeidsmarkt in combinatie met de stijgende bouwactiviteiten. Dat de arbeidsmarkt in beweging is merken we ook bij Rijnhart Wonen waar een aantal goede medewerkers afscheid namen.

Bouwen en verduurzamen

Dit neemt niet weg dat we mooie zaken tot stand hebben gebracht. Een voorbeeld daarvan is de bouw van Verde Vista in Zoeterwoude waar 18 betaalbare woningen werden opgeleverd. Mede door lokaal maatwerk is een mooie doorstroming van onze huurders op gang gekomen. Maar liefst 1015 zonnepanelen zijn neergelegd waarmee we op koers zijn om eind 2019 een gemiddeld label B te halen. De goede samenwerking met onze partners zorgt er voor dat bijna 90% van de klanten tevreden of zeer tevreden is bij vastgoed- en klachtenonderhoud.

We hebben niet alleen in techniek maar ook nadrukkelijk in de bewoners geïnvesteerd. Met het project bespaartest en overstapservice hebben we 75% van de huishoudens bereikt. We hebben alle overlastklachten voortvarend opgepakt en naar tevredenheid afgewikkeld. Uiteraard gaan we ook verder met opruimacties en aanpak van voortuinen samen met bewoners.

Trots zijn we op het feit dat we ook dit jaar de prestatieafspraken met de gemeente hebben vastgelegd waarbij de huurdersorganisaties als gelijkwaardige partners betrokken zijn. Zij hebben zich ook nadrukkelijk kunnen vinden in de afspraken. Er is daarbij gekozen voor een gezamenlijke ondertekening van Zoeterwoude en Leiderdorp.

Voor de toekomst is ons *beleidsplan 2018-2022 Energiek-Duurzaam-Passend* natuurlijk van groot belang. Hier hebben we goed samengewerkt met onze huurdersorganisaties HBOL en de Huurderij. Zij hebben gevraagd en ongevraagd advies gegeven over alle verschillende onderdelen die uiteindelijk opgenomen zijn in het beleidsplan. Het is een intensief traject geweest waarbij de huurdersorganisaties zich op onderdelen actief hebben laten bijstaan door externe adviseurs. Niet alleen de huurders maar ook de gemeenten, overige stakeholders en niet te vergeten onze eigen mensen hebben hard meegewerkt aan een beleidsplan dat richting geeft aan onze toekomst.

Het beleidsplan heeft als motto energie, duurzaam en passend. Energiek omdat we ons zien als de motor van de woningmarkt in Zoeterwoude en Leiderdorp. We zijn pas gelukkig als onze bewoners tevreden over hun woning zijn en de manier waarop we hen van dienst zijn. Dat doen we samen met huurders en partners want we kunnen en willen het niet alleen doen. Duurzaam omdat onze woningen betaalbaar, comfortabel en toekomstgericht zijn en op weg zijn naar de koppositie in de branche. Passende woningen voor onze huurders met passende prijzen, kwaliteiten en dienstverlening. De prioriteit ligt voor ons bij de mensen met de laagste inkomens.

Samenvattend, een goed jaar voor Rijnhart Wonen waar we met optimisme aan het nu en aan de toekomst werken.

Peter van Heeswijk, directeur - bestuurder Rijnhart Wonen

Verklaring bestuur

Het bestuur van Rijnhart Wonen verklaart hierbij dat alle uitgaven in het verslagjaar 2017 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.

Peter van Heeswijk

directeur - bestuurder Rijnhart Wonen



VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN 2017

Verlag Raad van Commissarissen 2017

In dit verslag staat hoe de Raad van Commissarissen haar taken en verantwoordelijkheden in 2017 heeft ingevuld. De Raad 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 Raad van Commissarissen. 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 Raad vastgesteld directiestatuut. Afspraken tussen directeur-bestuurder en het management liggen vast in een managementstatuut en in het procuratiereglement.

Deelnemingen

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

Samenstelling van de Raad van Commissarissen gedurende 2017

De Raad bestaat uit 5 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
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)
Dhr. E.S.F. Klep	Lid	1970	01-06-16		31-05-20	Ja (1 periode)
Dhr. G.P.I.M. Wuisman**	Lid	1951	20-09-16		19-09-20	Ja (1 periode)

* Lid benoemd op voordracht van de huurdersorganisatie de Huurderij

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

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie werd in 2017 gevormd door mevrouw Gielink en mevrouw Lansbergen.

Auditcommissie

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

Werving en selectie leden Raad van Commissarissen

Er hebben zich in 2017 geen wijzigingen voorgedaan in de samenstelling van de RvC. Er is wel besloten dat de heer Wuisman per 1 juli 2018 het voorzitterschap overneemt van mevrouw Gielink. Mevrouw Gielink zal na 8 jaar dienst de RvC verlaten per 30 juni 2018. In het eerste half jaar van 2018 zal een nieuwe commissaris worden geworven.

Funcies en nevenfuncties leden Raad van Commissarissen per 01-01-2017:

Mevrouw M.P.C. Gielink is General Counsel bij Global Factories B.V.

Haar relevante nevenfuncties zijn:

- Lid Raad van Toezicht Stichting Waalsdorp in Den Haag.
- Secretaris Stichting "het Raepenhofje" te Amsterdam.
- Secretaris van het landelijke Hofjesberaad

Mevrouw P.A. Lansbergen is Corporate Controller bij Euro Pool System International B.V.

De heer van G. Wijhe is Hoofd Stadsbedrijf 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 G.P.I.M. Wuisman is was tot 1 februari 2017 adviseur bijzondere opdrachten bij StAB (Stichting Advisering Bestuursrechtspraak).

Zijn relevante nevenfuncties zijn:

- Voorzitter van de Coöperatieve verhuurorganisatie De Morra Hemelum
- Lid en thans Voorzitter van de monumentencommissie Gemeente Oegstgeest
- Voorzitter van de Volksuniversiteit K&O Oegstgeest

De profielschets van de Raad

De profielschets van de Raad is gepubliceerd op de website van Rijnhart Wonen. Naast algemene kwaliteiten die gelden voor alle leden van de Raad (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 Raad 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 Raad meent dat in de huidige samenstelling deze aandachtsgebieden ruim voldoende aanwezig zijn. Hiernaast acht de Raad het van belang dat enkele leden zich verbonden voelen met het werkgebied Holland Rijnland. In de persoon van mevrouw Lansbergen en de heer Wuisman is deze verbondenheid voldoende in de Raad verankerd.

Informatieverzameling door de Raad

De Raad verkreeg in 2017 via diverse kanalen informatie die noodzakelijk is om haar toezichhoudende rol in te vullen. Uiteraard volgen de leden van de Raad 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 Raad 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 raad zich door:

- Informatie vanuit het bestuur. Onder andere zijn in 2017 geagendeerd en besproken: het nieuwe beleidsplan voor de komende 5 jaar, het jaarverslag 2016, begroting en jaarplan 2018 en de per vergadering schriftelijk verstrekte informatie. Diverse investeringsbesluiten werden goed gedocumenteerd aan de Raad voorgelegd. Belangrijk voor de informatievoorziening zijn de vier besproken kwartaalrapportages over de voortgang van de voorgenomen activiteiten met aandacht voor besteding van budgetten, de projectontwikkeling, liquiditeitsprognose en treasury activiteiten.
- Informatie van de accountant: het jaarverslag is besproken in aanwezigheid van de accountant.
- Informatie vanuit het WSW (o.a. kredietwaardigheid, faciliteringsvolume) en het Ministerie van BZK (Toezichtsbrief).
- Met de oude leden van ondernemingsraad sprak de Raad over het opheffen van de OR bij gebrek aan animo vanuit het personeel.

- Met de huurderorganisaties heeft de Raad op 26 september 2017 een gesprek gevoerd. Hierin is gesproken over de samenwerking tussen de huurdersorganisaties en de Raad, tussen de huurdersorganisaties en de werkorganisatie en bestuurder en ook over de samenwerking onderling. Ook het nieuwe beleidsplan stond op de agenda.
- Daarnaast hebben de leden van de Raad tijdens festiviteiten rondom bouwprojecten met zowel de huurderorganisaties als bewoners en omwonenden gesproken.
- Tijdens een beleidsdag op 3 juli 2017 van de Raad samen met het Bestuur en Managementteam zijn de contouren en plannen voor het nieuwe beleidsplan uitgebreid besproken. Ook in de maanden erna hebben er diverse besprekingen plaatsgevonden om het nieuwe beleidsplan verder te concretiseren.
- De Raad heeft gesprekken gevoerd met de verantwoordelijke wethouders van de gemeente Leiderdorp en Zoeterwoude
- De Raad nam kennis van het jaarverslag van de klachtencommissie.

Tenslotte verkreeg de Raad informatie door het volgen van symposia en cursussen. In 2017 zijn de volgende symposia en cursussen bijgewoond:

- Het nieuwe gezag van huurders en hun organisaties van bureau 073
- De huurder centraal van bureau 073
- Toezicht en bestuur van de VTW
- Diversity in de RvC van Hemmingway professional governance
- Regiobijeenkomst "de betaalbare sociale huurwoning"
- Governance, toetsings- en toezichtskader en informatieprotocol van Atrivé
- Symposium Woonbond & VTW
- Regionale bijeenkomst VTW en Aedes NVBW

De Raad is van mening gedurende 2017 voldoende in de diepte en de breedte te zijn geïnformeerd om het toezicht adequaat in te vullen.

Permanente educatie:

Vanaf 1 januari 2015 is het systeem van permanente educatie voor de Raad en de bestuurder geformaliseerd. In de jaren 2015 en 2016 moet elk lid van de Raad minimaal 10 PE-punten behalen. In 2017 is dit minimaal 5 PE-punten per kalenderjaar. Voor de bestuurder betekent dit dat hij t/m 2017 tezamen 108 PE-punten moet behalen. Voor commissarissen die na 1 januari 2015 zijn benoemd, geldt een pro rata verplichting.

Vanaf 2015 tot en met 2017 zijn de volgende PE-punten behaald:

	Functie	Aantal PE-punten 2015-2016	Aantal PE-punten 2017
Mw. M.P.C. Gielink	Voorzitter	80,5	8
Mw. P.A. Lansbergen	Vice Voorzitter	47,5	15
Dhr. G. van Wijhe	Lid	15	7
Dhr. Klep	Lid	6	4
Dhr. Wuisman	Lid	7	18
J.C. de Vries	Bestuurder		
		175 in totaal vanaf 1-1-2015	

Toezichtskader van de Raad

Het kader voor het uitoefenen van de toezichtstaak van de Raad is in 2017 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 Wonen 'Expert in simpel wonen', het reglement financieel beleid en beheer, het treasurystatuut, het investeringstatuut en het verbindingsstatuut, de begroting, de prestatieafspraken tussen Rijnhart Wonen en de gemeenten Leiderdorp en Zoeterwoude en ten slotte de elementaire beginselen van goed ondernemerschap. Op grond van dit kader beoordeelt de Raad 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 de Raad

In 2017 heeft de Raad vier maal op reguliere wijze vergaderd en vier maal 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.

De agenda van de vergadering werd voorbereid door de agendacommissie (voorzitter, vice-voorzitter en bestuurder). De vergaderingen zijn steeds tijdig bijengeroepen, onder vermelding van (op basis van een jaarschema bepaalde) agendapunten en voorzien van adequate informatieve en goedverzorgde stukken, waarin de gevraagde besluitvorming helder was geformuleerd. Soms waren er, afhankelijk van de agenda, deskundigen

in de vergaderingen aanwezig om de Raad 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 Raad heeft genomen zijn:

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

- Goedkeuring van het haalbaarheidsdocument en het realisatiebesluit ROC locatie in Leiderdorp.
- Goedkeuring van het addendum reglement financieel beleid en beheer.
- Goedkeuring van de begroting 2018 en meerjarenprognoses
- Goedkeuring beleidsplan 2018-2022.
- Goedkeuring portefeuillestrategie 2018-2027.
- Goedkeuring realisatiebesluit Amaliaplein in Leiderdorp.
- Goedkeuring realisatiebesluit Brittenstein.

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

- Het goedkeuren van jaarverslag en jaarrekening 2016 en kennisname van de jaarstukken van haar Rijnhart Wonen Energie BV
- Vaststellen profielschets bestuur Rijnhart Wonen
- Vaststellen bestuursreglement Rijnhart Wonen
- Evaluatie van de accountant. In de vergadering van 3 juli is de rol en samenwerking met de accountant geëvalueerd.

Met betrekking tot het functioneren van de Raad van Commissarissen:

- Vaststellen toezichtsvisie en toetsingskader
- Vaststellen profielschets Raad van Commissarissen
- Vaststellen reglement werving & selectie- en remuneratiecommissie

Op 13 december 2017 heeft de zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen plaatsgevonden onder leiding van Cock Grandia waarin 2017 is geëvalueerd. In 2017 heeft de RvC een eigen toezichtsvisie en toetsingskader besproken en vastgesteld. De hernieuwde afspraken (naast het jaarlijkse gesprek met de voltallige Raad zullen de huurderscommissarissen twee maal per jaar overleg hebben met beide huurdersorganisaties) met de huurdersorganisaties heeft een positief effect gehad op de relatie met de beide huurdersorganisaties. Verder heeft de Raad de wijze van vergaderingen in 2017 aangepast, de vergaderingen zijn opgedeeld in twee delen. Een gedeelte wordt besteed aan de 'bedrijfsvoering' waarin alleen discussiepunten worden besproken en een gedeelte waarin een thema wordt besproken.

Algemeen oordeel van de Raad

Het jaar 2017 was het jaar van het nieuwe beleidsplan voor de toekomst. Er is afscheid genomen van de kubus en er is een verfrissend nieuw plan gepresenteerd met 3 hoofdthema's: Energiek, Duurzaam en Passend.

De Raad heeft in 2017 met beide gemeentebesturen gesprekken gevoerd over de relatie met Rijnhart Wonen. De relatie met en tussen de huurdersorganisaties is verbeterd.

Samenvattend oordeelt de Raad 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 Raad als werkgever

De Raad functioneert als werkgever voor de directeur-bestuurder: de heer J.C. de Vries. Deze is in dienst getreden op 1 april 2009. Het arbeidscontract is afgesloten voor onbepaalde tijd. Het totale jaarsalaris over 2017 incl. 8% vakantiegeld en bijtelling leaseauto bedraagt bruto € 122.618,-. 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 is voor rekening van Rijnhart Wonen. De totale honorering van de bestuurder, dus inclusief werkgeversaandeel pensioenpremie (€ 19.863,-) bedraagt over 2017 € 142.481.

Nevenactiviteiten van de directeur-bestuurder:

- Lid van de Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningbouwcorporaties
- Lid van de Vereniging Holland Rijnland Wonen
- Lid van netwerk nieuwe bestuurders woningcorporatie 2008

Eind december 2017 heeft de bestuurder aangegeven dat hij een nieuwe functie buiten Rijnhart Wonen heeft aanvaard. De bestuurder zal per 28 februari 2018 uit dienst treden. Er heeft over 2017 geen beoordelingsgesprek plaatsgevonden. In het 1e half jaar van 2018 zal een nieuwe bestuurder worden geworven. Per 26 februari 2018 is er tijdelijk een interim bestuurder, Peter van Heeswijk, aangesteld.

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 zal de honorering voor 2018 voor de huidige bestuurder verlaagd worden naar € 141.110 op jaarbasis.

Dit ligt nog wel boven het maximum (klasse E: € 137.000,-). In deze wordt gebruik gemaakt van het overgangsregiem.

Honorering van de Raad

Honorering over 2017

De Raad van Commissarissen heeft de vergoeding (exclusief BTW) van de leden over 2017 als volgt vastgesteld: voorzitter € 10.937,-; vicevoorzitter € 9.010,-; leden € 7.812,-. Dit is ruim onder de maximaal toegestane honorering op grond van de 'Wet verlaging bezoldigingsmaximum Wet normering topinkomens' (WNT).

Honorering over 2018

De Raad 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 de Raad valt binnen deze regeling.

De Raad en de Governance Code

Rijnhart Wonen onderschrijft de Governance Code Woningcorporaties. De Raad meent volledig conform de code te functioneren. In 2017 heeft de RvC een eigen toezichtsvisie en toetsingskader besproken en vastgesteld. Op 13 december 2017 heeft de zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen plaatsgevonden waarin 2017 is geëvalueerd.

Op 29 juni 2017 voerde de Autoriteit Wonen een governance inspectie uit bij Rijnhart Wonen. In het kader van deze inspectie vond een gesprek plaats met mevrouw Gielink en mevrouw Lansbergen, respectievelijk voorzitter en vice-voorzitter van de Raad van Commissarissen, beiden tevens lid van de remuneratiecommissie. Aansluitend aan dit onderhoud vond een gesprek plaats met de bestuurder, de heer De Vries. Op 13 december heeft een vervolggesprek plaatsgevonden met de hele Raad van Commissarissen. De Autoriteit Wonen heeft een aantal aandachtspunten meegegeven en heeft geconcludeerd dat er geen aanleiding is voor het doen van interventies.

Verklaring van de Raad van Commissarissen

Conform de statuten van Rijnhart Wonen heeft de Raad van Commissarissen 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 Raad van Commissarissen 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 Raad van Commissarissen de jaarrekening en het jaarverslag vastgesteld. Tevens verklaart de Raad van Commissarissen dat alle leden volledig onafhankelijk hebben gefunctioneerd. Voor 2017 is de Raad van mening dat het intern toezicht naar beste kunnen en op goede wijze is ingevuld.

De Raad van Commissarissen spreekt zijn waardering uit voor de wijze waarop bestuur en medewerkers in 2017 hebben gewerkt aan het huisvesten van onze doelgroepen.

Leiderdorp, 15 mei 2018,

M.P.C. Gielink (voorzitter)

P.A. Lansbergen (vicevoorzitter)

G. van Wijhe

E.S.F. Klep

G.P.I.M. Wuisman



MIDDELEN

Middelen

Financieel beleid

Om haar financiële continuïteit te waarborgen stuurt Rijnhart Wonen op kasstromen en hanteert hierbij de volgende kaders en uitgangspunten:

- We streven naar de positieve oordelen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw).
- Hiertoe moeten de operationele kasstromen in de eerstkomende vijf jaren positief zijn en de solvabiliteit de minimale vereiste omvang hebben zoals bepaald door het Aw. Dit betekent dat de DSCR (de mate waarin aan de rente- en aflossingsverplichtingen kan worden voldaan) minimaal 1,0 bedraagt en de solvabiliteit minimaal 20%.
- De verkoop van huurwoningen is een randvoorwaarde voor het realiseren van nieuwbouw.
- We streven naar een interestdekkingsratio (ICR) van minimaal 1,4 waardoor Rijnhart Wonen altijd aan de renteverplichtingen kan voldoen.
- We streven naar een "loan to value" verhouding (de verhouding tussen de hoogte van leningen en de bedrijfswaarde van het bezit) van maximaal 75%.

Deze kaders en uitgangspunten zijn conform het Reglement financieel beleid en beheer de basis voor de (meerjaren)begroting en sluiten aan op de minimum streefwaarden die het WSW en Aw stellen.

Onderstaand wordt nader ingegaan op de financiële resultaten in 2017, 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

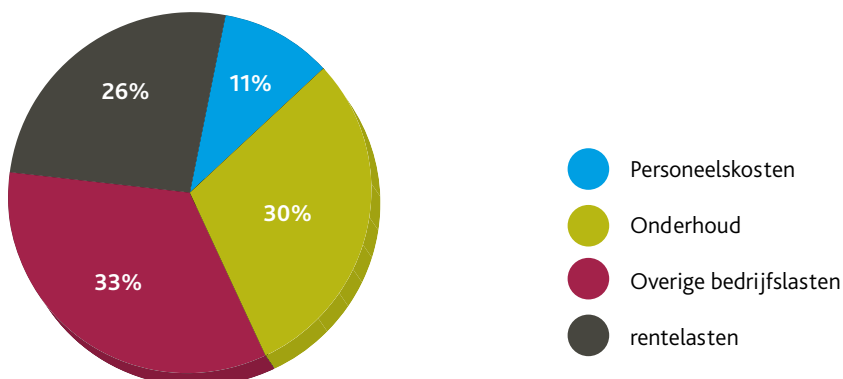
Het jaarresultaat 2017 bedraagt € 17,5 miljoen en bestaat uit de volgende componenten:

Omschrijving	Realisatie 2017	Realisatie 2016
Opbrengsten		
Opbrengsten uit verhuur	24.657	24.380
Opbrengsten uit verkoop	1.097	2.954
Overige opbrengsten	120	74
Totaal bedrijfsopbrengsten	25.874	27.408
Lasten		
Onderhoud	5.811	5.982
Overige lasten	8.404	8.372
Totaal Bedrijfslasten	14.215	14.354
Onrendabele toppen	-5.890	-417
Niet-gereal. waardeverandering	16.864	32.757
Renteresultaat	-4.937	-5.194
Jaarresultaat vóór belastingen en deelnemingen	17.696	40.200
Resultaat deelnemingen	0	0
Belastingen	-215	-12.765
Jaarresultaat	17.481	27.435

Besteding huuropbrengsten

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

Jaarlasten 2017 uitgesplitst



Resultaat bedrijfsvoering

Het netto jaarresultaat van Rijnhart Wonen is in 2017 uitgekomen op € 17,5 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 2017 komt dit resultaat op **€ 5,6 miljoen** (2016: 4,9 miljoen). De stijging komt onder andere door lagere rentelasten en hogere huurinkomsten door de opgeleverde nieuwbouwprojecten in 2016 en 2017.

Het verkoopresultaat wordt gevormd door het verkoopprogramma van Rijnhart Wonen voor het bestaande bezit. Ondanks dat er vanaf maart 2017 een verkoopstop voor het DAEB-bezit is ingevoerd, zijn er in 2017 24 woningen (waarvan 11 DAEB en 13 niet-DAEB) en 8 garages en parkeerplaatsen uit het bestaande bezit verkocht en overgedragen. Deze verkopen hebben een netto verkoopopbrengst opgeleverd van **€ 1,06 miljoen**. Dit bedrag wordt gevormd door de opbrengsten van de verkoop te verminderen met de marktwaarde van de betreffende woningen en de kosten die met de verkoopacties gepaard zijn gegaan. Doordat de verkoopstop niet voor het niet-DAEB bezit geldt, zijn er relatief veel niet-DAEB woningen verkocht. De netto verkoopopbrengst hiervan is echter gering door de hoge boekwaarde, die wordt gevormd door de marktwaarde in verhuurde staat.

De onrendabele investeringen van nieuwbouwprojecten worden gepresenteerd onder de waardeveranderingen activa. In 2017 is voor 3 projecten het definitieve besluit genomen: Brittenstein, ROC en Amaliaplein. Deze zullen allen naar verwachting in 2018 in uitvoering komen. De onrendabele investering van de projecten, gebaseerd op de stichtingskosten minus de onderliggende marktwaarde, bedraagt **-€ 5,9 miljoen**.

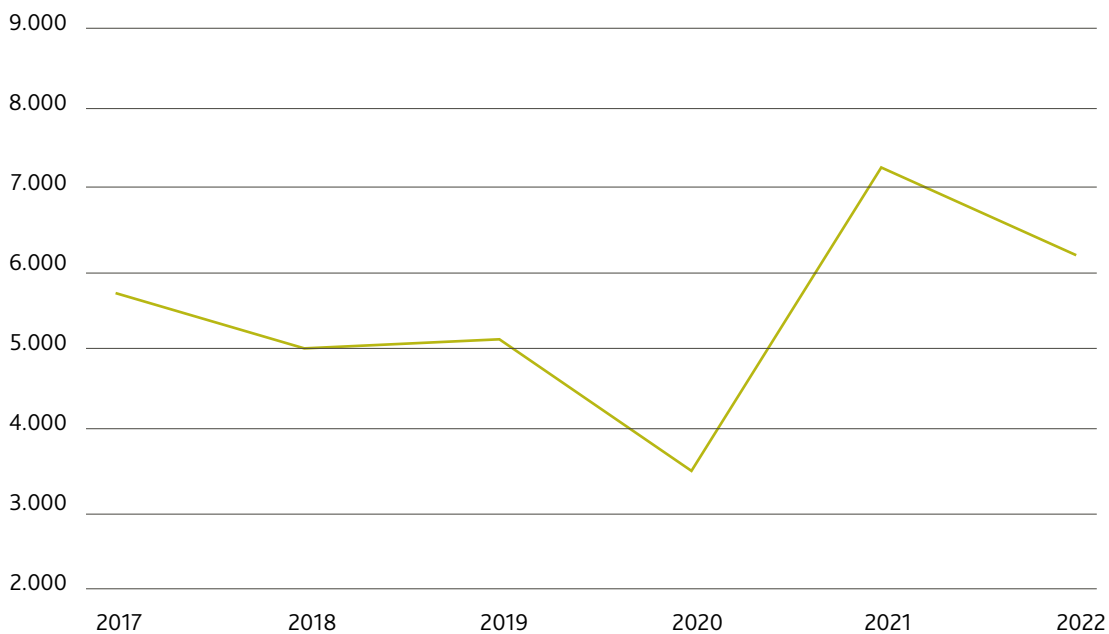
Het vastgoed van Rijnhart Wonen wordt gewaardeerd op de marktwaarde in verhuurde staat. Deze waarde wordt elk jaar opnieuw berekend aan de hand van de voorgeschreven parameters en uitgangspunten. Doordat de WOZ-waarde van woningen al een aantal jaar stijgt is het logisch dat ook de marktwaarde in verhuurde staat een stijging laat zien in 2017 ten opzichte van 2016. Deze stijging bedraagt **€ 16,86 miljoen** en staat ook verantwoord onder de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Het fiscaal resultaat over 2017 bestaat uit de vrijval van de actieve latentie voor het te verrekenen verlies (saldo nominaal € 16,3 miljoen eind 2017) en de vrijval van de passieve latentie voor het opwaartse WOZ-potentieel van de komende jaren (saldo nominaal € 32,0 miljoen eind 2017). Deze 2 vrijvallen houden elkaar in evenwicht en leiden tot een klein negatief resultaat van **€ 215.000**. Per saldo hoeft Rijnhart Wonen over 2017 geen vennootschapsbelasting (VPB) te betalen over de fiscale winst. Over 2018 wordt echter een fiscale winst begroot dat hoger is dan het saldo dat nog te verrekenen is van de verliezen uit het verleden. Dit zal naar verwachting tot een acute belastingdruk leiden van € 738.000. In de jaren

na 2018 loopt de acute VPB-last sterk op door de, naar verwachting, sterk stijgende WOZ-waardes. Hierdoor wordt voor 2019 een bedrag van € 4,15 miljoen aan VPB-betaling voorzien, en in 2020 een bedrag van € 3,27 miljoen. Door de verdere vrijval van de passieve latentie leidt dit echter niet tot een evenredig grote VPB-last in de jaarrekening.

Als we de exploitatieresultaten voor de komende 5 jaar (inclusief 2017) op een rijtje zetten dan ziet het beeld er als volgt uit:

Exploitatieresultaat (x € 1.000)



Deze toekomstige resultaten zijn afgeleid uit de actuele meerjarenbegroting 2018-2027 en laten een constant niveau zien tot en met 2019. De dip in 2020 ontstaat door de hoge uitgaven aan duurzaamheidsmaatregelen in bestaand bezit in 2020. Na 2020 herstellen de exploitatieresultaten zich weer enigszins maar blijven dan onder een toenemende druk staan van fors hogere rentelasten door het hoge investeringsvolume in nieuwbouw en duurzaamheid.

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). Feitelijk waardeert Rijnhart Wonen hiermee haar bezit op actuele waarde. Deze waardering is wettelijk voorgeschreven en wordt vormgegeven door de uitgangspunten en parameters in het Handboek 'modelmatig waarderen marktwaarde 2017' van het ministerie van BZK.

De marktwaarde bedraagt eind 2017 € 444,5 miljoen en bestaat feitelijk uit een niet-gerealiseerde waarde; deze marktwaarde geldt immers alleen bij verkoop. Om dit inzicht te vergroten bestaat het eigen vermogen. Naast de overige reserves, uit een post herwaarderingsreserve. Deze post laat zien wat de niet-gerealiseerde waarde is van het vastgoed van Rijnhart Wonen. De post bedraagt eind 2017 € 210,3 miljoen (eind 2016: € 195,9 miljoen) en is het verschil tussen de marktwaarde van het vastgoed en de onderliggende historische aanschaf- of vervaardigingswaarde. Deze € 210,3 miljoen telt dus wel mee in het eigen vermogen eind 2017, maar vormt een zogenaamd toekomstig resultaat op het vastgoed. De bedrijfswaarde van het vastgoed, of de toekomstige verdien capaciteit in kasstromen, bedraagt eind 2017 € 225,5 miljoen. Het verschil van € 219,0 miljoen ontstaat met name doordat in de bedrijfswaarde een beklemming is opgenomen ten opzichte van de markthuren. In het huurbeleid van Rijnhart Wonen is per woning een zogenoemde streefhuur bepaald, die rekening houdt met de kwaliteit van de woning en de doelgroep. De bedrijfswaarde is nu bepaald op basis van deze streefhuur; bij het leegkomen van de woning wordt de huurprijs aangepast naar deze streefhuur. Bij het bepalen van de marktwaarde van de woningen wordt de huurprijs bij het leegkomen echter aangepast naar de markthuur, zijnde de prijs die op basis van de leegwaarde van de woning maximaal te vragen is in de markt. Verder is de bedrijfswaarde gebaseerd op het doorexploiteren van de woningen tot einde levensduur. De marktwaarde gaat echter uit van 2 mogelijke scenario's: doorexploiteren of verkopen van bezit. Het scenario met de hoogste marktwaarde wordt dan gekozen in de waardering op balansdatum.

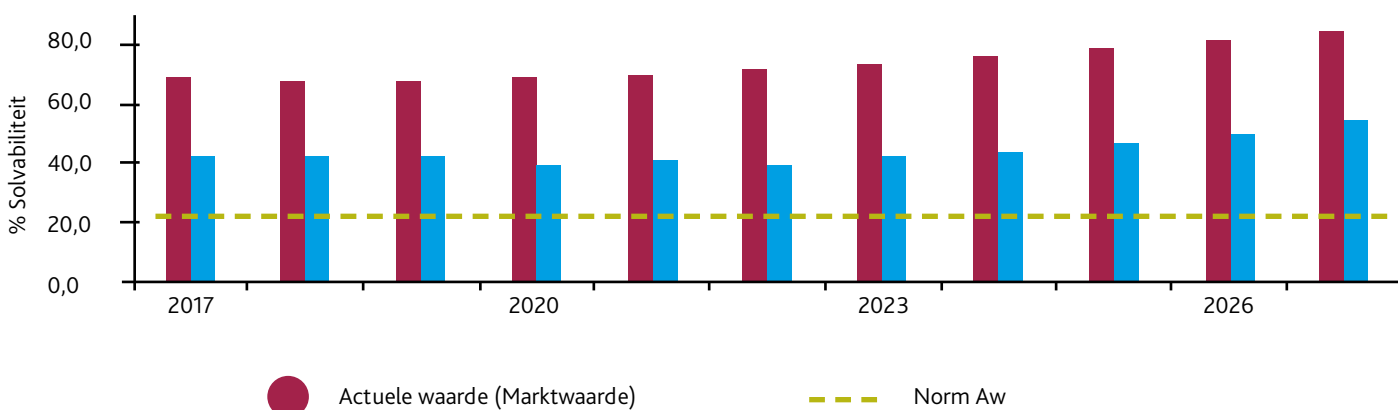
Het werken met markthuren bij mutaties en het stelselmatig verkopen van woningen is niet conform het beleid van Rijnhart Wonen. Ten opzichte van de bedrijfswaarde ontstaat er dan ook een extra reserve in het eigen vermogen van € 219,0 miljoen, die nooit gerealiseerd zal worden met het huidige beleid. Het eigen vermogen op balansdatum geeft dan ook geen goed beeld van de financiële positie van Rijnhart Wonen. Door de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) is mede daarom bepaald in haar toezichtskader dat de marktwaarde ook berekend moet worden op een manier die rekening houdt met deze 2 aanpassingen: geen markthuren maar streefhuren, en uitgaand van doorexploiteren en niet uitponden van het bezit.

Vermogenspositie

Rijnhart Wonen waardeert haar vastgoed zoals hierboven beschreven op marktwaarde. Op basis hiervan bedraagt het eigen vermogen per 31 december 2017 van Rijnhart Wonen € 326,8 miljoen (2016: € 309,3 miljoen), hetgeen overeenkomt met een solvabiliteit van 71,6%.

Om de financiële continuïteit ook op langere termijn te kunnen bepalen is in de (meerjaren)begroting 2018-2027 de ontwikkeling van de solvabiliteit op actuele waarde doorgerekend. De onderstaande tabel laat dit verloop in de komende 10 jaren zien:

Solvabiliteitontwikkeling begroting 2016 - 2026



In de begroting is nog gerekend met een prognose van de solvabiliteit (op marktwaarde berekend) van 72,14% eind 2017 op basis van een geschat eigen vermogen van € 328,5 miljoen. Uit de gerealiseerde cijfers uit deze jaarrekening komt dit percentage definitief uit op **71,6%**. Als we naar het eigen vermogen kijken met de afslag op de marktwaarde van het Aw op de markthuurlen en het uitponden, dan blijkt het solvabiliteitspercentage flink lager uit te komen. Maar met een niveau rond de 40% in de komende 10 jaar nog ruim boven de grens van 20% van het Aw. Overigens wil het Aw deze zogenaamde beleidswaarde in 2018 verder invoeren. Op dit moment (maart 2018) loopt er een consultatieronde om te kijken of de uitgangspunten over voldoende draagvlak in de sector beschikken.

Een belangrijk aspect van het toezicht van het WSW is het inschatten van de zogenaamde financial risks. Onderdeel hiervan is de verhouding tussen de WOZ-waarde en de onderliggende leningportefeuille, deze laatste dient in alle geval minder dan 50% te bedragen. Op basis van de WOZ waardering voor 2017 van ruim € 628,6 miljoen is dus een lening portefeuille van € 314,3 miljoen maximaal toelaatbaar. Het schuldrestant eind 2017 bedraagt € 112,4 miljoen, en ligt hier dus ruim onder met **17,9%** (2016: 20,12%). Hieruit blijkt dat Rijnhart Wonen in het afgelopen jaar de financierbaarheid verder heeft verbeterd door het aflossen van leningen.

Het integrale oordeel van het Aw over het jaar 2016 is nog niet ontvangen. Dit komt door een gewijzigde manier van beoordeling door het Aw waardoor corporaties niet meer voor 1 december het integrale oordeel ontvangen, maar gedurende het jaar. Rijnhart Wonen ontvangt het oordeel in de eerste helft van **2018**.

Financieringen en beleggingen

In 2017 zijn er geen renteconversies of vervroegde aflossingen van leningen geweest. Gezien het vertragen van de geplande nieuwbouwprojecten is er gedurende 2017 een overliquiditeit ontstaan. De bestaande roll-over lening is daarom weer volledig volgestort tot het maximale bedrag van € 4,8 miljoen. Eind 2017 bedroeg het saldo liquide middelen € 5,1 miljoen. Met het afgegeven borgingsvolume voor 2018 van het WSW van € 97,3 miljoen is het maximale bedrag waarover Rijnhart Wonen op korte termijn kan beschikken € 20,2 miljoen. Dit is inclusief het volledig opnemen van de roll-over lening. Voor 2018 wordt een forse uitgave aan nieuwbouwprojecten verwacht en tevens een aflossing van een fixe-lening van € 8,0 miljoen per 1 augustus 2018. Er ontstaat op die manier een financieringsbehoefte van € 16,2 miljoen die extern gefinancierd moet worden. Met de reguliere aflossing van € 4,1 miljoen bedraagt de schuldrestant eind 2018 naar verwachting € 116,4 miljoen.

Het totale schuldrestant van de leningen eind 2017 bedraagt € 112,4 miljoen (2016: € 121,16 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 2017 licht gestegen tot 4,34% (2016: 4,20%).

Rijnhart Wonen heeft, net als in voorgaande jaren, externe advisering op het gebied van treasury ingehuurd bij adviseur Thésor. In 2017 is de treasurycommissie, waarin Thésor ook zitting heeft, gezien de beperkte aanwezigheid van financieringsbehoefte, 1 keer bij elkaar geweest. Deze commissie bereidt de voorstellen voor om acties te ondernemen op de geld- en kapitaalmarkt en bespreekt de actuele ontwikkelingen.

Rijnhart Wonen maakte in 2017 geen gebruik van derivaten, evenals in voorgaande jaren.

De verhouding tussen de hoogte van de leningen en de bedrijfswaarde van het bezit (loan to value) is in 2016 uitgekomen op **49,8%**, te weten € 112,4 miljoen: € 225,5 miljoen. Rijnhart Wonen heeft als uitgangspunt een loan-to-value van maximaal 75% evenals het WSW.

De interest dekkingsratio (verhouding bedrijfsresultaat¹ : rentelasten) was in 2017 **2,12**. Dit is ruim hoger dan het kader uit het financiële beleidsplan (1,4) en de norm van het WSW (1,4). Eind 2016 bedroeg deze ratio 2,08.

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 21 augustus 2017 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.

Toezichthouders verlangen dat de operationele kasstromen (dit zijn de uit de exploitatie voortkomende inkomsten en uitgaven) onder aftrek van de aflossing van de bestaande lening portefeuille over een periode van 5 jaar positief zijn. De ratio hiervoor, de debt service coverage ratio (DSCR), dient dan groter dan 1,0 te zijn. Zoals uit onderstaande grafiek uit de huidige meerjarenbegroting blijkt, voldoet Rijnhart Wonen hieraan. De gerealiseerde DSCR over 2017 is uitgekomen op **1,81**.

ICR en DSCR begroting 2017 - 2026



1 Bedrijfsresultaat 2017 gecorrigeerd voor incidentele resultaten (waardeveranderingen en verkoopresultaat)

Bovenstaand zijn de uitkomsten beschreven van de 5 financial risks van toezichthouder WSW. Samenvattend scoort Rijnhart Wonen over 2017 de volgende scores (tussen haakjes de norm):

- Solvabiliteit: 71,6% (min 20%)
- ICR: 2,12 (min 1,4)
- DSCR: 1,81 (min 1,0)
- Dekkingsratio: 17,9% (max 50%)
- Loan to value: 49,8% (max 75%)

De conclusie is dat Rijnhart Wonen binnen alle normen van het WSW blijft en dat haar financiële continuïteit niet in gevaar komt. Alle 5 de risks scoren gunstiger dan eind 2016.

Risicoparagraaf

Risicomanagement

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%			10%-30%			30%-50%			50%-100%
van de investering			van de investering			van de investering			van de investering
< € 100.000			>€ 100.000 en <€ 500.000			>€ 500.000 en < € 2 milj.			>€ 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 (2017 en 2018), en de mutatie ten opzichte van het voorgaande kwartaal. Deze tabel is ook opgenomen in de kwartaalrapportage over het 4e kwartaal.

Nr	Risico omschrijving	Beheermaatregel	Materieel belang	Kans	effect	risico	Vorig kw
1	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 (meerjaren)begroting is met een groeipercentage van de WOZ-gerekend van 5% en 4,5% in de eerste jaren (conform de eisen van het Aw). Ook de tax-planning gaat hiervan uit. Hieruit blijkt dat er in 2019 voor het eerst VPB afgedragen dient te worden. Zowel de afdracht verhuurdersheffing als de te betalen VPB komt waarschijnlijk fors hoger uit in 2018 en 2019 door de hogere WOZ-waarde.	€2.275.000 samen over 2018 en 2019	4	10	40	20
2	Op 21 maart zijn er gemeenteraadsverkiezingen. Hierdoor komt er in beide gemeenten naar alle waarschijnlijkheid een andere coalitie en andere wethouders. Gezien de belangen van Rijnhart Wonen om nieuwbouwwoningen te realiseren is dit een risico.	In de komende weken veel contact leggen op het niveau van gemeenteraadsleden en wethouders. Ook de nieuwe, tijdelijke bestuurder heeft dit als prioriteit.	nbn	5	5	25	0
9	Eind 2017 zijn de projecten ROC, Brittenstein en Amaliaplein definitief besloten. Start bouw kan vertraagd worden door bezwaar makers op de omgevingsvergunning.	Verder beheersen van het besluitvormingsproces en proces rondom aanvragen vergunningen.	€ 397.000 in 2018 en 2019 aan huurinkomsten	4	5	20	0
3	Voor het bestaande complex Pinksterbloem in Leiderdorp is het besluit genomen om de Pinksterbloem te slopen en de Splinterlaan nog verder te onderzoeken. Dit leidt waarschijnlijk tot weerstand van sommige bewoners en omwonenden.	Voor het project Pinksterbloem zijn inmiddels alle eerste huisbezoeken afgelegd en blijkt er weinig tot geen weerstand. Voor het project Splinterlaan is echter nog geen besluit genomen over sloop of renovatie; hier is mogelijke weerstand nog zeker een risico.	nbn	3	5	15	15
4	In het regeerakkoord van Rutte III staan een aantal bepalingen die van invloed kunnen zijn op de te betalen vennootschapsbelasting in de komende jaren.	Het tarief van de vennootschapsbelasting gaat in 3 stappen omlaag: in 2019 met 1% en in 2020 en 2021 allebei met 1,5%. In totaal dus van 25% naar 21%, een ingeschat voordeel van € 400k a 500k per jaar. Tevens wordt de renteaftrek in het fiscaal resultaat afgetopt tot 30% van de operationele winst. Een geschat nadeel van € 200k a € 300k per jaar. Als beheersmaatregel is dit in de (meerjaren) begroting 2018 ev beschreven en gekwantificeerd.	€ 200.000 jaarlijks voordeel	3	5	15	15
5	In het nieuwe beleidsplan van Rijnhart Wonen is een flinke ambitie opgenomen mbt duurzaamheid en nieuwbouw. Met de beperkte capaciteit van het werkapparaat is het een risico om de gestelde doelen te halen.	In de uitgangspunten van de nieuwe (meerjaren) begroting is extra capaciteit voor 2018 (2 fte) en de jaren erna (+5% organisatiekosten) opgenomen. In de komende weken wordt bekeken welke concrete maatregelen er genomen kunnen worden om de extra capaciteit binnen te krijgen. In ieder geval wordt een programmamanager Duurzaamheid geworven en een Klantmanager.	circa € 125.000 per jaar	5	2	10	10
6	De Woonbond start een collectieve actie tegen de Belastingdienst en diverse belangenbehartigers (waaronder Aedes) mbt de inkomensafhankelijke huurverhoging. Het risico is dat Rijnhart Wonen de inkomensafhankelijke huurverhoging vanaf 2013 moet terugdraaien.	Op 10 januari 2018 heeft de Rechtbank Den Haag uitspraak gedaan. De Woonbond wordt in het ongelijk gesteld, waarbij de Rechtbank aantekent dat de huurders een eigen rechtsgang hebben in de vorm van de Huurcommissie. De Woonbond is hierbij niet ontvankelijk verklaard.	€ 468.000 (zijnde € 117.000 per jaar obv € 530 gem. maandhuur en 0,5% en 2,5% extra	0	6	0	12
7	Het is waarschijnlijk niet mogelijk om, zonder aanpassingen aan de constructie, zonnepanelen te leggen op De Entree.	Uit berekeningen van de constructeur is gebleken dat het mogelijk is qua dakbelasting om zonnepanelen te leggen. In een afrondend gesprek met BAM is hierin geen nieuw inzicht opgetreden. De zonnepanelen zijn inmiddels aangebracht.	€ 50.000	0	2	0	6
8	Van de curator van de Engeldaal BV hebben we een aansprakelijkheidstelling ontvangen ivm de afname de 12 garantiewoningen.	Per 2 november 2017 is de zaak verjaard. De curator heeft geen poging gedaan om de zaak te stuiten.	€ 650.000 eenmalig	0	5	0	5

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 Raad van Commissarissen inzicht in de risico's en de beheersing hiervan.

Interne controle

Om nu ook een inschatting te kunnen maken van de risico's die uit de bedrijfsprocessen en administratieve organisatie voortvloeien wordt gebruik gemaakt van een interne controle jaarplan. Het doel hiervan is om voornamelijk de mogelijke risico's vanuit de bedrijfsprocessen en administratieve organisatie te beheersen. In dit plan staan de diverse interne controle onderdelen en activiteiten benoemd en wordt ook de periodiciteit weergegeven (maand, kwartaal of jaar). Het controleplan wordt intern door de controller opgesteld en met de accountant besproken. De managementletter van de accountant vormt voor dit plan belangrijke input. De controller voert de interne controle ook gedurende het jaar uit, en rapporteert hierover via controleverslagen aan MT en de directeur-bestuurder. Via de kwartaalrapportage worden de uitkomsten tenslotte ook aan de Raad van Commissarissen voorgelegd. In oktober 2017 heeft de accountant BDO de interim controle uitgevoerd. De managementletter is op 6 november 2017 uitgebracht, en vervolgens besproken in het MT en de RvC. Mede op basis hiervan is het interne controleplan voor 2017 vastgesteld.

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 2017 van de Rijnhart Wonen Energie BV is de financiële waarde (boekwaarde) van de onderneming per eind 2017 € 664.898. De uitstaande lening van stichting Rijnhart Wonen aan de BV bedraagt eind 2017 € 819.175. 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.



CONTROLE- VERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Rijnhart Wonen

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2017

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Stichting Rijnhart Wonen te Leiderdorp gecontroleerd. De jaarrekening omvat de geconsolideerde en de enkelvoudige jaarrekening.

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 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2017), 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 geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2017;
2. de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2017; 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 (verslagjaar 2017) 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 (Wta), 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 de waardering van activa en passiva zoals opgenomen in de jaarrekening. 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 2017) 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.

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 (verslagjaar 2017) 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.

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, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2017), de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (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 gereede 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 (verslagjaar 2017), ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

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

Apeldoorn, 15 mei 2018

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

J.J. Herst RA



JAAREKENING 2017

Balans Consolidatie

bedragen x € 1.000

ACTIVA		31-12-17	31-12-16
	Vaste activa		
1	Vastgoedbeleggingen		
1.a	DAEB Vastgoed in exploitatie	428.457	410.243
1.b	Niet-DAEB Vastgoed in exploitatie	16.750	20.085
1.c	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	0
1.d	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	58	1.519
	Totaal vastgoedbeleggingen	445.265	431.847
	Materiële vaste activa		
1.e	Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	934	1.066
2	Financiële vaste activa		
2.a	Latentie Belastingvordering	3.910	8.859
2.b	Te vorderen BWS-subsidies	-	-
2.c	Overige vorderingen	-	31
	Totaal financiële vaste activa	3.910	8.890
	Som der vaste activa	450.109	441.802
Flottende activa			
3	Voorraden		
3.a	Vastgoed bestemd voor verkoop	-	-
4	Vorderingen		
4.a	Huurdebiteuren	102	119
4.b	Overige debiteuren	87	23
4.c	Overige vorderingen	592	476
4.d	Overlopende activa	105	23
	Totaal vorderingen	886	641
5	Liquide middelen	5.133	4.432
	Totaal vlottende activa	6.019	5.073
	Totaal activa	456.128	446.874

Balans Consolidatie

bedragen x € 1.000

PASSIVA

		31-12-17	31-12-16
	Groepsvermogen		
6	Herwaarderingsreserve	210.283	195.928
7	Overige Reserve	98.987	85.908
8	Resultaat Boekjaar	17.481	27.434
	Totaal Groepsvermogen	326.751	309.270
Vorzieningen			
9.a	Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	5.001	-
9.b	Voorziening latente belastingverplichtingen	7.314	12.047
9.c	Overige voorzieningen	283	295
	Totaal voorzieningen	12.598	12.342
Langlopende schulden			
10.a	Leningen kredietinstellingen	100.227	117.164
10.b	Overige Schulden	53	59
10.c	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken vov	-	-
	Totaal langlopende schulden	100.280	117.223
Kortlopende schulden			
11.a	Schulden aan overheid	223	238
11.b	Schulden aan kredietinstellingen	12.137	3.995
11.c	Schulden aan leveranciers	524	448
11.d	Overlopende passiva	3.615	3.358
	Totaal kortlopende schulden	16.499	8.039
	Totaal passiva	456.128	446.874

V&W Consolidatie

bedragen x € 1.000

		Begroting 2017	Boekjaar 2017	Boekjaar 2016
R.1	Huuropbrengsten	24.032	23.996	23.612
R.2.1	Opbrengsten servicecontracten	699	661	727
R.2.2	Lasten servicecontracten	703-	662-	707-
R.3.1	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.217-	1.126-	1.157-
R.3.2	Lasten onderhoudsactiviteiten	5.732-	6.067-	6.247-
R.3.3	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	5.478-	5.667-	5.418-
	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	11.601	11.135	10.810
R.4	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	5.379	5.563	10.382
R.5	Toegerekende organisatiekosten	231-	175-	303-
R.6	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	3.274-	4.328-	7.272-
	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.874	1.060	2.807
R.7	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.123-	5.890-	417-
R.8	Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.180-	16.865	32.703
R.9	Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille vov	-	-	54
	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.303-	10.975	32.340
R.10	Opbrengst overige activiteiten	437	437	324
R.11	Kosten overige activiteiten	488-	478-	409-
	Netto resultaat overige activiteiten	51-	41-	85-
	Overige organisatiekosten	208	194	176
	Leefbaarheid	270	302	303
	Bedrijfsresultaat	1.643	22.633	45.393
R.12	Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	231	66	294
R.13	Rentelasten en soortgelijke kosten	5.019	5.003	5.488
	Saldo financiële baten en lasten	4.788-	4.937-	5.194-
	Resultaat voor belastingen	3.145-	17.696	40.199
R.14	Belastingen	3.180-	215-	12.765-
R.15	Resultaat deelnemingen	-	-	-
	Resultaat na belastingen	6.325-	17.481	27.434

Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2017

(alle bedragen * € 1.000)

Ontvangsten		2017	2016
1.1	Huren en vergoedingen	24.319	23.797
1.1.1	Zelfstandige huurwoningen Daeb	21.852	21.424
1.1.2	Zelfstandige huurwoningen niet-Daeb	833	897
1.1.5	Intramuraal Daeb	1.114	1.020
1.1.7	Maatschappelijk onroerend goed	71	39
1.1.8	Bedrijfsmatig onroerend goed	335	301
1.1.9	Parkeervoorzieningen Daeb	99	101
1.1.10	Parkeervoorzieningen niet-Daeb	15	15
1.2	Vergoedingen	872	950
1.3	Overheidsontvangsten	0	23
1.4	Overige Bedrijfsontvangsten	0	0
1.5	Renteontvangsten	23	52
	Totaal ontvangsten	25.214	24.822
Uitgaven			
1.7	Personeelsuitgaven	-1.948	-2.010
1.8	Onderhoudsuitgaven	-5.189	-5.021
1.9	Overige Bedrijfsuitgaven	-3.522	-3.878
1.10	Renteuitgaven	-5.103	-5.613
1.11	Sectorspecifieke Heffing	-2.788	-2.447
1.12	Leefbaarheid	-78	-67
	Totaal uitgaven	-18.628	-19.036
	Cashflow exploitatie	6.586	5.786
Ontvangsten			
2.1.A	Verkoopontvangsten Bestaand Daeb	2.465	7.893
2.1.A	Verkoopontvangsten Bestaand niet-Daeb	2.881	1.811
	Totaal ontvangsten	5.346	9.704
Uitgaven			
2.6.A	Nieuwbouw Huur, woon en niet woongelegenheide Daeb	-1.706	-7.539
2.7	Woningverbetering huur Daeb	-640	-713
2.14	Investerings Overig	-34	165
2.15	Verkoopuitgave	-47	-150
2.17.2	FVA Ontvangsten	0	307
2.18.2	FVA Uitgaven	32	0
	Totaal uitgaven	-2.396	-7.930
	Cashflow (des-)investerings	2.950	1.774

3.1.1	nieuwe te borgen leningen	0	6.000
3.2.1	Aflossing geborgde leningen	-4.800	0
3.2.1	Aflossing niet geborgde leningen	-4.036	-12.949
	Cashflow financiële activiteiten	-8.836	-6.949
	Beginsaldo periode 1 januari boekjaar	4.432	3.821
	CF exploitatie	6.586	5.786
	CF (des-)investeringen	2.950	1.774
	CF financieel	-8.836	-6.949
	CF overig	0	0
	Eindsaldo 31 december Boekjaar	5.133	4.432

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 15 mei 2018

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 2016) in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 15 mei 2018

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 (2016: 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

Materiële vaste activa

Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Op grond van deze criteria omvat het sociaal vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

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

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 winsten-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 waarden marktwaarde'. Rijnhart Wonen hanteert [voor het merendeel van] haar onroerende zaken in exploitatie) de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

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 2016 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 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 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.

Voorraden

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.

Voorzieningen

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

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

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 waarderen 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 herstructurerings. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Voorziening pensioenen

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

Overige voorzieningen

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

Belastingen

Acute belastingen

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

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

Latente belastingen

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

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

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

Langlopende schulden

Betreft de opgenomen geldleningen. Waardering vindt plaats tegen nominale waarden. De voorkomende leningstypen zijn annuïtair (gelijke jaarbedragen), lineair (vast aflossingsdeel) en fixe (aflossing bij einddatum contract). Bij de eerste opname van langlopende schulden worden

deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten. Deze waarde is over het algemeen gelijk aan de nominale waarde.

De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Indien geen sprake is van agio of disagio is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde. Winst of verlies worden 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 derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde

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

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

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Netto resultaat overige activiteiten

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

Overige organisatiekosten

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

Leefbaarheid

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

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

Rentebaten en rentelasten

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

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

Belastingen

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

Aandeel in resultaat van deelnemingen

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

Grondslagen voor geconsolideerd kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

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

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

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

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

Toelichting balans

	€ 1.000	€ 1.000
	31-12-17	31-12-16

VASTE ACTIVA

1 Vastgoedbeleggingen en materiële vaste activa

1.a	DAEB Vastgoed in exploitatie	428.457	410.243
1.b	Niet-DAEB Vastgoed in exploitatie	16.750	20.085
1.c	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	0
1.d	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	58	1.519
1.e	Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	934	1.066
	Totaal vastgoedbeleggingen en materiële vaste activa	446.199	432.913

1 Vastgoedbeleggingen en materiële vaste activa

	Deab en niet Deab vastgoed in exploitatie	444.542	429.656
	Onroerende zaken Energie B.V.	665	671
	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	58	1.519
	Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	934	1.066
	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-
	Totaal vastgoedportefeuille	446.199	432.912

	31-12-17	31-12-16
--	----------	----------

	Deab Vastgoed in exploitatie	427.792	409.571
	Niet Deab vastgoed in exploitatie	16.750	20.085
	Totaal vastgoed in exploitatie	444.542	429.656

1 t.i.in expl Verloopstaat Deab en niet Deab vastgoed in exploitatie

	Daeb	Niet daeb	Totaal
totaal per 31-12-2016	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

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-2018 (peil 01-01-2017), bedraagt voor Leiderdorp € 509.572.000,- over de panden per 31-12-2017 in exploitatie.

De WOZ-waarde, grondslag OZB-2018 (peil 01-01-2017) bedraagt voor Zoeterwoude € 119.063.000,- over de panden per 31-12-2017 in bezit.

De WOZ-waarde, grondslag OZB-2018(peil 01-01-2017), bedraagt voor het kantoorpand Bolderikkamp 12 te Leiderdorp € 541.000,-. Rijnhart Wonen voert een actief verkoopbeleid, en heeft in totaal circa 750 eenheden voor verkoop gelabeld. In 2017 zijn hiervan 25 woningen en 7 garages verkocht. Het verkoopbeleid is in augustus 2017 teruggedraaid tot +/- 50 (vrije sector) woningen ipv de 700, maar dit zal weer worden opgestart als de bouwfase van projecten beginnen in de loop van 2018.

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Het handboek 'Modelmatig waarderen marktwaarde' bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde. De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario. Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan. De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar. In het doorexplotatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongegelegenheid bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.
- De disconteringsvoet bestaat voor het woningbezit uit een referentie disconteringsvoet van 6,02% voor eensgezingswoningen en 6,30% voor meergezinswoningen. Daarbij komt een opslag voor de ouderdom en voor het uitpondscenario. Gemiddeld komt de disconteringsvoet eind 2017 uit op 6,19% voor voor woningen die doorexploteren als scenario hebben en 6,88% voor woningen die het uitpondscenario hebben.
- Er zijn geen studenteneenheden. Voor parkeergelegenheden is de discontovoet opgebouwd uit een risicovrije voet van 0,33% en een specifieke sector opslag van 5,63%.

Bij toepassing full variant:

Toepassing vrijheidsgraden Voor BOG hanteert Rijnhart Wonen verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak. Het betreft hier 10 BOG's. Van deze 10 BOG's 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:

- markthuur; gebaseerd op verhuurtransacties in de omgeving. De bandbreedte is 120m2 tot 170m2.
- exitityield; een bandbreedte van 8% tot 9% obv representatief vergelijkingskader in de omgeving.
- disconteringsvoet; een risicovrije rentevoet van 5,5% + een vastgoed sectorspecifieke opslag van 5,5% + een gecombineerde opslag van markt- en objectrisico van een bandbreedte van 2,04%- 3,04%

1.a	DAEB Vastgoed in exploitatie Rijnhart Wonen	2017	2016
	Marktwaarde per 1 januari	409.571	369.641
	mutatie boekjaar		
	mutatie door oplevering nieuw bezit	2.275	11.202
	desinvesteringen (verkoop bestaand bezit)	1.421-	4.917-
	Herclassificatie	949	1.236
	mutatie marktwaarde boekjaar	16.418	32.408
	Totaal mutaties boekjaar	18.221	39.930
	Saldo per 31 december	427.792	409.571

1.a	DAEB Vastgoed in exploitatie Rijnhart wonen Energie BV	31-12-17	31-12-16
	Saldo per 1 januari		
	- aanschafwaarde	2.829	2.829
	- afschrijvingen	297	271
	- onrendabel obv van DCF berekening	1.860-	1.880-
	Boekwaarde per 1 januari	672	678
	In exploitatie genomen investeringen	-	-
	Afschrijvingen boekjaar	47	26
	Mutatie onrendabel boekjaar	41	20
	Saldo per 31 december		
	- aanschafwaarde	2.829	2.829
	- afschrijvingen	344	297
	- onrendabel obv van DCF berekening	1.819-	1.860-
	Boekwaarde per 31 december	665	672
1.a	DAEB Vastgoed in exploitatie inclusief Energie BV	428.457	410.243
1.d	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	31-12-17	31-12-16
	Woningen en woongebouwen		
	Saldo per 1 januari		
	- aanschafwaarde	1.956	9.993
	- cumulatieve waardeveranderingen	437-	3.203-
	Boekwaarde per 1 januari obv bedrijfswaarde	1.519	6.790
	Mutaties in het boekjaar:		
	- activeringen	1.793	6.375
	- afwaardering actuele waarde activa in ontwikkeling	5.931	444-
	- overboeking naar woningen in exploitatie	2.323-	11.201-
	- Presentatie onder Voorzieningen	5.001	-
	Saldo mutaties	10.402	5.270-
	Saldo per 31 december:		
	- aanschafwaarde	58	1.956
	- cumulatieve waardeveranderingen	-	437-
	Boekwaarde per 31 december obv marktwaarde	58	1.519

Overzicht mutaties per project:

Activeringen:	Beginsaldo	Investering	Waardeverandering	Overboeking	Eindsaldo
Amaliaplein	-	6	-	6-	-
Afwaardering Amaliaplein	-	-	1.086-	1.086	-
Subtotaal	-	6	1.086-	1.080	-
Pinksterbloem	-	58	-	-	58
Afwaardering Pinksterbloem	-	-	-	-	-
Subtotaal	-	58	-	-	58
Sloop-Nieuwbouw Brittenstein	792	127	-	919-	-
Afwaardering Brittenstein	-	-	3.026-	3.026	-
Subtotaal	792	127	3.026-	2.107	-
ROC locatie	-	6	-	6-	-
Afwaardering ROC locatie	-	-	1.819-	1.819	-
Subtotaal	-	6	1.819-	1.813	-
Verde Vista 2	1.164	1.596	-	2.760-	-
Afwaardering Verde Vista 2	437-	-	-	437	-
Subtotaal	727	1.596	-	2.323-	-
Totaal	1.519	1.793	5.931-	2.677	58

In 2017 is de bouw afgerond van het project Verde Vista fase 2 en deze 18 woningen zijn in exploitatie genomen. Verder zijn er door de Raad van Commissarissen drie begrotingen van projecten goedgekeurd en hiermee een onrendabel saldo geboekt. Rijnhart wonen is gestart met de uitverhuizing van de Pinksterbloem. Over de projecten wordt 4,00% aan rente toe berekend over het gemiddelde van de investeringen in dat jaar.

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

	Kantoor	Overige	Totaal	2016
Saldo per 1 januari				
- aanschafwaarde	2.592	1.081	3.673	3.557
- cumulatieve afschrijvingen	1.935-	674-	2.609-	2.456-
Boekwaarde per 1 januari	657	407	1.064	1.101
Mutaties in het boekjaar:				
- investeringen	3	31	34	118
- Desinvestering buiten gebruikstelling	743-	443-	1.186-	-
- Correctie afschrijving buiten gebruikstelling	743	443	1.186	-
- afschrijvingen	87-	77-	164-	153-
Saldo mutaties	84-	46-	130-	35-
Saldo per 31 december:				
- aanschafwaarde	1.852	669	2.521	3.675
- cumulatieve afschrijvingen	1.279-	308-	1.587-	2.609-
Boekwaarde per 31 december	573	361	934	1.066
Specificatie investeringen	Kantoor	Inventaris	Totaal	
Schuifdeur	3	-	3	
Inventaris	-	4	4	
Primair Systeem Itris Viewpoint	-	18	18	
Thin clients / Telefoons	-	9	9	
Totaal activeringen	3	31	34	

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

Bij de bepaling van de bedrijfswaarde per 31 december is gebruik gemaakt van de volgende parameters:

	31-12-17	31-12-16
- Disconteringspercentage	5,00	5,00
- Percentage huurverhoging startjaar	1,40	1,20
- Percentage huurverhoging startjaar + 1	1,50	1,60
- Percentage huurverhoging startjaar + 2	1,60	2,07
- Percentage huurverhoging startjaar + 3	1,60	2,53
- Percentage huurverhoging startjaar + 4	1,80	3,00
- Percentage huurverhoging latere jaren	2,00	2,00
- Percentage huurderiving startjaar +1 t/m 5	0,50	0,50
- Percentage huurderiving latere jaren	1,00	1,00
- Mutatiegraad (voor opbrengst mutatiebeleid)	5,00	5,00
- Opbrengst mutatiebeleid tot streefhuur ingerekend	ja	ja
- Percentage stijging overige opbrengsten voor alle jaren	1,40%	2,00%
- Percentage variabele lastenstijging en onderhoud startjaar	2,20%	1,60%
- Percentage variabele lastenstijging en onderhoud startjaar + 1	2,30%	1,90%
- Percentage variabele lastenstijging en onderhoud startjaar + 2	2,30%	2,20%
- Percentage variabele lastenstijging en onderhoud startjaar + 3	2,30%	2,20%
- Percentage variabele lastenstijging en onderhoud startjaar + 4	2,30%	2,00%
- Percentage variabele lastenstijging en onderhoud latere jaren	2,50%	2,50%
- Norm variabele lasten per woning	MJB	MJB
- Verkopen ingerekend	ja	ja
- Aantal jaren harmonisatie ingerekend	5	5
- Planmatig onderhoud laatste 5 exploitatiejaren	ja	ja
- restwaarde grond: obv kavelprijs gemeenten minus sloopkosten	ja	ja
Opbouw bedrijfswaarde	31-12-17	31-12-16
Bedrijfswaarde woningen in exploitatie	216.672	219.673
Bijtelling restwaarde grond	8.800	8.653
Gecorrigeerde bedrijfswaarde	225.472	228.326
Mutatie bedrijfswaarde boekjaar:		
Bedrijfswaarde jaarrekening einde boekjaar	225.472	228.326
Bedrijfswaarde jaarrekening begin boekjaar	228.326	224.395
	2.854-	3.931

Verklaring mutatie bedrijfswaardeberekening jaarrekening 2017 en 2016:

De onderstaande opstelling geeft weer hoe de mutatie in de bedrijfswaarde ten opzichte van het vorig jaar is opgebouwd. De bedrijfswaarde is opgebouwd uit de uitgangspunten conform de meerjarenbegroting 2018. Met de aanpassing van de diverse stijgingsfactoren voor huur- en lastenontwikkeling wordt aangesloten op de door de landelijke toezichthouders (Autoriteit Woningcorporaties en Waarborgfonds Sociale Woningbouw) gehanteerde uitgangspunten. De bedrijfswaardeberekening wordt op kasstroomgenererende eenheid (complexniveau) uitgevoerd.

	31-12-17	31-12-16
a. Autonome ontwikkeling		
a1 Vrijval kasstromen	5.419-	3.076-
a2 Jaar opschuiven	5.360	436-
b. Gevolgen van aanpassing van beleidsparameters en uitgangspunten:		
b1 Aanpassing stijgingsfactoren huur- en lasten	2.586-	8.676-
b1 Aanpassing discontopercentage	-	-
b2 mutaties Levensduur	271	11.362
b3 mutaties mutatiegraad en huurderiving	-	-
b4 mutaties in de huren	142-	2.481
b5 mutaties in deriving	133	102
b6 mutates in de overige baten	41	6-
b7 mutaties in de lasten onderhoud	181-	10.363-
b8 mutaties in beheerslasten	2.039-	1.643-
b9 verhuurdersheffing	2.265-	2.955-
b10 mutaties in complexgebonden bedrijfslasten	82-	275
c. Gevolgen van mutaties in het bezit:		
c1 Nieuwbouw Verde Vista 2,	1.620	-
c1 Nieuwbouw Verde Vista 1, Bakkerspunt, Entree en Brunelkamp	-	11.448
c1 Verkoop bestaand bezit	2.544-	3.659-
c2 Overige mutaties woningen	1.482-	8.606
d. Overige mutaties		
d2 mutatie verkoopopbrengsten in de bedrijfswaarde	6.315	803
d3 mutaties in grondwaarde	146	331-
d4 stelselwijziging	-	-
	<u>2.854-</u>	<u>3.931</u>

Bedrijfswaarde

Totaal deab vastgoed (obv bedrijfswaarde)	209.682	209.420
Totaal niet deab vastgoed (obv bedrijfswaarde)	15.790	18.906
Totale bedrijfswaarde waarde einde boekjaar	225.472	228.326

Uitgangspunten bedrijfswaarde:

In de woningwet is opgenomen dat toegelaten instellingen volkshuisvesting hun bezit op marktwaarde moeten waarderen. Door de waardering van de onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde wordt inzicht gegeven in de mogelijke verdien capaciteit van de vastgoedportefeuille van Rijnhart Wonen. De marktwaarde geeft, rekening houdend met de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, het bedrag op balansdatum weer waartegen het vastgoedbezit op de vrije markt kan worden vervreemd tussen ter zake goed geïnformeerde partijen die tot een transactie bereid zijn. Omdat de doelstelling van Rijnhart Wonen is om te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien en een relatief beperkt aantal woningen zal verkopen, betekent dit dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. De bedrijfswaarde sluit aan op het beleid van Rijnhart Wonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid. In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie.

De bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie wordt gevormd door de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende exploitatieperiode van de complexen. De bedrijfswaarde is bepaald overeenkomstig de voorgeschreven parameters en richtlijnen van het WSW. De bedrijfswaarde is gebaseerd op doorexplotatie van de onroerende zaken totdat het vastgoed door sloop teniet gaat. Hierbij wordt een restwaarde voor de grond ingerekend afgeleid van de huidige bestemming van het vastgoed (i.c. lange termijnhuur). De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van het bestuur weergeven van zijn beleid en de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende economische levensduur van het complex. Deze veronderstellingen zijn nader geconcretiseerd in de onderstaande uiteenzetting van de gehanteerde uitgangspunten.

De kasstroomprognoses zijn voor de eerste vijf jaar ingerekend op de intern geformaliseerde meerjarenbegroting waarbij voor de verwachte kosten voor contractueel aangegane onderhoudsverplichtingen, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar de contract-periode is ingerekend. De kosten van planmatig en groot onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjarenonhoudbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren worden component. Voor latere jaren worden de kasstroomprognoses geschat door extrapolatie van deze begroting gebruikmakend van een vast groeipercentage voor inflatie en huurstijging.

2	Financiële vaste activa	31-12-17	31-12-16
2.a	Latentie Belastingvordering		
	Saldo per 1 januari	8.859	9.577
	mutatie boekjaar	-4.948	719-
	Saldo per 31 december	3.910	8.859

De post Latentie Belastingvordering betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie en de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen.

Er wordt een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd voor zover er voldoende sterke aanwijzingen zijn dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering. In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord, op basis van een disconteringsvoet van 4,34%. De latente belastingvordering loopt in 2018 af doordat de verwachte fiscale winst het bedrag van de latentie overstijgt. De nominale waarde van deze latentie bedraagt per einde boekjaar € 4.080.198,-

2.b	Te vorderen B.W.S. subsidie	31-12-17	31-12-16
	Saldo per 1 januari	-	22
	toegevoegde rente	-	-
	ontvangen bijdragen	-	22-
	Totaal te vorderen B.W.S subsidie	-	-

De BWS subsidie is in 2016 reeds geheel ontvangen.

2.c	Overige vorderingen	31-12-17	31-12-16
	Lening u/g Holland Rijnland Wonen	-	30
	Totaal overige vorderingen	-	30
	Lening u/g/ Holland Rijnland Wonen		
	Saldo per 1 januari	31	31
	- ontvangst	31-	-
	- afname / aflossing Holland Rijnland Wonen	-	-
	Saldo per 31 december	-	31

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.

3 Voorraad**3.a Vastgoed bestemd voor verkoop**

Onderhanden werken begin van het jaar	-	125
Aankoop noordbuurtsehof	-	-
Af: verkochte panden uit voorraad	-	125-
Af: afwaardering te koop staande panden	-	-
Saldo voorraad einde van het jaar	-	-

De per 31 december 2015 aanwezige voorraad (1 woning) is in 2016 verkocht.

4 Vorderingen

31-12-17

31-12-16

Huurdebiteuren	102	119
Overige debiteuren	87	23
Overige vorderingen	592	476
Overlopende activa	105	23
Totaal vorderingen	886	641

4.a + 4.b Huurdebiteuren inclusief Overige Debiteuren

31-12-17

31-12-16

Per 31 december bedraagt de huurachterstand voor:

huurders met een achterstand kleiner dan 1 maand	110	44
huurders met een achterstand van 1 tot 2 maanden	13	16
huurders met een achterstand van 2 tot 3 maanden	9	13
huurders met een achterstand van 3 tot 4 maanden	11	10
Huurders met een achterstand van 4 tot 5 maanden	6	8
huurders met een achterstand vanaf 5 maanden	60	79
huurders met een achterstand	209	170
Vorderingen op ex- huurders	17	37
	226	207
Voorziening dubieuze huurdebiteuren	37-	65-
Totaal huurdebiteuren	189	142

De achterstand van de huurdebiteuren is voor lager dan vorig jaar. De totale huurachterstand is van 0,7% van de huursom gedaald naar 0,6% ultimo 2017.

Rijnhart Wonen Energie BV kent ultimo 2017 een debiteurensaldo van € 86.940,- (2016: € 23.012,-).

4.c Overige vorderingen

31-12-17

31-12-16

Diversen nog te factureren	24	19
Korting verhuurdersheffing nieuwbouw Entree	330	330
Verkoop Ommedijk 38 d.d. 30-12-2017	226	-
Vooruitbetaalde kosten verzekeringen	3	9
Nog te ontvangen rente	-	13
Rijnhart Wonen Energie BV	-	-
Overige Debiteuren	-	105
Overige vorderingen	9	-
Totaal overige vorderingen	592	476

De post Korting verhuurdersheffing betreft 33 woningen die zijn getransformeerd van kantoorruimte naar woning. Hiervoor geldt een korting op de te betalen verhuurdersheffing van € 10.000 per woning. Dit zal met de aangifte verhuurdersheffing 2018 worden verrekend. De verkoop van Ommedijk 38 heeft qua notarislevering in 2017 plaatsgevonden, maar de ontvangsten begin 2018.

4.d	Overlopende activa	31-12-17	31-12-16
	Nog te ontvangen pensioenpremies	-	-
	Transitoria Energie BV	105	23
	Totaal overlopende activa	105	23

5	Liquide middelen		
	Kas	3	-
	Kruisposten	1	1
	Rekening-courant Rabobank	5.124	4.426
	Bank Nederlandse gemeenten	2	2
	Rabo telerekening	3	3
	Totaal liquide middelen	5.133	4.432

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

GROEPSVERMOGEN		31-12-17	31-12-16
----------------	--	----------	----------

6	Herwaarderingsreserve		
	Herwaarderingsreserve begin jaar	195.928	167.911
	Desinvesteringen	955-	3.486-
	Mutatie herwaardering einde boekjaar	15.310	31.503
	Totaal Herwaarderingsreserve	210.283	195.928

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

7	Overige Reserve		
	Overige reserve begin jaar	85.907	113.925
	Jaarresultaat voorgaand boekjaar	27.434	-
	Realisatie uit herwaarderingsreserve	14.354-	28.018-
	Overige reserve	98.987	85.907

8	Resultaat boekjaar		
	Resultaat Boekjaar	17.481	27.434

Bestemming van het resultaat 2017

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar ad. € 17.481.074,- als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2017 ad € 17.481.074,- toe te voegen aan de overige reserve.
- Het gerealiseerde resultaat over 2016 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	-	530
Voorziening aktiva i.o. Amaliaplein	1.080	-
Voorziening aktiva i.o. Brittenstein	2.107	-
Voorziening aktiva i.o. ROC Locatie	1.814	-
Voorziening aktiva in ontwikkeling voorgaand jaar	-	530-
Totaal voorziening onrendabele investeringen	5.001	-
Totaal per 1 januari	-	7
Voorziening aktiva i.o. Amaliaplein	1.086	-
Voorziening aktiva i.o. Brittenstein	3.026	-
Voorziening aktiva i.o. ROC Locatie	1.819	-
Investeringen lager dan voorzieningen	930-	-
Naar exploitatie boekjaar obv marktwaarde	-	7-
Saldo 31 december	5.001	-

9.b Voorziening latente belastingen

Saldo per 1 januari	12.047	-
mutatie belastinglatentie	4.733-	12.047
Totaal voorziening latente belasting einde boekjaar	7.314	12.047

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 4,34%. Van de voorziening latente belastingen wordt naar verwachting een bedrag ad. € 3.219.000 binnen 1 jaar gerealiseerd. De totale looptijd van deze voorziening wordt ingeschat op 9 jaar. De nominale waarde van deze voorziening bedraagt € 8.006.811 per einde boekjaar.

9.c Overige voorzieningen

Afkoop huurvergoeding Gemiva ivm Elisabethhof		
Saldo per 1 januari	295	-
Opboeking	-	307
Vrijval boekjaar	12-	12-
	283	295

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

LANGLOPENDE SCHULDEN

10.a	Leningen kredietinstellingen	31-12-17	31-12-16
	Saldo per 1 januari	121.159	128.108
	Roll over BNG	-	6.000
	Reguliere aflossingen leningen	8.795-	12.949-
	Totaal leningen kredietinstellingen per 31 december	112.364	121.159
	Totaal schuldrestant leningen per 31 december	112.364	121.159
	Aflossingbestanddeel in het komend jaar, verantwoord onder kortlopende schulden	12.137-	3.995-
	Saldo leningen	100.227	117.164

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 gestegen ten opzichte van vorig jaar en komt ultimo 2017 uit op 4,34% (ultimo 2016: 4,20%). De reële (NCW) waarde van de portefeuille bedraagt per ultimo 2017 € 113.646.667. De leningportefeuille kent een gemiddelde restant looptijd van 12 jaar. Aflossingsverplichting komende 2-5 jaar : € 30.025.625,- Van de openstaande schulden heeft € 70.171.619,- een looptijd langer dan 5 jaar. De garantiestelling op de bovengenoemde leningportefeuille is deze per 31 december 2017 als volgt samengesteld;

- Gemeente Leiderdorp, 7 leningen	18.968
- Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), 16 leningen	82.166
- Gemeente Zoeterwoude, 9 leningen,	11.230
Totaal garantiestelling leningen 2017	112.364

10.b	Overige Schulden		
	Beginstand VSO Fysiopraktijk schuld begin boekjaar	59	65
	Aflossingen	6-	6-
	Totaal schuldrestant leningen per 31 december	53	59

10.c	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken vov		
	Saldo per 1 januari	-	1.367
	Waardemutaties Slimmer Kopen	-	-
	Aankoop pand Noordbuurtsehof 44	-	-
	Afwikkeling regeling Slimmer Kopen	-	1.367-
	Totaal voorziening Slimmer Kopen	-	-

KORTLOPENDE SCHULDEN

		31-12-17	31-12-16
11.a	Schulden aan overheid	223	238
11.b	Schulden aan kredietinstellingen	12.137	3.995
11.c	Schulden aan leveranciers	524	448
11.d	Overlopende passiva	3.615	3.359
	Totaal kortlopende schulden	16.499	8.040

11.d Overlopende passiva

	Niet vervallen rente geldleningen	2.734	2.833
	Vooruitontvangen huren	190	177
	Egalisatie glasverzekering	56	38
	Egalisatie service abonnement	106	88
	Egalisatie ontstoppingsfonds	26	22
	Nog af te rekenen Service- en stookkosten	178	84
	Nog af te rekenen contractonderhoud voor vve's	-	-
	Overlopende pensioen, persoonlijke ontwikkelings- en vakantierechten	103	116
	Overige transitorische posten	222	-
	Totaal overlopende passiva	3.615	3.358

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 2017 geborgde leningen bedraagt € 3.348.191.

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

De verplichtingen voortkomende uit bij cao geregelde uitkeringen bij dienstjubilea bedragen voor de komende 5 jaar circa € 10.000,- 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 € 510,47 miljoen aan onderpand ingezet bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Het WSW heeft op eerste verzoek het recht van hypotheek op dit onderpand. Rijnhart Wonen heeft vier lease-auto's onder contract. Dit behelst één auto voor de Directeur-Bestuurder met als ingangsdatum november 2015 en een looptijd van 48 maanden en 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. Door het vertrek van de Directeur-Bestuurder per 01-03-2018 is het leasecontract voor deze auto overgenomen door zijn nieuwe werkgever.

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.

Toelichting op de geconsolideerde Winst en Verliesrekening

	Begroot 2017	Boekjaar 2017	Boekjaar 2016
R.1			
Huuropbrengsten			
Netto huur:			
Woningen en woongebouwen Deab	22.898	22.804	22.397
Woningen en woongebouwen Niet Deab	740	833	897
Onroerende zaken niet zijnde woningen Deab	245	244	283
Onroerende zaken niet zijnde woningen Niet Deab	275	276	173
Subtotaal	24.158	24.157	23.750
Huurderiving:			
Wegens leegstand	82-	52-	71-
Oninbaar / huurkorting / huurgewenning	44-	109-	67-
Totaal huren	24.032	23.996	23.612
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 0,60% / IAH 2,60% - 4,60%		94	163
De huurverhoging per 1 juli verslagjaar 0,70% / IAH 4,30%		92	94
Mutatie huurderiving leegstand		19	7
Mutatie huurderiving oninbaar		42-	1
Huuropbrengst Verde Vista 2		63	-
Huuropbrengst Verde Vista 1		7	72
Huuropbrengst Elisabethhof		194	272
Huuropbrengst Bakkerspunt		25	51
Huuropbrengst Brunelkamp		23	45
Huuropbrengst Thomashuis		-	64
Huuropbrengst plint Keerpunt		-	11
Mutatie toevoeging aan reservering dubieuze debiteuren		48-	-
Mutatie bezit huidig boekjaar		62-	174-
Huurverhoging als gevolg van geriefsverbeteringen en harmonisatie		19	28
Saldo		384	634
De aan verkoop gerelateerde leegstand is € 90.500,- Deze zijn verwerkt onder de directe verkoopkosten onder punt R.5			
R.2.1			
Opbrengsten servicecontracten			
Overige zaken, leveringen en diensten	703	633	700
Met huurders te verrekenen leveringen en diensten	-	31	31
Subtotaal	703	664	731
Vergoedingsderiving:			
Wegens leegstand	4-	3-	4-
Totaal opbrengsten servicecontracten	699	661	727

		Begroot 2017	Boekjaar 2017	Boekjaar 2016
R.2.2	Lasten servicecontracten			
	Lasten Servicecontracten	703	662	707
	Toegerekende organisatiekosten		-	
	Totaal lasten servicecontracten	703	662	707
R.3.1	Lasten verhuur en beheeractiviteiten			
	Verhuur en beheer	350	343	379
	Klantenservice	150	140	131
	Toegerekende organisatiekosten	350	349	362
	Overige complexlasten en directe verhuurlasten	367	294	285
	Overige opbrengsten uit beheer		-	-
	Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.217	1.126	1.157
R.3.2	Lasten onderhoudsactiviteiten			
	Reparatieonderhoud	650	665	714
	Mutatieonderhoud	180	224	238
	Onderhoudskosten Energie BV	47	75	49
	Planmatig onderhoud	3.830	4.071	4.280
	Onrendabele OH ingrepen / energetische verbeteringen	750	750	688
	Nagekomen kosten voorgaande jaren	-	25	13
	Salariskosten onderhoud	200	190	198
	Doorbelaste organisatiekosten onderhoud	75	66	67
	Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	5.732	6.067	6.247
	Kosten onderhoud geactiveerd i.v.m. geriefsverbeteringen		27	44
R.3.3	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit			
	Belastingen exploitatie	1.351	1.297	1.291
	Verzekeringen	47	48	49
	Verhuurdersheffing	2.772	2.788	2.497
	Kosten Branche organisaties	55	49	49
	Salariskosten overige directe operationele lasten exploitatie bezit	800	987	1.008
	Doorbelaste kosten overige directe operationele lasten exploitatie bezit	453	497	524
	Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	5.478	5.667	5.418
R.4	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille			
	Verkoopprijs bestaand bezit en voorraad	5.379	5.563	10.729
	Af: korting huurders op verkoopprijs	-	-	347-
R.5	Af: directe verkoopkosten	181-	138-	255-
R.5	Af: indirecte verkoopkosten	50-	37-	48-
	Netto verkoopopbrengsten	5.148	5.388	10.079
R.6	Af: boekwaarde verkopen	3.274-	4.328-	7.272-
	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.874	1.060	2.807

Bedrijfslasten

R.A	Afschrijvingen			
	Onroerende zaken Rijnhart Wonen	-	-	-
	Onroerende zaken Rijnhart Wonen Energie BV	7	47	26
	Kantoorgebouw	83	87	83
	Inventaris	76	77	70
	Totaal afschrijvingen	166	211	179

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	1.430	1.426	1.493
	Sociale lasten	232	222	234
	Pensioenlasten	221	227	230
	Overige personeelskosten en uitzendkrachten	176	127	62
	Totaal lonen en salarissen	2.059	2.002	2.019

De beleidsdekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2017 113,4% (31-12-2016 104,2%). 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 bij de toezichthouder indienen, waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit het reservetekort kan komen. Het aantal FTE's per 31 december 2017 bedraagt: 27,22 (2016: 28,93). Bij de groep waren ultimo 2017 31 werknemers in dienst (2016: 32) Het aantal fulltime equivalenten bedroeg over 2017 gemiddeld 27,94 (2016: 28,70) Deze werknemers waren zowel in 2017 als 2016 allen in Nederland werkzaam. De uitsplitsing per organisatie-onderdeel per einde december is als volgt:

	2017	2016
	FTE	FTE
Bestuur	1,00	1,00
Beleid & Advies	2,11	2,11
Wonen	13,44	14,26
Bedrijfsbeheer	6,78	6,78
Vastgoed & projecten	3,89	4,78
Totaal	27,22	28,93

De afname bij Vastgoed & projecten komt door het niet verlengen van een jaarcontract van de medewerker projecten. De afname bij Wonen komt door een vacature bij de klantenservice.

Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) in €
De bezoldiging en ontslagvergoeding van leidinggevende topfunctionarissen die over 2017 in het kader van de WNT verantwoord worden, is als volgt:

		2017	2016
	Naam functionaris	J.C. de Vries	J.C. de Vries
	Functiegegevens	Directeur- bestuurder	Directeur- bestuurder
	Aanvang en einde functievervulling in 2017 (2016)	1-1/31-12	1-1/31-12
	Deeltijdfactor (percentage) gedurende boekjaar	100%	100%
	Gewezen topfunctionaris	nee	nee
	Fictieve dienstbetrekking	nee	nee
	Bezoldiging		
	Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 122.618	€ 122.867
	Beloningen betaalbaar op termijn	€ 19.863	€ 19.615
	Subtotaal	€ 142.481	€ 142.482
	Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 132.000	€ 131.000
	-/- Onverschuldigd betaald bedrag	€ -10.481	€ -11.482
	Totale bezoldiging	€ 142.481	€ 142.482
	Reden waarom de overschreiding al dan niet is toegestaan: Op de dienst van de Directeur-Bestuurder was in 2017 (en 2016) het overgangsrecht van toepassing. De overschreiding van het bezoldigingsmaximum was derhalve toegestaan.	N.v.t.	N.v.t.
R.7	Overige waardeveranderingen		
R.7	Actualisatie waardering Activa in ontwikkeling	8.123-	5.931-
R.7	Herwaardering MVA Energie BV	-	41
R.8	Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.180-	16.865
R.9	Terugname afwaardering door uit expliatatie vov	-	-
R.9	Afwaarderingen in het boekjaar bestaand bezit vov	-	-
	Totaal overige waardeveranderingen	11.303-	10.975
	Door de waardering op marktwaarde is er een forse fluctuatie in de waardeverandering over 2017. De actualisatie activa in ontwikkeling bestaat uit een voorziening ad. € 5,931 miljoen op drie projecten in Leiderdorp. Dit betreft voor project ROC Locatie € 1,819 miljoen, voor project Brittenstein € 3,026 miljoen en voor project Amaliaplein € 1,086 miljoen euro. Van deze projecten zijn in 2017 de definitieve realisatiebesluiten genomen en zijn de onrendabele investeringen als last genomen. Alle 3 de projecten starten naar verwachting in 2018 met de bouw.		
R.10	Opbrengst overige activiteiten		
	Administratiekosten verhuringen	15	9
	Omzet WKO activiteiten	301	317
	Vergoeding huismeester VVE's	5	-
	Doorberekende kosten toezicht nieuwbouw geactiveerd	80	79
	Doorberekende kosten complex en derden	6	-
	Incidentele opbrengst (pro rata voorgaande jaren)	30	32
	Subtotaal vergoedingen voor algemeen beheer	437	437
R.11	Kosten overige activiteiten		
	Salariskosten overige activiteiten	150	168
	Doorbelaste kosten overige activiteiten	100	132
	Inkoop WKO activiteiten	133	140
	Gerelateerde kosten WKO activiteiten	105	38

	Begroot 2017	Boekjaar 2017	Boekjaar 2016
Totaal kosten overige activiteiten	488	478	409
Overige organisatiekosten			
Treasury	20	5	8
Personeel en organisatie	62	25	26
Bestuurskosten	69	79	83
Personeelsvereniging	2	1	1
Jaarverslaggeving	55	83	58
Totaal overige organisatiekosten	208	194	176
Leefbaarheid	270	302	303
- Onderzoek van de jaarstukken te controleren boekjaar		46	53
- Taxaties ten behoeve van jaarrekening		8	2
- Woningtoewijzing / WSW / Corpodata / DVI		9	10
- Fiscale adviezen		25	25
- Onderzoek van de jaarstukken vorig boekjaar		-	-
Totaal accountantshonorarium		88	90

De bezoldiging van toezichthoudende topfunctionarissen die over 2017 in het kader van de WNT verantwoord worden, is als volgt:

	Naam functionaris	M.P.C. Gielink	P.A. Lansbergen	G. van Wijhe	E.S.F. Klep	G. van Wijhe
	Functie	Vz RvC	ViceVZ RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
1	Duur dienstverband gedurende boekjaar	1-1/31-12	1-1/31-12	1-1/31-12	1-1/31-12	1-1/31-12
5	Beloning uit dienstbetrekking	€ 10.937	€ 9.010	€ 7.812	€ 7.812	€ 7.812
6	Belaste onkostenvergoeding (vast en variabel)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
7	Voorzieningen tbv beloningen betaalbaar op termijn	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
8	Gedeclareerde bezoldiging (indien niet in dienstbetrekking)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
	Totaal bezoldiging in kader van de WNT (5 tm. 8)	€ 10.937	€ 9.010	€ 7.812	€ 7.812	€ 7.812

9	Bezoldigingsklasse (A tm H)					E
10	Bezoldigingsmaximum voorzitter Raad van Toezicht bij dienstverband gedurende het hele jaar					€ 19.800
11	Bezoldigingsmaximum leden Raad van Toezicht bij dienstverband gedurende het hele jaar					€ 13.200

Motivatie eventuele overschrijdingen van de maximale bezoldiging of maximum uitkering ivm beëindiging van het dienstverband: Niet van toepassing, geen overschrijdingen.

R.12	Rentebaten	2017	2017	2016
	Toegerekende rente onroerende zaken in ontwikkeling	210	43	293
	Rente fiscus	-	10	-
	Rente op uitgezette middelen	9	13	1
	Rente rekening courant Rijnhart Wonen Energie BV	12	-	-
	Rente toerekening lange termijn vorderingen BWS	-	-	-
	Totaal rentebaten	231	66	294

	Begroot 2017	Boekjaar 2017	Boekjaar 2016
De toegerekende rente bestaat uit de rente tijdens de bouw van de volgende projecten in aanbouw: Verde Vista 2 en Brittenstein.			
R.13	Rentelasten		
	Rente rekening courant	12	-
	Rente leningen overheid	-	-
	Disagio WSW - dotatie fonds sociale woningbouw	16	16
	Overige rentelasten	-	-
	Rente kredietinstellingen	4.991	4.987
	Totaal rentelasten	5.019	5.003
R.14	Belasting uit gewone bedrijfsuitoefening		
	Vennootschapsbelasting Rijnhart Wonen		
	Actualisatie voorziening belastinglatentie Waardering	-	4.733-
	Actualisatie belastinglatentie Verliesverrekening	3.180	4.948
	Te betalen Vennootschapsbelasting	-	-
	Jaarlast vennootschapsbelasting Stichting Rijnhart Wonen	3.180	215
	- Vennootschapsbelasting Projectontwikkeling Engelendaal Leiderdorp BV	-	-
	Totaal vennootschapsbelasting	3.180	215
	De vennootschapsbelasting is als volgt tot stand gekomen:		
	Resultaat uit gewone bedrijfsvoering Rijnhart Wonen		17.679
	Correcties naar fiscaal resultaat		
	- Afschrijvingen aktiva in exploitatie		403-
	- Overige waardeveranderingen materiële vaste activa		16.865-
	- Vorming voorziening onrendabele projecten		5.931
	- Verkoopopbrengsten		142
	- Opwaardering Woz		13.281
	- Overige bedrijfs- en rentebaten		36-
	- Overige bedrijfslasten		6
	- Beoordeling onderhoud vs verbetering		27-
	- Resultaat deelneming		-
	- Mutatie belastinglatentie leningen o/g		-
	- Dotatie HIR		1.394-
	- Overige fiscale mutaties t.b.v. resultaat		5-
	Fiscaal resultaat	pm	18.309
	Af: berekend verrekenbaar verlies t/m 2014		58.363-
	Bij: berekend verrekenbaar verlies 2015		12.055
	Bij: berekend verrekenbaar verlies 2016		11.678
	Bij: berekend verrekenbaar verlies 2017		18.310
	Verrekenbaar verlies ultimo 2017		16.319-
	Belastbaar resultaat 2017:		nihil
	Te betalen vennootschapsbelasting		
	1e schijf : 20% over € 200.000		-
	2e schijf: 25% over het restant		-

	Begroot 2017	Boekjaar 2017	Boekjaar 2016
Te betalen Rijnhart Wonen		-	-
Belasting over mutatie belastinglatentie verliescompensatie 25,0%	19.793	4.948	719
Belasting over mutatie belastinglatentie leningen o/g 25,0%		4.733-	12.046
Jaarlast Vennootschapsbelasting Rijnhart Wonen		215	12.765
Vennootschapsbelasting Projectontwikkeling Engelendaal BV			
Resultaat uit gewone bedrijfsvoering = fiscaal resultaat x 20 %	-	-	-
Te verrekenen Vennootschapsbelasting Projectontwikkeling Engelendaal BV		-	-
Totaal Vennootschapsbelasting	pm	215	12.765
Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2016: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 1,21% (2016: 31,79%)			
R.15	Resultaat deelnemingen		
	Resultaat Rijnhart Wonen Energie BV	-	-
	Resultaat VOF De Schansen	-	-
	Resultaat Projectontwikkeling Engelendaal BV	-	-
	Totaal resultaat deelnemingen geconsolideerd	-	-
	Toerekening resultaat:		
	Algemene reserve	4.469-	5.561
	Herwaarderingsreserve	-	-
	Totaal	4.469-	5.561

Balans enkelvoudig

bedragen x € 1.000

ACTIVA		31-12-17	31-12-16
Vaste activa			
1	Vastgoedbeleggingen		
1.a	DAEB Vastgoed in exploitatie	427.792	409.571
1.b	Niet-DAEB Vastgoed in exploitatie	16.750	20.085
1.c	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	0
1.d	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	58	1.519
	Totaal vastgoedbeleggingen	444.600	431.175
	Materiële vaste activa		
1.e	Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	934	1.066
2	Financiële vaste activa		
2.a	Latentie Belastingvordering	3.910	8.859
2.b	Te vorderen BWS-subsidies	-	-
2.c	Overige vorderingen	-	31
	Totaal financiële vaste activa	3.910	8.890
	Totaal vaste activa	449.444	441.131
Vlottende activa			
3	Voorraden		
3.a	Vastgoed bestemd voor verkoop	-	-
4	Vorderingen		
4.a	Huurdebiteuren	102	120
4.b	Overige debiteuren	-	-
4.c	Overige vorderingen	601	476
4.d	Overlopende activa	812	714
	Totaal vorderingen	1.515	1.310
5	Liquide middelen	5.080	4.407
	Totaal vlottende activa	6.595	5.717
	Totaal activa	456.039	446.848

Balans enkelvoudig

bedragen x € 1.000

PASSIVA		31-12-17	31-12-16
Eigen vermogen			
6	Herwaarderingsreserve	210.283	195.928
7	Overige Reserve	98.987	85.908
8	Resultaat Boekjaar	17.481	27.434
	Totaal Groepsvermogen	326.751	309.270
Voorzieningen			
9.a	Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	5.001	-
9.b	Voorziening latente belastingverplichtingen	7.314	12.047
9.c	Overige voorzieningen	283	295
	Totaal voorzieningen	12.598	12.342
Langlopende schulden			
10.a	Leningen kredietinstellingen	100.227	117.164
10.b	Overige Schulden	53	59
10.c	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken vov	-	-
	Totaal langlopende schulden	100.280	117.223
Kortlopende schulden			
11.a	Schulden aan overheid	223	238
11.b	Schulden aan kredietinstellingen	12.137	3.995
11.c	Schulden aan leveranciers	475	445
11.d	Overlopende passiva	3.575	3.334
	Totaal kortlopende schulden	16.410	8.012
	Totaal passiva	456.039	446.848

winst- & verlies enkelvoudig

bedragen x € 1.000

		Begroting 2017	Boekjaar 2017	Boekjaar 2016
R.1	Huuropbrengsten	24.032	23.996	23.612
R.2.1	Opbrengsten servicecontracten	699	661	727
R.2.2	Lasten servicecontracten	703-	662-	707-
R.3.1	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.217-	1.126-	1.157-
R.3.2	Lasten onderhoudsactiviteiten	5.685-	5.967-	6.185-
R.3.3	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	5.478-	5.665-	5.416-
	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	11.648	11.237	10.874
R.4	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	5.379	5.563	10.382
R.5	Toegerekende organisatiekosten	231-	175-	303-
R.6	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	3.274-	4.328-	7.272-
	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.874	1.060	2.807
R.7	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.303-	5.931-	437-
R.8	Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	159	16.865	32.703
R.9	Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille vov	-	-	54
	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.144-	10.934	32.320
R.10	Opbrengst overige activiteiten	136	121	74
R.11	Kosten overige activiteiten	250-	253-	190-
	Netto resultaat overige activiteiten	114-	131-	116-
	Overige organisatiekosten	208	194	176
	Leefbaarheid	270	302	303
	Bedrijfsresultaat	1.786	22.605	45.406
R.12	Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	231	78	307
R.13	Rentelasten en soortgelijke kosten	5.007	5.003	5.488
	Saldo financiële baten en lasten	4.776-	4.925-	5.181-
	Resultaat voor belastingen	2.990-	17.679	40.225
R.14	Belastingen	3.180-	215-	12.765-
R.15	Resultaat deelnemingen	-	17	26-
	Resultaat na belastingen	6.170-	17.481	27.434

Ondertekening

De jaarrekening van Stichting Rijnhart Wonen is opgesteld door de Directeur-Bestuurder op 15 mei 2018

Dhr. P.A.C.T. van Heeswijk

De jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 15 mei 2018

Mw. M.P.C. Gielink

Mw. P.A. Lansbergen

Dhr. G. van Wijhe

Dhr. E.S.F. Klep

Dhr. G.P.I.M. Wuisman

Kengetallen

bedragen x € 1.000

	2017	2016	2015	2014	2013
Bezitsamenstelling					
Gegevens woningbezit					
Aantal verhuureenheden in exploitatie					
Woning/woongebouwen per 1/1	3.414	3.370	3.399	3.445	3.444
Verkocht / gesloopt / onttrokken	-24	-49	-34	-52	-40
Opgeleverd/aangekocht tijdens boekjaar	18	93	5	6	41
Woning/woongebouwen per 31/12	3.408	3.414	3.370	3.399	3.445
Onroerende zaken niet zijnde woningen					
Garages per 31/12	85	89	90	92	94
Parkeerplaatsen / overig	35	40	40	40	46
Verzorgingstehuis	6	6	6	5	5
Kantoor	0	0	0	0	2
Diversen	3	3	3	4	5
	129	138	139	141	152
Woning/woongebouwen in aanbouw	0	18	90	68	6
Totaal	3.537	3.570	3.599	3.608	3.603
Gemiddelde waarde W.O.Z. per woning	170.919	167.188	166.022	170.443	173.000
Aantal woningen naar huurprijsklasse					
Klassegrens:	€ 414,02	€ 412,38	€ 409,92	€ 403,06	€ 389,05
Laag:	423	460	494	522	460
Hoog:	2985	2.954	2.876	2.877	2.985
Het verhuren van de woningen					
Mutatiegraad	7,75	7,75	4,67	4,76	4,44
Huurachterstand in procenten van de jaarhuur	0,58	0,87	1,00	1,07	1,12
Huurderving in procenten van de jaarhuur	0,67	0,41	0,45	0,79	1,91
Gemiddeld aantal punten per woning	161	161	159	159	160
Gemiddelde netto-huurprijs per woning	557,98	553,78	€ 543,65	€ 531,70	€ 521,25
Kwaliteit (per woning, per jaar)					
Aantal reparatieverzoeken	0,84	0,96	1,09	0,98	0,99
Kosten niet-planmatig onderhoud	€ 283	€ 302	€ 317	€ 263	€ 276
Kosten planmatig en groot onderhoud	€ 1.230	€ 1.285	€ 1.081	€ 1.061	€ 965
Totaal kosten onderhoud	€ 1.514	€ 1.587	€ 1.398	€ 1.324	€ 1.241
Financiële continuïteit					
Solvabiliteit	71,64	69,21	27,17	24,05	16,01
Liquiditeit	0,36	0,63	0,28	0,80	0,70
Rentabiliteit eigen vermogen (jaarresultaat)	5,35	8,87	9,85	36,78	-4,38
Rentabiliteit vreemd vermogen	4,28	4,38	4,37	4,36	4,31
Gewogen gemiddelde rentepercentage leningen	4,28	4,20	4,40	4,45	4,48
Rentabiliteit totaal vermogen	4,91	7,30	5,70	12,13	2,73
Rentebaten - lasten in % eigen vermogen	-1,51	-1,68	-11,15	-13,66	-21,46
Interne financiering per woning	€ 97.665	€ 91.712	€ 16.038	€ 11.320	€ 2.007
Cash-flow per woning	€ 9.683	€ 23.377	€ 2.702	€ 5.882	€ 2.751

Balans en winst- en verliesrekening

Eigen vermogen per woning	€ 95.878	€ 90.589	€ 14.939	€ 13.300	€ 8.263
Bedrijfsopbrengst per woning	€ 8.673	€ 9.969	€ 8.316	€ 8.891	€ 7.943
Bedrijfslasten per woning	€ 5.095	€ 5.986	€ 5.147	€ 4.976	€ 6.538
Rentebaten per woning	€ 23	€ 90	€ 97	€ 42	€ 109
Rentelasten per woning	€ 1.468	€ 1.607	€ 1.743	€ 1.838	€ 1.863
Resultaat per woning	€ 2.133	€ 2.466	€ 1.523	€ 2.119	€ 349-

Personeelsbezetting

Omgerekend naar volledig dienstverband per 1.000 woningen

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



2017 IN BEELD

Woonkwaliteit

Verkoop uit bezit

Vanuit strategische overweging is er kritisch naar het verkoopprogramma 2017 gekeken. Omdat er in 2017 slechts 18 nieuwbouwwoningen worden gerealiseerd is er in de loop van het eerste kwartaal van 2017 voor een pas op de plaats gekozen voor de verkoop van daeb-woningen, met uitzondering van het Patrimoniumpark. Op de niet daeb-woningen is de verkoop onverminderd doorgegaan. In 2017 zijn in totaal 12 daeb-woningen verkocht, 11 woningen in Leiderdorp en 1 woning in Zoeterwoude. Verder zijn er 12 niet-daeb woningen verkocht, allen in Leiderdorp. Waarmee het totaal uitkomt op 24 overgedragen woningen. Daarnaast zijn er nog 3 garages in Leiderdorp in eigendom overgedragen.

Projectontwikkeling

De afdeling Projectontwikkeling is verantwoordelijk voor de invulling van het strategisch beleid ten aanzien van de nieuwbouw. In het nieuwe beleidsplan 2018-2022 is de nieuwbouwambitie van Rijnhart Wonen naar boven bijgesteld: in 10 jaar tijd zijn 600 nieuwe, betaalbare woningen gepland. In 2017 zijn 18 appartementen (beneden/bovenwoningen) in het project Verde Vista gerealiseerd. Deze tellen echter niet mee in het aantal van 600. Voor 2018 staan 4 projecten gepland om in uitvoering te gaan: Brittenstein (56 woningen), Amaliaplein (21), ROC (36) en Driemaster (49), allen in Leiderdorp. Dit betekent ook dat er in 2018 geen opleveringen gepland staan. Het project Berkenhof, dat in de begroting voor 2018 nog als oplevering gepland stond, is komen te vervallen.

Maatschappelijk vastgoed

Rijnhart Wonen verhuurt relatief veel maatschappelijk en zorgvastgoed. Ook in het nieuwe beleidsplan is er veel ruimte om aan deze bijzondere doelgroep te verhuren. Rijnhart Wonen wil hierin een verbindende rol vervullen tussen de aanbieders van zorg en welzijn en de huurders. Er zijn in 2017 geen maatschappelijke of zorgwoningen opgeleverd.

Onderhoud

'Samenwerken met experts'

Het derde jaar van samenwerken met onze NPO experts laat zien dat 88% van onze klanten tevreden of zelfs zeer tevreden is over het klachtenonderhoud. Van de 3009 klachtmeldingen is er bij 1547 adressen gemeten. Onze klantenservice heeft nog eens 218 adressen na gebeld. Opvallende beweging is het laatste kwartaal van 2017 waarin 67% van de Klachtmeldingen digitaal bij onze NPO partners is binnengekomen. Daarnaast is ten opzichte van 2016 het aantal klachtmeldingen met 20% gedaald. Een bewijs dat de geleverde dienstverlening effect heeft op het klachtafhandelingsproces.

In 2017 zijn 14 planmatig onderhoudsprojecten uitgevoerd door onze experts in vastgoedonderhoud aan de buitenschil. 87% van onze klanten is tevreden of zelfs zeer tevreden over het uitgevoerde onderhoud. Voor de nieuwbouw complexen die in 2016 zijn opgeleverd worden in 2018 onderhoudsscenario's opgesteld, zodat ze kunnen worden opgenomen in de MJOB 2019-2028.



'Rijnhart onderweg!'

Vanaf 1 januari 2017 zijn al onze ketenpartners voor Rijnhart Wonen aan de slag gegaan op basis van TCO. Begin januari 2018 is de samenwerking met alle partners geëvalueerd en zijn afspraken of wijzigingen vastgelegd in een addendum 2018. Hierdoor is de eerste jaarcyclus doorlopen. In onderstaande tabel zijn alle contractpartners weergegeven. Een aantal partners heeft moeite om de gewenste dienstverlening in kaart te brengen. Hierover zijn in het strategisch overleg afspraken gemaakt.

Leverancier	Dicipline	Soort onderhoud	Start contract	Einde contract	Score dienstverlening 2017
Bonarius bedrijven	Installatietechniek	POC	01-01-2017	31-12-2019	7,8
VanderZon	Schoonmaakdiensten	Servicekosten	01-01-2017	31-12-2019	7,5
Duijvelaar	Pompinstallaties & Legionella	POC	01-01-2017	31-12-2019	Nog niet gemeten
Van Ginkel	Tuin onderhoud	POT	01-01-2017	31-12-2019	Nog niet gemeten
Hillsafety	Brandveiligheid	POC	01-01-2017	31-12-2019	Nog niet gemeten
ASB	Asbest saneren	Stelpost	01-01-2017	31-12-2019	Nog niet gemeten
Skylift	Liftinstallaties	POC	01-01-2017	31-12-2019	8,0
Riool.nl	Ontstoppingen	Stelpost	01-01-2017	31-12-2019	Nog niet gemeten
Assa Abloy	Deuropeners	POC	01-01-2017	31-12-2019	Nog niet gemeten
Pasman	Planmatig onderhoud	POB	26-03-2015	31-12-2019	8,7
vanderSnoek	Planmatig onderhoud	POB	26-03-2015	31-12-2019	8,7
Huurman	Klachtonderhoud	KOH	26-03-2015	31-12-2019	8,8
Blanksma	Klachtonderhoud	KOH	26-03-2015	31-12-2019	8,8

Onderhoudsprojecten

Trappenhuispuien Schansen en Dreven

In 2017 zijn drie trappenhuispuien aan de Houtschans en Beukenschans vervangen door de firma de Groot & Visser. Het project is in drie fases uitgevoerd over 2015, 2016 en 2017 en daarmee gereed. Alle 10 de trappenhuisen zijn voorzien van een onderhoudsarme aluminium vliesgevel. Het werk is begin 2018 opgeleverd.

Energetische verbeteringen

In het laatste jaar van het beleidsplan hebben we flink geïnvesteerd in duurzaamheid. Wat hebben we gedaan?

- Op zes verschillende complexen zijn in totaal 1.015 zonnepanelen neergelegd en worden door Liander aangesloten op het net. De kleinverbruik aansluitingen zijn vervangen voor grootverbruik aansluitingen en er zijn nieuwe energiemeters geplaatst. Inmiddels kunnen wij inloggen op het dashboard, zodat we kunnen zien hoeveel de panelen opwekken op ieder moment. De SDE+ subsidieregeling is toegekend aan het project waardoor we voor iedere opgewekte KWh stroom een vergoeding krijgen.
- Het project bespaartest en overstapservice (huis aan huis bezoeken) is afgerond. De resultaten worden Q1 2018 gepresenteerd. Kort samengevat zijn er van de 3.574 woningen 2.618 bezocht. 26,1% heeft de bespaartest afgenomen waaruit een gemiddelde potentiële besparing van €250 per huishouden per jaar uitkomt. De communicatie is goed verlopen. Echter, de onwetendheid bij onze huurders over de energiecontracten is hoog. Hier is nog veel te winnen.
- Alle huurders van Rijnhart Wonen hebben de seizoentips ontvangen incl. ontluchtingsleutel en radiator sticker als bijlage van de Rijnhart Positief. Aansluitend hierop zijn drie bijeenkomsten georganiseerd, waarbij de seizoentips aan de hand van tips & tricks zijn besproken om optimaal gebruik te maken van klantcontactmomenten tijdens onderhoud- of reparatieverzoeken. Hierbij zijn aanwezig geweest Bonarius, Huurman, Blanksma en Rijnhart Wonen.
- Het project vervangen verwarmingssysteem Klaprooskamp is gestart. Er is een optimalisatie besloten waardoor er een A-label wordt gerealiseerd. Tevens is de STEP-subsidie toegekend.
- Diverse open verbrandingstoestellen zijn vervangen voor HR combiketels. Dit heeft naast veiligheid en leveringsbetrouwbaarheid een positief effect op de CO reductie.



KLANTEN

Klanten

Wonen

Mutaties

Zorgen voor passende en betaalbare woningen voor mensen die dit het hardste nodig hebben, daar heeft Rijnhart Wonen zich ook in 2017 weer maximaal voor ingezet. Ook de mogelijkheid tot het inzetten van lokaal maatwerk is door Rijnhart Wonen weer maximaal gebruikt. Met als gevolg meer lokale doorstroming en meer lokale kansen. De gemiddelde mutatiegraad kwam uit op 5%. Er zijn in 2017 in totaal 187 woningen verhuurd. Vanuit de bestaande voorraad waren dit in Leiderdorp 134 woningen en in Zoeterwoude 35 woningen. Daarnaast zijn in Zoeterwoude Rijndijk 18 nieuwbouwwoningen verhuurd in het project Verde Vista II. De meeste verhuringen zijn gegaan naar huishoudens met recht op huurtoeslag (primair), of net daar boven (secundair). In Leiderdorp hebben er 102 primaire, 29 secundaire en 3 tertiaire verhuringen plaatsgevonden. Verder is er in Leiderdorp nog een garage na mutatie verhuurd aan een sociale huurder van Rijnhart Wonen. In Zoeterwoude zijn er 37 primair, 13 secundair en 3 tertiaire verhuringen geweest. In 2017 is met een score van 97% de Brusselnorm van 90% ruimschoots gehaald. Verder is er 100% passend toegewezen aan huishoudens met recht op huurtoeslag.

Lokaal Maatwerk

Leiderdorp

In 2017 heeft Rijnhart Wonen opnieuw stevig ingezet op lokaal maatwerk. In totaal was er ruimte om 29 woningen met lokaal maatwerk te verhuren. En er zijn uiteindelijk 26 woningen met lokaal maatwerk verhuurd. De uitkomst is als volgt:

Starters < 23 jaar	: 5 woningen
Starters > 23 jaar	: 2 woningen
Doorstromers	: 9 woningen
Senioren	: 8 woningen
Directe bemiddeling	: 2 woningen

Zoeterwoude

In Zoeterwoude is het lokaal maatwerk ingezet op de nieuwbouw in Verde Vista.

Nieuwbouw

Achtentwintig nieuwe bewoners zijn op maandag 10 juli door de gemeente Zoeterwoude, de Huurderij en Rijnhart Wonen welkom geheten in hun gloednieuwe woning aan de Waterwiel in Verde Vista in Zoeterwoude-Rijndijk. Er zijn 18 woningen opgeleverd: 6 benedenwoningen en 12 bovenwoningen.

Huurders van Rijnhart Wonen uit Zoeterwoude die een eengezinshuurwoning achterlieten hebben niet alleen voorrang gekregen, maar ook nog eens een korting op de huurprijs. Na de huurders uit Zoeterwoude kregen ook huurders van Rijnhart Wonen uit Leiderdorp voorrang op woningzoekenden uit de regio. Ook deze huurders konden in aanmerking komen voor de huurprijskorting. Drie benedenwoningen zijn verhuurd aan huurders uit Zoeterwoude en drie benedenwoningen aan huurders uit Leiderdorp. Er waren 117 reacties op deze woningen. Het lokaal maatwerk bood ruimte om 7 bovenwoningen aan starters uit Zoeterwoude te verhuren. Dat de behoefte aan woningen voor deze groep groot is bleek wel uit het aantal reacties. Maar liefst 341 woningzoekenden hebben gereageerd op de advertentie voor deze woningen. De 7 woningen zijn verhuurd aan starters (2 personen, waarvan minimaal 1 persoon afkomstig uit Zoeterwoude). De overige 5 bovenwoningen zijn verhuurd aan 3 huurders van Rijnhart Wonen uit Leiderdorp die allemaal een appartement achterlieten. Twee bovenwoningen zijn verhuurd aan kandidaten uit de groep overige belangstellenden van het lokaal maatwerk. De laatste 2 woningen zijn op basis van inschrijftijd verhuurd aan een starter uit Zoeterwoude en een geboren, getogen Zoeterwoudenaar.



Taakstelling

In 2017 bedroeg de taakstelling voor Leiderdorp 37 te plaatsen personen. Ook was er een achterstand van 10 personen uit 2016. Dus in totaal moest Rijnhart Wonen 47 personen plaatsen. Dat is gelukt! In Zoeterwoude was de taakstelling 12 personen. Er was een voorstand van 3 personen en er zijn 9 personen geplaatst. Waarmee ook deze opdracht positief is afgerond. Met beide gemeenten is afgesproken dat Rijnhart Wonen de gehele taakstelling op zich neemt. Het aantal woningen in Leiderdorp die zijn toegekend aan statushouders in 2017 is 20. In Zoeterwoude gaat het om 4 woningen.

Urgenties

In 2017 zijn er 12 aanvragen voor urgentie geweest en er was nog 1 aanvraag niet afgehandeld. De meeste aanvragen betrof echtscheiding. Er zijn hiervan 7 urgenties toegewezen en 6 aanvragen zijn afgewezen.

Overige bijzondere doelgroepen

In 2017 had Rijnhart Wonen de opdracht om 3 woningen voor stichting 'de Binnenvest' te reserveren en 7 woningen voor andere bijzondere doelgroepen.

Er stonden nog 3 aanvragen open vanuit 2016, waarmee het totaal aantal contingent woningen in 2017 uitkomt op 13. Daarvan zijn er in 2017 11 gerealiseerd. De 2 resterende aanvragen zijn in het eerste kwartaal van 2018 gerealiseerd.

Leefbaarheid

Leefbaarheidsmonitor

In 2017 hebben alle complexen een leefbaarheidsscore gekregen en deze is toegevoegd als informatie voor de vastgoedsturing.

Leefbaarheid:

Behalve extra aandacht voor schoonmaak, tuinonderhoud en verlichting in meerdere complexen is er een aantal grotere projecten geweest in 2017:

- Camera's geplaatst in Rietschans, Gaarmeesterstraat, Langendijkdreef en Wilddreef
- Entree en trappenhuis opgeknapt Langendijkdreef
- Opruimacties Pinksterbloem
- Extra bestrating Patrimoniumpark
- Belettering aangebracht gevels Schansen en Dreven
- Sierpalen geplaatst bij Titus Brandsmastraat
- Voortuinen opgeknapt bij Johan Frisostraat
- Schenkelhoftuin opgeknapt

Overlast

In 2017 zijn er 79 overlastklachten binnengekomen en er stond er nog 1 open vanuit 2016. Alle 80 klachten zijn afgehandeld in 2017. De aard van de klachten verschilde nogal.

- Geluidsoverlast: 25 klachten
- Woonomgeving: 23 klachten
- Burenruzie: 11 klachten
- Overig: 21 klachten

Onder overige klachten vallen klachten over bijvoorbeeld meeuwen, gestolen fietsen uit een berging, schade in een scootmobielruimte, vervelende anonieme mededelingen op een prikbord.

Bewonersparticipatie

Rijnhart Wonen voert structureel en niet-structureel overleg met bewonersgroepen. In 2017 hebben we diverse vormen van overleg gehad.



Bewonerscommissies

De bewonerscommissies zijn dit jaar twee keer bij elkaar geweest. Zoals gebruikelijk in een voor- en najaarsoverleg. De belangrijkste besprekpunten zijn de woon- en leefomgeving van de huurders. Maar ook het planmatig onderhoud en de servicekosten komen aan bod. Dit jaar waren er ook veel vragen over duurzaamheid, energiebesparing en zonnepanelen vanuit de bewonerscommissies.

Bewoners worden gestimuleerd om bewonerscommissies te blijven oprichten en in stand te houden. De animo om zitting te nemen in het bestuur van een bewonerscommissie lijkt echter erg af te nemen. Het kost tijd en energie, en vooral de jongere generatie is met andere zaken bezig. In het beleidsplan 2018-2022 is er daarom ook voor gekozen om ook andere werkvormen te introduceren om in gesprek te gaan met onze achterban. In de Pinksterbloem is een bewonerscommissie opgericht die tijdens de herstructureringsperiode het aanspreekpunt is voor de bewoners. Maar ook overlegpartner voor Rijnhart Wonen. In deze bewonerscommissie is ook een lid van de HBOL aanwezig.

Werkgroep seniorenbeleid

In 2017 is er een werkgroep actief geweest met wie een advies is geschreven over het seniorenbeleid. Hierin vertegenwoordigd waren huurders en leden van de beide huurdersorganisaties. Het advies is in september overhandigd aan het MT van Rijnhart Wonen.

Bewonersbijeenkomsten energie besparen Zoeterwoude

Ook is er in 2017 een aantal bijeenkomsten geweest gericht op energiebesparing in en om het huis. Tijdens deze bijeenkomsten kregen bewoners een interactieve presentatie met tips en weetjes over energiebesparing. Naar aanleiding van deze bijeenkomsten is er in Zoeterwoude op uitnodiging van de Huurderij ook een tweetal presentaties gehouden.



Bewonersbijeenkomst verketeling Klaprooskamp

Op de Klaprooskamp zijn individuele ketels geplaatst. De voorbereidingen hiervoor zijn gestart in 2017. In de aanloop naar de werkzaamheden hebben de afdelingen Vastgoed en Sociaal Beheer een bewonersbijeenkomst georganiseerd in november 2017.

Energiebewustzijn bij huurders

Rijnhart Wonen heeft in 2017 twee bespaarbijeenkomsten georganiseerd voor bewoners in Zoeterwoude één in het dorp en één in Rijndijk. Hiervoor hebben we een presentatie laten maken die de komende jaren gebruikt kan worden. Hierbij werden de thema's gas, licht en water behandeld in één avondbijeenkomst, in tegenstelling tot vorig jaar waarbij de thema's in drie bijeenkomsten waren opgesplitst. De opkomst was niet enorm, maar de aanwezigen vonden het wel nuttig en interessant.

VvE's

Rijnhart Wonen nam in 2017 deel aan 20 Verenigingen van Eigenaren. Eénmaal per jaar is er een jaarvergadering met de VvE. Hierin worden de jaarstukken vastgesteld: MJOB, jaarrekening en begroting. Beheer en administratie is in bijna alle gevallen uit handen gegeven aan een VvE-beheerder.

Huurdersorganisaties

2017 heeft in de samenwerking met de huurdersorganisaties in het teken gestaan van het ontwikkelen van het nieuwe beleidsplan 2018-2022. De huurdersorganisaties zijn hierin heel actief geweest. Zij hebben gevraagd en ongevraagd advies gegeven over alle verschillende onderdelen die uiteindelijk opgenomen zijn in het beleidsplan. Het is een intensief traject geweest waarbij de huurdersorganisaties zich op onderdelen extern hebben laten bijstaan door adviseurs.

Naast het beleidsplan hebben de huurdersorganisaties advies uitgebracht over de volgende zaken: huurverhoging en huurbeleid, klantenportaal, lokaal maatwerk, de meerjarenonderhoudsbegroting, beleid ten aanzien van zand & aarde, de portefeuillestrategie en de wooncode. Naast de formele adviestrajecten hebben de huurdersorganisaties op 1 beleidsstuk instemming gegeven. Het betrof hier de afronding van het beleid met betrekking tot de servicekosten.

Rijnhart Wonen waardeert de inspanning die de huurdersorganisaties geleverd hebben in 2017. Het was een heel druk jaar waarin veel van hen gevraagd wordt. Hierin was ook weer ruimte voor onderling overleg tussen de Huurderij en de HBOL. Iets wat Rijnhart Wonen van harte ondersteunt. Wij zien dat de huurdersorganisaties net als Rijnhart Wonen het belang van de huurders ook in 2017 weer duidelijk voorop zet.



Prestatieafspraken

Jaarlijks maakt Rijnhart Wonen afspraken met de gemeente over welke prestaties er nodig zijn in de woningmarkt. Uitgangspunt is de woonvisie van de gemeente in combinatie met het beleidsplan van Rijnhart Wonen. De huurdersorganisatie worden hier als gelijkwaardige partner in betrokken. Conform de (wettelijke) spelregels zijn in 2017 de prestatieafspraken over 2016 geëvalueerd, is er gewerkt vanuit de prestatieafspraken 2017 en zijn de nieuwe prestatieafspraken 2018 opgesteld.

In beide gemeenten zijn de prestatieafspraken voor 2018 getekend. Zowel in Leiderdorp als in Zoeterwoude is een externe deskundige gevraagd het proces en de inhoud te begeleiden. Er is gekozen voor een gezamenlijke ondertekening van Zoeterwoude en Leiderdorp. Een mooie uitkomst dat perspectief biedt op een succesvolle samenwerking in 2018.



Huurincasso

De doelstelling van Rijnhart Wonen voor 2017 was om met een huurachterstand van maximaal 0,6% van de totale huurinkomsten het nieuwe jaar in te gaan. Dat is gelukt. We zijn op 31 december geëindigd met 0,44%.

Afboekingen

In 2017 heeft Rijnhart Wonen een totaalbedrag afgeboekt van € 101.055. Daarvan was € 43.048 huurschuld en € 58.006 overige vorderingen. De redenen zijn divers: overlijden van een huurder, ontruiming door huurschuld en debiteuren die met de noorderzon zijn vertrokken. Deze vorderingen zijn afgeboekt, zodat ze niet nog heel lang op de achterstanden drukken maar wel opnieuw uit handen gegeven aan deurwaarder Jansen als oninbare vordering. We hebben in 2017 van deze deurwaarder € 1.450 ontvangen aan voor ons geïncasseerde vorderingen. Het grote verschil met vorig jaar, waarin het totaal afgeboekte bedrag een stuk lager lag, namelijk € 40.202 zit 'm in het feit dat in 2017 alle mutatiekosten bij ontruiming zijn doorbelast aan de vertrokken huurders en daardoor ook weer afgeboekt moesten worden.

Minnelijk traject/WSNP

In 2017 hebben we 6 voorstellen voor een minnelijk traject tegen finale kwijting ontvangen van de stadsbank/ schuldhulpverlening. We zijn met ieder voorstel akkoord gegaan. Van deze debiteuren staat bij Rijnhart Wonen een totaalbedrag aan schuld open van € 11.870 wat ongeveer een derde is van het jaar ervoor. Gemiddeld komt dat neer op € 1.978 per debiteur. Het totaalbedrag aan reserveringen is € 1.827. Dat komt neer op een percentage van de schuld van 15,4 %.

Wonen, zorg en welzijn

Ontruiming

Rijnhart Wonen doet er alles aan om ontruiming te voorkomen door in een vroeg stadium de hulpverlening in te schakelen. In 3 gevallen is er sprake geweest van een dreigende ontruiming. Deze ontruiming zijn niet doorggegaan omdat er een oplossing is gevonden voor de huurschuld of de huurder de huur zelf heeft opgezegd. Helaas werken de huurders hier niet altijd aan mee en moet er alsnog overgegaan worden tot ontruiming. In 2017 hebben er 5 ontruiming plaatsgevonden waarvan er bij twee woningen de huurder al met de noorderzon was vertrokken.

Klachten over Rijnhart Wonen

Over 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 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 2017 zijn er geen klachten behandeld door de klachtencommissie. De jaarvergadering van de klachtencommissie met de directeur-bestuurder over 2017 was op 8 februari 2018.

Aantal klachten

Huurders konden in 2017 hun klachten digitaal rechtstreeks indienen via het klantenportaal. Ook per e-mail konden huurders Rijnhart Wonen bereiken als ze het niet eens waren met de gang van zaken. De meeste klachten die binnenkomen, worden in het reguliere werkproces opgelost. In 2017 zijn er in totaal 8 klachten conform reglement afgehandeld binnen de organisatie. Het was niet nodig hiervoor de klachtencommissie in te schakelen. Het klachtenregister is wel besproken met de klachtencommissie.

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

Aard van de klachten

- 2 klachten over het niet werken van installaties.
- De overige klachten zijn heel divers van aard.

Afhandeling van de klachten

De 2 klachten over installaties die niet goed werken, zijn afgehandeld door onze onderhoudspartners. Als het gaat om klachten die gaan over onderhoud of installaties is er een goede samenwerking met onze onderhoudspartners. Eén van de klachten hebben wij niet naar tevredenheid van de bewoners kunnen oplossen. Zij zijn naar de Huurcommissie gegaan. Deze procedure loopt nog.

Verder was een bewoner boos over het kappen van een boom in de tuin van de buurvrouw, en maakte een groepje bewoners er bezwaar tegen dat zij zelf de trespa platen van hun woning moeten schoonhouden. Er was ook een klacht van een bewoner die het vervelend vond dat ze met haar vragen regelmatig naar de VvE werd verwezen. Vaak zijn dit soort klachten in goed onderling overleg op te lossen met goede uitleg en wat extra inzet en maatwerk. Soms zijn er helaas ook klachten die wij niet zo goed kunnen oplossen, omdat bewoners niet met ons in gesprek willen. Gelukkig komt dit zelden voor.

Klachtencommissie Rijnhart Wonen

Dies Noorman - voorzitter

Peter Fritz (op voordracht van de HBOL)

Mirjam Vollebregt (op voordracht van de Huurderij)



ORGANISATIE

Organisatie

Veel medewerkers hebben deelgenomen aan training of opleiding in 2017. Daarnaast is het goed om te zien dat steeds meer medewerkers gebruik maken van hun loopbaanontwikkelingsbudget om te investeren in hun toekomstmogelijkheden.

2017 was het jaar waarin het nieuwe beleidsplan is vormgegeven. Begin 2017 hebben alle collega's meegedaan met het ophalen van input tijdens een grote bijeenkomst met onze huurders. Eind 2017 is het nieuwe beleidsplan gepresenteerd aan het team en is er met elkaar nagedacht over de invulling ervan.

Het ziekteverzuim was met 3,8% in 2017 wat hoger dan wij gewend zijn. Dat komt mede doordat we een langdurig zieke collega hebben. Eind van het jaar hadden we 27,22 fte in dienst. In december kondigden de manager Wonen en de directeur-bestuurder aan begin 2018 de organisatie te verlaten. Dat is best spannend met de start van een nieuw beleidsplan. Aan de andere kant staat de organisatie er goed voor. Met de nieuwe bedrijfscompetenties, klantgerichtheid, durf en samenwerken is er genoeg energie en vertrouwen dat we de ambities waar gaan maken.







 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