

# Jaarverslag 2023

Bestuursverslag  
Financieel verslag



*met ziel en zakelijkheid*

# Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Verklaring bestuur	4
De koers	5
Samen wordt het beter	6
Beschikbaarheid als kernvraagstuk	8
Betaalbaarheid doen we samen	15
Ambassadeurs van leefbaarheid	18
Spijtvrij in duurzaamheid	21
De organisatie	25
Dienstverlening	30
Verslag Raad van Commissarissen 2023	32
Middelen	38
<b>JAARREKENING 2023</b>	<b>50</b>
<b>ACCOUNTANTSVERKLARING</b>	<b>90</b>

# Voorwoord

**Na de forse groei van onze woningvoorraad met een kwart door de toevoeging van het bezit in Voorschoten in 2022, heeft Rijnhart Wonen 2023 benut om onze dienstverlening verder te versterken. En om onze maatschappelijke rol binnen de gemeenschappen van Leiderdorp, Zoeterwoude en Voorschoten uit te diepen. Onze focus lag op het afstemmen van onze vastgoedportefeuille op onze kernactiviteiten en het versterken van samenwerkingsverbanden met belangrijke partners.**

## Onze woningvoorraad sluit beter aan op onze kernactiviteiten

Een belangrijk onderdeel van onze activiteiten dit jaar was de strategische ruil van woningen met Woonzorg Nederland. Hierbij hebben we een complex met intramurale zorg in Leiderdorp overgedragen in ruil voor 106 eengezinswoningen in Voorschoten. Deze transactie helpt ons om ons bezit beter af te stemmen op onze kernactiviteiten en effectiever in te spelen op de behoeften van onze huurders. We zetten ook de beheersovereenkomst voor 210 woningen met Ons Doel om in een eigendomsoverdracht. Daardoor kan Ons Doel zijn aanwezigheid in Leiden uitbreiden en kunnen wij ons concentreren op onze kernregio's. De taakoverdracht vindt plaats in 2024.

## Met belangrijke partners zijn de afspraken vernieuwd

In 2023 formuleerden we nieuwe prestatieafspraken met de gemeenten Leiderdorp en Zoeterwoude en de huurdersorganisaties De Huurderij, HBOL en HBVV. Deze afspraken focussen op het verbeteren van de beschikbaarheid van woningen, duurzaamheid en leefbaarheid. De afspraken laten zien hoe belangrijk onze samenwerkingen zijn voor het halen van onze doelstellingen. In 2024 vernieuwen we de afspraken in de gemeente Voorschoten. Een mijlpaal in onze samenwerking met onze huurders was het vernieuwen van onze samenwerkingsovereenkomst met De Huurderij, HBOL en HBVV. Deze vernieuwde overeenkomst versterkt de inspraak van onze huurders in beleidsbeslissingen en benadrukt onze aandacht voor een transparante en effectieve communicatie en samenwerking. Ook hebben we onze relaties met aannemers voor planmatig onderhoud en dagelijks onderhoud opnieuw vormgegeven. Na een eerste evaluatie zijn we in Voorschoten van partner gewisseld. Met de nieuwe PO-partners werken we aan een nieuwe rolverdeling. Met meer inbreng vanuit de markt en betere scenario's voor onze complexmatige aanpak. Maar ook betere en extern ingevulde projectparticipatie en meer parallelle planning om ons bezit te verduurzamen.

## Binnen onze eigen mogelijkheden verduurzamen we ons bezit

Zowel internationale ontwikkelingen als nationaal beleid zorgen voor grote onzekerheden in de verduurzaming van onze woningen. Toch hebben we stappen gezet door het installeren van zonnepanelen en het energiezuiniger maken van bestaande woningen. Deze maatregelen verlagen niet alleen de energiekosten voor onze huurders maar verbeteren ook hun woongenot, wat direct bijdraagt aan onze missie van beter wonen.

## We blijven gezond en blijven investeren

Door de economische onzekerheden hebben we een proactieve strategie gebruikt die ons in staat stelt om onze operationele stabiliteit te behouden, diensten te blijven leveren en te blijven investeren. Binnen onze organisatie hebben we een nieuw klantvolgsysteem gekozen dat in december live is gegaan. In 2023 hebben we ook voorbereidingen getroffen om in 2024 te komen tot een nieuw integraal softwarepakket (ERP) voor onze organisatie. Afgelopen jaar zijn we gestart met de nieuwbouw van 92 woningen aan de Pinksterbloem. En het aantal nieuwbouwprojecten waarover we afspraken kunnen maken, groeit weer.

## Dank!

Ik wil onze medewerkers, partners, en vooral onze huurders bedanken voor hun voortdurende inzet en samenwerking. Hun betrokkenheid is heel belangrijk voor het succes van onze organisatie.

Met vriendelijke groet,

Chrétien Mommers  
Directeur-bestuurder Rijnhart Wonen



# Verklaring bestuur

Het bestuur van Rijnhart Wonen verklaart hierbij dat alle uitgaven in het verslagjaar 2023 zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting. Ook verklaart het bestuur dat de interne beheersingssystemen goed zijn opgezet en effectief hebben gewerkt tijdens het verslagjaar.

Daarmee hebben we een hoge mate van zekerheid dat:

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

Chrétien Mommers

Directeur-bestuurder Rijnhart Wonen

# De koers

Missie, visie, beleid en toekomst

## Missie

Rijnhart Wonen creëert kansen in de woningmarkt voor mensen die niet makkelijk aan een woning kunnen komen via de vrije markt. Rijnhart Wonen richt zich op woningzoekenden met lage inkomens die huurtoeslag nodig hebben om een woning te kunnen betalen. Daarnaast helpen we mensen met een laag inkomen of laag middeninkomen zonder huurtoeslag en zij die net niet voor een sociale huurwoning in aanmerking komen. Ook richten we ons op de bijzondere doelgroepen: mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking, statushouders of anderen die door hun persoonlijke situatie niet of nauwelijks zelf een woning kunnen vinden. Voor al deze mensen werken we aan woongenot. Dat doen we doelmatig en met gevoel.

## Visie

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

## Koers

Rijnhart Wonen beweegt mee in de veranderende wereld met het koersplan 2020 - 2024. De belangrijkste thema's zijn: beschikbaarheid, betaalbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid. De speerpunten zijn in 2023 met de gemeenten en huurdersorganisaties gecheckt en passen we voor 2024 iets aan:

- Beschikbaarheid als kernvraagstuk
- Betaalbaarheid doen we samen
- Van 'Spijtvrij in duurzaamheid' naar 'Waardevol duurzaam wonen'
- Ambassadeurs van leefbaarheid met aandacht voor zorg(woningen)
- Samen wordt het beter



# Samen wordt het beter

## Overleg met de gemeenten: prestatieafspraken 2023

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

De 2 werkgroepen, waarin de betrokken partijen samenwerken, monitorde ook in 2023 de voortgang van de afspraken. De werkgroep Beschikbaarheid en Duurzaamheid besprak de kansen voor nieuwbouw en de voortgang bij lopende projecten. Daarnaast voerde zij het gesprek over aansluiting op nieuwe energiebronnen en het toekomstige regionale warmtenet. In de werkgroep Leefbaarheid en Betaalbaarheid was aandacht voor de extra taakstelling om statushouders te huisvesten.

De tweede helft van 2023 stond vooral in het teken van het maken van nieuwe meerjarige prestatieafspraken met de gemeenten Leiderdorp en Zoeterwoude en de huurdersverenigingen De Huurderij en HBOL. De nieuwe afspraken zijn gemaakt gelden tot en met 2027. De belangrijkste thema's zijn: beschikbaarheid van betaalbare woningen, duurzaamheid en kwaliteit van de woningen, betaalbaarheid van het wonen, leefbaarheid in complexen en wijken en als laatste thema wonen en zorg.

In Voorschoten lopen de meerjarige prestatieafspraken nog één jaar langer door. Ook hier zijn het toevoegen van nieuwe sociale en betaalbare huurwoningen, verduurzaming en leefbaarheid de belangrijkste thema's. Eind december stelde de gemeente een nieuwe Woonvisie op. Deze visie is het startpunt voor het maken van nieuwe afspraken.

## Overleg met huurders

Rijnhart Wonen vindt goede huurdersparticipatie belangrijk: huurders betrekken bij ons werk en onze plannen en hun laten meedenken. Met de huurdersorganisaties De Huurderij, HBOL en HBVV en bewonerscommissies voeren we daarom vaak overleg. Bijvoorbeeld over actualiteiten, veranderingen in regels en huurderszaken op het gebied van wonen en vastgoed.

Daarnaast betrekken we de huurdersorganisaties bij onze plannen door hen om advies te vragen als we een verandering hebben in beleid of beheer.

## Samenwerking met de huurdersorganisaties in 2023

Het samenwerkingstraject - dat we in 2022 startten met de 3 huurdersorganisaties - is in 2023 afgerond. We gaven opnieuw richting aan onze samenwerking, in het belang van de huurders. Het resultaat is een nieuwe samenwerkingsovereenkomst voor de komende 4 jaar. De aanleiding voor de nieuwe samenwerkingsovereenkomst is dat Rijnhart Wonen en de huurdersorganisaties de huurdersvertegenwoordiging en participatie goed willen organiseren. Volgens de nieuwe afspraken werken de 3 huurdersorganisaties samen op beleidsniveau. Dat houdt in dat zij gezamenlijk advies geven bij wijzigingen in beheer en/of beleid. En dat zij gezamenlijk overleg voeren met Rijnhart Wonen op beleidsniveau. In die zin spreken zij met één stem namens alle huurders.

## Adviestrajecten in 2023

De huurdersorganisaties brachten in 2023 over onderstaande onderwerpen advies uit:

- Huurbeleid 2023;
- Projectmatig vervangen van dubbelglas;
- Inkoopbeleid;
- Meerjaren onderhoudsbegroting;
- Sociaal statuut;
- Beleid bij Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV);
- Overname van 210 woningen van Ons Doel in Voorschoten;
- Transactie met Woonzorg Nederland (overname 106 eenheden in Voorschoten en overdracht 72 eenheden in Leiderdorp)

## Bewonerscommissies

In 2023 werkten we intensief samen met de bewonerscommissies. Eind 2023 zijn er 17 bewonerscommissies in Leiderdorp en Zoeterwoude. In Voorschoten hebben we nog geen bewonerscommissies. Een aantal commissies zijn ontstaan om met ons mee te denken over voorgenomen vastgoedprojecten (Langendijkdreef, De Kreken, Schenkelweg). En een aantal commissies zijn opgericht om te praten over verschillende beheerzaken (Noorderschans, Elisabethhof, Simon Ouwkerkstraat en de vernieuwde commissie in het Keerpunt). Een aantal gespreksonderwerpen het afgelopen jaar zijn: evaluatie project Fusion, onderhoudskwesties, scootmobielstallingen en geluidsoverlast. De Huurderij en de Hbol werken bij de oprichting van commissies op een fijne manier samen.



De nieuwe BC van de Langendijkdreef werkt met ons samen aan het renovatieplan voor dit complex

## Verenigingen van Eigenaren (VvE's)

Rijnhart Wonen nam in 2023 deel in 20 VvE's. Minimaal één keer per jaar vindt met iedere VvE een vergadering plaats. Hierin stellen we de jaarstukken vast en nemen we besluiten over gemeenschappelijk onderhoud. Momenteel staat de vraag centraal over hoe te verduurzamen. VvE's hadden namelijk altijd tot doel het stand houden van het gebouw. Door de enorme stijging van energieprijzen zijn VvE's zich er meer van bewust dat verduurzaming noodzakelijk is. Tegelijkertijd heeft Rijnhart Wonen de opgave om de huurwoningen te verduurzamen, dus ook als deze onderdeel zijn van een VvE-complex. Rijnhart Wonen zit in de meeste VvE's in het bestuur. Het beheer en de administratie is in bijna alle gevallen uit handen gegeven aan een VvE-beheerder. In het derde kwartaal zijn we op zoek gegaan naar een meer (pro)actieve VvE-beheerder. Die meer aansluit op de kwalitatieve dienstverlening die Rijnhart Wonen voor ogen heeft.



# Beschikbaarheid als kernvraagstuk

## Ruil woningen in Voorschoten van Woonzorg Nederland met de Ommedijk in Leiderdorp

Na de overname van zo'n 875 woningen van Woonzorg Nederland in 2022, hebben we ook in 2023 weer woningen aan onze voorraad in Voorschoten toegevoegd. Het gaat om 106 eengezinswoningen, zowel in de sociale huur als in de vrije sector. Tegelijkertijd hebben we de woningen en het zorgvastgoed van de Ommedijk in Leiderdorp aan Woonzorg Nederland overgedragen. Dit complex past met haar doelgroep senioren en zorg beter bij Woonzorg Nederland. De eengezinswoningen passen beter bij de doelgroep van Rijnhart Wonen.

## Organisatie van Sociaal Beheer

In 2023 gaf het team Sociaal Beheer een vervolg aan het gebiedsgericht werken. We hebben de contacten in het netwerk versterkt en de kennis van het eigen gebied neemt toe. Zowel voor de collega's intern als de externe netwerkpartners is het duidelijker wie men voor welke vragen kan benaderen. Ook hebben we in 2023 als onderdeel van het generiek werken voor de huurincasso gekozen voor het systeem Mind2Pay. In 2023 werkten we aan de implementatie van Mind2Pay, dat in januari 2024 live is gegaan. Daarmee zijn alle woonconsulenten betrokken bij de huurincasso in hun gebied.

Het brede takenpakket van sociaal beheer vraagt van het team een inspanning om op alle gebieden de kennis actueel te houden. Om dit te borgen hebben de woonconsulenten elk hun eigen specialisme(s) gekregen. Binnen dit specialisme zorgen zij voor het up to date houden van kennis en het delen hiervan met collega's. De specialismes zijn: Wonen & Zorg, Huurincasso & Woonfraude, Leefbaarheid, Participatie & Projectbegeleiding.

In juli 2023 verlieten 2 woonconsulenten het team. Na een periode met interim collega's is het team sinds november 2023 met 2 nieuwe vaste collega's weer op volle kracht.

## Bijzondere doelgroepen

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

In 2023 huisvestten we 13 personen via de contingentenregeling in Leiderdorp, Zoeterwoude en Voorschoten. Dit zijn er minder dan de opgave die we hadden. Een aantal van deze verhuringen telde nog mee voor 2022.

Opvallend is dat het zorgprofiel van de contingentbewoners zwaarder wordt. Dit vraagt om een intensievere samenwerking met (zorg) instellingen om de plaatsing te laten slagen.

## Maatschappelijke projecten

Rijnhart Wonen verhuurt ook woningen in samenwerking met intermediairs. Dit zijn maatschappelijke organisaties die het vastgoed huren van Rijnhart Wonen, maar de verhuur aan hun doelgroep zelf vormgeven. In 2023 liep er 1 bijzonder project: Fusion in Leiderdorp.

## Fusion

In 2021 startten we samen met gemeente Leiderdorp het initiatief voor een nieuwe woonvorm: Fusion.

Een proef waarbij we aan 12 spoedzoekers en statushouders een tijdelijke plek bieden om te wonen. Statushouders zijn mensen zoals wij die gevlucht zijn en een verblijfsvergunning hebben. Zij wachten op gezinshereniging. Spoedzoekers zijn mensen die door onverwachte omstandigheden zoals een scheiding, dakloos dreigen te raken of in een benarde woonsituatie zitten. Includio Leiderdorp is één van onze samenwerkingspartners bij dit project.

Eind 2023 zijn we gestart met de projectevaluatie. En het maken van een plan voor de komende jaren. Daarbij kijken we samen met de gemeente Leiderdorp goed naar wat er op dit moment nodig is voor verschillende doelgroepen. In 2024 werken we dit verder met elkaar uit en hopen we het project te kunnen afronden.



## Statushouders 2023

De taakstelling van 2023 voor statushouders is aan het eind van het jaar naar beneden bijgesteld. We hebben de taakstelling in Zoeterwoude op één na niet gehaald. Voor Leiderdorp en Voorschoten was dat verschil wat groter. Er zijn wel nog woningen in 2023 gekoppeld die in 2024 getekend worden.

De aanvragen bestaan veel uit enorm grote gezinnen. Dit vraagt creativiteit en samenwerking (met gemeente en begeleidingsinstanties) om tot passende huisvesting te komen.

In 2023 zijn door de afdeling Flexibel Wonen in totaal 66 personen via de taakstelling gehuisvest.

## Passend Toewijzen

Van de verhuringen aan mensen met een lager inkomen (met recht op huurtoeslag) moet minimaal 95% van de woningen passend worden toegewezen. Dat houdt in voor 2023:

➤ 1 tot 2-persoonshuishouden maximaal kale huurprijs € 647,19; > 3-persoonshuishouden maximaal kale huurprijs € 693,60.

In 2023 heeft Rijnhart Wonen 100% passend toegewezen.

## Brusselnorm

Vanaf 1 januari 2022 moet de woningcorporatie 92,5% van de woningen toewijzen aan de doelgroep. Dat zijn dus 1-persoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 44.035, - en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 48.625, -. In 2023 was het percentage 100%.

## Lokaal Maatwerk

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



## Lokaal maatwerk in gemeente Leiderdorp en Zoeterwoude

De inzet van het lokaal maatwerk in Leiderdorp en Zoeterwoude is gericht op onder andere senioren en gezinnen laten doorstromen naar een grotere woning en lokale doorstroom.

## Lokaal maatwerk in gemeente Voorschoten

Het lokaal maatwerk in gemeente Voorschoten is gericht op het laten doorstromen van senioren. Omdat Rijnhart Wonen echter nog geen afspraken had met de gemeente Voorschoten, is het lokaal maatwerk in 2023 niet ingezet. Vanaf 2024 is het ook voor gezinnen in Voorschoten mogelijk om met voorrang te verhuizen naar een grote sociale huurwoning.

Gemeente	Ruimte voor inzet lokaal maatwerk in 2023	Verhuringen via lokaal maatwerk in 2023
Leiderdorp	34	15
Zoeterwoude	10	5
Voorschoten	12	0

## Verhuringen 2023

In 2023 zijn er in totaal in Leiderdorp, Zoeterwoude en Voorschoten 186 woningen verhuurd.

## Verhuringen 2023 Leiderdorp

Totaal: 107 woningen verhuurd.

Verhuringen naar categorie:

➤ Reguliere starter:	22 woningen	➤ Lokaal maatwerk senioren:	6 woningen
➤ Reguliere doorstromer:	12 woningen	➤ Contingent:	6 woningen
➤ Regulier gezinnen $\geq 3$ personen:	7 woningen	➤ Statushouders:	8 woningen
➤ Senioren regulier:	15 woningen	➤ Vrije sector huur middensegment:	7 woningen
➤ Urgent regulier:	12 woningen	➤ 3% regeling:	1 woning
➤ Lokaal maatwerk doorstroming:	1 woning	➤ Woningruil:	1 woning
➤ Lokaal maatwerk gezinnen $\geq 3$ personen:	8 woningen	➤ Intermediaire verhuring:	1 woning



## Verhuringen 2023 Zoeterwoude

Totaal: 23 woningen verhuurd

Verhuringen naar categorie:

› Reguliere starter:	1 woning	› Lokaal maatwerk senioren:	3 woningen
› Reguliere doorstromer:	5 woningen	› Lokaal maatwerk starter:	1 woning
› Regulier gezinnen ≥3 personen:	1 woning	› Lokaal maatwerk doorstroming:	1 woning
› Regulier senioren:	2 woningen	› Statushouder:	7 woningen
› Urgent regulier:	1 woning	› Vrije sector:	1 woning

## Verhuringen 2023 Voorschoten

Totaal: 56 woningen verhuurd

Verhuringen naar categorie

› Reguliere starter:	13 woningen	› Contingent:	7 woningen
› Reguliere doorstromer:	15 woningen	› Woningruil:	1 woning
› Regulier gezinnen ≥ 3 personen:	9 woningen	› Intermediaire verhuuring:	1 woning
› Statushouder:	10 woningen		

## Pilot doorstroming

In oktober 2023 is de pilot doorstroming Leidse Regio gestart. 5 corporaties uit de Leidse regio, waaronder Rijnhart Wonen, hebben daarom een doorstroommakelaar aangesteld. Zij gaat 55+ huurders helpen om een beter passende woning te vinden. De pilot duurt 2 jaar.

De doorstroommakelaar beantwoordt vragen, geeft tips en biedt een helpende hand om 55+ huurders te helpen verhuizen naar een kleinere, gelijkvloerse woning. De grote woningen die zij na hun verhuizing achterlaten, komen weer vrij voor gezinnen. Zo bevordert de doorstroommakelaar de doorstroming op de woningmarkt.

Vanaf 2024 worden huurders van 55 jaar en ouder die in een grote eengezinswoning wonen actief benaderd.

## Klanttevredenheid

Nieuwe huurders, in totaal 60 respondenten in 2023, beoordelen de dienstverlening van Rijnhart wonen bij het betrekken van hun woning met een 7,9.

Huurders die de woning verlaten, in totaal 45 respondenten in 2023, beoordelen de dienstverlening in het proces huuropzegging met een 7,4.

## Verkoop 2023

In 2023 verkochten we 11 woningen (7 appartementen en 4 eengezinswoningen). De totale opbrengst is € 3.916.000,-. 1 woning is verkocht aan een huurder van Rijnhart Wonen. Van de 11 verkopen vonden er 10 plaats in Leiderdorp en 1 plaats in Zoeterwoude.



## Lopende projecten renovatie en nieuwbouw

Vanuit onze volkshuisvestelijke opgave, beschikbaarheid en urgentie om meer betaalbare woningen toe te voegen aan de woningvoorraad zijn voor diverse projecten, onderzoeken en initiatieven opgestart. In 2023 is één herstructureringsproject in uitvoering gegaan. Verder zijn we in gesprek met bouwstromen om eventueel aan te sluiten en proberen we door tijdelijke flexwoningen te bouwen iets te versnellen. Ook kunnen we deze woningen inzetten bij terugkeerders van toekomstige herstructureringsprojecten.

### *Sloopcomplex Pinksterbloem (Leiderdorp)*

Van de 72 woningen zijn alle huishoudens verhuisd naar een andere woning. De leegkomende woningen werden verhuurd op tijdelijke basis via onze leegstandsbeheerder. Ook hebben we tijdelijk Oekraïense vluchtelingen in de woningen opgevangen. In het voorjaar van 2023 zijn alle woningen gesloopt. In Q4 hebben de laatste ontwikkelingsactiviteiten plaatsgevonden. Alle vergunningen werden onherroepelijk en de buurt is goed geïnformeerd over de start van de bouw. Na het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst is gestart met het bouwrijpen. Volgens planning is de bouw van de 92 woningen in week 49 van start gegaan. De nieuwe energiezuinige sociale huurappartementen worden aardgasloos en goed geïsoleerd. De openbare ruimte wordt groen en klimaatbestendig. Ook komen er veel extra parkeerplaatsen bij. De groene ruimten tussen de 3 bouwblokken worden groene oasen met bomen, planten en plekken om te zitten en te spelen. Ook komen er plekken om het regenwater op te vangen, zoals wadi's en een regentuin. We verwachten dat de woningen in de eerste helft van 2025 worden opgeleverd.

Over de per ongeluk omgezaagde Magnolia zijn met de gemeente en de Bomenstichting goede afspraken gemaakt. In februari 2024 is er een nieuwe vergelijkbare boom op een andere locatie in Leiderdorp neergezet. Ook is succesvol ingezet op het verkrijgen van de Start Bouwimpuls subsidie. De door de gemeente Leiderdorp aangevraagde subsidie van € 1.150.000,- is door de overheid toegezegd. Met de gemeente moeten nog afspraken gemaakt worden over een verdeelsleutel.

### *Renovatie Langendijkdreef (Leiderdorp)*

Het complex aan de Langendijkdreef bestaat uit 86 tweekamerappartementen. Voor dit project is een integraal projectteam opgericht. Vanuit eerdere verwachtingen heeft Rijnhart Wonen besloten om zo snel mogelijk te starten met de renovatiewerkzaamheden. In 2023 zijn we samen met de Coen Hagedoorn gestart met de haalbaarheidsfase van dit renovatieproject.

### *Scheve Huisjes (Zoeterwoude en Voorschoten)*

Al langere tijd zijn we in gesprek met gemeente Zoeterwoude en Stichting De Binnenvest om twee kleine woonunits (de zogenaamde Scheve Huisjes) te plaatsen langs het Zwetpad. De woonunits zijn voor mensen uit de dak- en thuislozenopvang via De Binnenvest. De samenwerkingsovereenkomst is nagenoeg gereed en klaar om te tekenen. Op 28 december 2023 hebben we hiervoor de



omgevingsvergunning aangevraagd. De prijsvorming met aannemers voor de riolering en fundering is in gang gezet. Onder voorbehoud van geen bezwaren op de vergunning en een tijdige aansluiting op de nutspartijen verwachten we dat de Scheve Huisjes in het 2e kwartaal van 2025 worden gerealiseerd en opgeleverd.

Voor gemeente Voorschoten zijn de haalbaarheidsonderzoeken afgerond. In concept is het BOPA-rapport gereed. Medio juli 2024 wordt het naar verwachting vastgesteld in het college. Hierna kunnen we starten met het opstellen van een samenwerkingsovereenkomst, waarbij het voorbeeld van Zoeterwoude wordt gebruikt. Medio augustus kunnen we starten met het Definitief Ontwerp. Hierbij is het uitgangspunt dat we dezelfde soort units toepassen als in Zoeterwoude.

#### ***LOI-locatie (Baanderij, Leiderdorp)***

Sinds 2020 zijn we in gesprek met ontwikkelaar GETGRIPP over de LOI-locatie in het deelgebied Meijkwartier van de Baanderij. Het gaat daarbij om de afname van ongeveer 90 sociale huurwoningen in een plan van in totaal 300 woningen. De gebiedsvisie voor de Baanderij was al vastgesteld. In 2023 is ook het ontwikkelkader vastgesteld. Momenteel werkt de gemeente aan een Nota van Uitgangspunten. Deze moet de gemeenteraad vaststellen, vooruitlopend op de omgevingsplanprocedure en de te sluiten anterieure overeenkomst.

#### ***Nassaulaan (Zoeterwoude)***

Aan de Nassaulaan bezit gemeente Zoeterwoude twee sociale huurwoningen die zij wil verkopen aan Rijnhart Wonen als herontwikkelingslocatie. Al enige tijd onderzoeken we de mogelijkheden voor het realiseren van een kleinschalig appartementenblok. Er ligt nu een voorkeursscenario, waarvan we momenteel de haalbaarheid onderzoeken.

#### ***Weidelaan/Paperweg (Zoeterwoude)***

NU Projectontwikkeling en Granneman BV zijn de ontwikkelaars van een stuk grond (oude kassen). Het plan is om hier 23 luxe koopwoningen te bouwen. Om in het groen(e Hart) te mogen bouwen moeten zij van de provincie minimaal 5 woningen in de sociale huur bouwen. Wij zijn in gesprek met de ontwikkelaar om deze 5 woningen over te nemen. Inmiddels hebben we hiervoor een intentieovereenkomst getekend.



### *Jan Wagtendonkstraat (Voorschoten)*

Woningcorporatie De Sleutels was in gesprek met gemeente Voorschoten om een gemeentelijk groenperceel te ontwikkelen voor sociale huurwoningen, ongeveer 30 stuks. De Sleutels heeft aangegeven de ontwikkeling over te willen dragen aan Rijnhart Wonen. Eind 2023 is per brief bevestigd dat wij het project over willen nemen. Een intentieovereenkomst met de gemeente Voorschoten is in concept aangeleverd en wordt momenteel beoordeeld. Het project bevindt zich in de haalbaarheidsfase. Er is op dit moment nog geen concreet plan. We informeren en betrekken de buurt door middel van het participatietraject tijdig over deze ontwikkeling.

### *Tijdelijke (flex)woningen (Leiderdorp, Voorschoten en Zoeterwoude)*

Alle drie de gemeenten willen tijdelijke sociale (flex)woningen neerzetten, maar hebben nog geen concrete locaties ter beschikking. De gemeente Voorschoten heeft in november in de gemeenteraad 7 locaties vastgesteld om verder te onderzoeken. Het gaat om 120 eenheden, waarbij Rijnhart Wonen de eerste 60 flexwoningen gaat bouwen (en de Sleutels de tweede 60). Na besluitvorming in de gemeenteraad kunnen we een intentieovereenkomst tekenen. De gemeente is ook bezig met een onderzoek dat moet aantonen welke locaties definitief geschikt zijn voor de flexwoningen.

### *Sloop/nieuwbouw Kerklaan/Ambachtsherenweg (Zoeterwoude)*

Begin 2023 heeft Rijnhart Wonen aan de bewoners van de Kerklaan/Ambachtsherenweg verteld dat renovatie niet haalbaar is. Daarom gaan we het scenario van sloop/nieuwbouw onderzoeken. Vanuit participatie en het schetsplan van Van Wijnen hebben we meerdere gesprekken gehad met de gemeente en de bewonerscommissie. We streven ernaar om het sociaal plan en een haalbare vastgoedexploitatie voor de zomer van 2024 af te ronden.

### *Sloop/nieuwbouw Schenkelweg (Zoeterwoude)*

De gemeente Zoeterwoude heeft het principeverzoek om te komen tot een aanzienlijke verdichting met nieuwbouwwoningen afgewezen. De voorgevels van de bestaande woningen worden – hoewel ze geen monumentale waarde hebben - als zeer waardevol betiteld. Inmiddels is een nieuw projectteam van Rijnhart Wonen gestart. We hebben met de bewoners afgesproken om vanuit de participatie een nieuw onderzoek te starten. Daarbij gaan we eerst kijken naar de mogelijkheden die de bestaande woningen bieden.

# Betaalbaarheid doen we samen

## Labeling van de verhuurvoorraad

Bij labeling van onze sociale huurwoningen maken we onderscheid in:

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

Onze woningen voor de sociale doelgroep zijn als volgt ingedeeld:

- 58% van de woningen is gelabeld voor huishoudens uit de primaire doelgroep (categorie A).
- 23% van de woningen is gelabeld voor huishoudens uit de secundaire doelgroep (categorie C).
- 19% van de woningen kent een 2-doelgroepenbeleid (categorie 2-doelgroepen). Beide inkomensgroepen komen voor deze woningen in aanmerking, maar de huurprijs staat vast.

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

Naast de sociaal gelabelde woningen (ruim 81% van de totale woningvoorraad) hebben we bijna 10% van onze totale voorraad gelabeld voor het middensegment. Huurders met een hoger inkomen komen hiervoor in aanmerking. Ook hebben we bijna 9% gelabeld om te verkopen op het moment dat de woning vrijkomt.



## 2-doelgroepenbeleid

In 2023 kwamen 35 woningen vrij die we volgens het 2-doelgroepenprincipe verhuurden (bijna 20% van het totaal aantal verhuringen). 77% van de woningen, die we via het 2-doelgroepenprincipe aanboden, wezen we toe aan huurders met een inkomen van maximaal het toewijzingsinkomen.

	Inkomen passend toewijzen (huur tot de aftoppingsgrenzen)	Inkomen sociaal (huur boven de aftoppingsgrenzen)	Totaal
1-2 persoons huishouden	19	7	26
3 of meer persoons huishouden	8	1	9
Totaal	27	8	35

7 woningen zijn aangeboden voor een 2- of 3-persoons huishouden (afwijkend label). Hiervan zijn er 5 woningen naar een 2 persoons huishouden gegaan en 2 woningen naar een 3 persoons huishouden.

## Huurincasso

### Jaarcijfers 2023

	Q1	Q2	Q3	Q4	Totaal
<b>Achterstand</b>	0,62%	0,63%	0,67%	0,74%	<i>n.v.t.</i>
<b>Aanmeldingen</b>	126 aanmeldingen	126	82 aanmeldingen	51 aanmeldingen	<b>385</b>
<b>EHBG</b>		aanmeldingen			<b>aanmeldingen</b>
<b>Aanmeldingen deurwaarder</b>	29 dossiers naar DW	16 dossiers naar DW	6 dossiers naar DW	3 dossiers naar DW	<b>54 dossiers naar DW</b>

Het achterstandspercentage is dit jaar toegenomen ten opzichte van 2022. Daar zijn verschillende verklaringen voor. De achterstanden die wij in Voorschoten hebben overgenomen van Woonzorg Nederland zijn hier een voorbeeld van. Deze achterstand is eind 2023 goed onder controle (van ruim € 144.000,- naar € 28.000. Daarnaast zien we dat meer huurders moeite hebben met het betalen van de huur en er regelmatig schuldhulptrajecten gestart zijn in 2023. Met de livegang in 2024 van Mind2Pay worden veel routinematige werkzaamheden geautomatiseerd. We verwachten dat we dan meer tijd overhouden voor een persoonlijke benadering voor huurders met betaalproblemen.

## Ontruimingen

In 2023 vonden er geen ontruimingen plaats. In alle gevallen waar een ontruiming gepland stond, hebben wij met de huurder en deurwaarder goede afspraken gemaakt. In veel gevallen hebben wij met de huurder bewindvoering of een schuldhulpverleningstraject afgesproken. Hierdoor hebben wij, met dank aan de goede samenwerking met onze partners, geen ontruimingen gehad.

## Geldfit

In 2023 hebben we Geldfit onder de aandacht gebracht bij huurders met een betaalachterstand. De resultaten zijn nog niet goed te beoordelen. Het dashboard van Geldfit gaf onvoldoende inzicht in het aantal huurders die Geldfit gebruiken. We hopen in 2024 hier beter inzicht in te krijgen.

## Huursomstijging

In 2023 hebben we de huren van onze huurders verhoogd. Deze inkomsten hebben wij nodig voor bijvoorbeeld nieuwbouw, verduurzaming en onderhoud van onze woningen. Huurders met een hoger inkomen kregen een inkomensafhankelijke huurverhoging. Ruim 2000 huurders kwamen in aanmerking voor de reguliere huurverhoging. En 411 huurders ontvingen de inkomensafhankelijke huurverhoging.

De huursomstijging van de zelfstandige sociale huurwoningen van Rijnhart Wonen kwam in 2023 uit op 2,3%. Deze mocht in 2023 stijgen met maximaal 2,6%. Dit is gelijk aan de CAO-loonontwikkeling – 0,5%.



### Huurverhoging sociale doelgroep

De huren van huurders van Rijnhart Wonen met een huishoudinkomen  $\leq$  € 48.836,- (eenpersoonshuishouden) of  $\leq$  € 56.513,- (meerpersoonshuishouden), die een sociale huurwoning huren én niet in aanmerking kwamen voor de eenmalige huurverlaging, zijn gemiddeld met 2,3% verhoogd per 1 juli 2023.

We kiezen ervoor om de huurverhoging van individuele woningen te differentiëren om op deze wijze tot een betere verhouding tussen huurprijs en kwaliteit te komen. Hierbij is ons uitgangspunt 'gelijke woningen voor gelijke prijzen'. Daarbij vinden we het wenselijk dat de huren toegroeien naar het streefhuurpercentage van 75% van de maximale huurprijs. Dit is de huurprijs die Rijnhart Wonen betaalbaar vindt voor haar woningen.

Binnen deze verhoging hielden we rekening met de aftopping op de huurtoeslaggrenzen:

- Huurprijzen lager of gelijk aan € 678,66 zijn maximaal verhoogd tot € 693,60.
- Huurprijzen lager dan of gelijk aan € 763,47 zijn maximaal verhoogd tot € 808,06.

Het gedifferentieerde huurbeleid betekent ook dat huurders die al de gewenste huurprijs betalen, indien mogelijk worden ontzien in de jaarlijkse huurverhoging. Daarnaast hebben we de huur van woningen met een energielabel E, F of G niet verhoogd. In 2023 verhoogden we daarom de huren van 530 huurders niet.

### Inkomensafhankelijke huurverhoging

Huurders van Rijnhart Wonen met een hoger huishoudinkomen komen in aanmerking voor een inkomensafhankelijke huurverhoging:

- Voor 257 huurders met een hoog middeninkomen was de maximale huurverhoging € 30,-
  - 1 persoonshuishouden: > €48.836,- en < € 57.753,- en meerpersoonshuishouden: > € 56.513,- en < € 76.764,-
- Voor 154 huurders met een hoog inkomen was de maximale huurverhoging € 55,-
  - 1 persoonshuishouden: > € 57.753,- en meerpersoonshuishouden: > € 76.764,-.

### Wet Eenmalige Huurverlaging

In 2023 is de Wet Eenmalige Huurverlaging ingegaan. Huurders met een laag inkomen en een hoge huur komen hiermee in aanmerking voor een eenmalige huurverlaging tot € 575,03. Het gaat om huurders met een inkomen van 120% van het sociaal minimum of lager. De huurverlaging is ingegaan op 1 juli 2023. Rijnhart Wonen heeft van 1207 huurders de huur verlaagd. Huurders die nog geen huurverlaging hebben gehad maar wel in aanmerking komen, kunnen de huurverlaging zelf aanvragen tot 30 december 2024.

### Huurverhoging vrijesectorwoningen

De huurverhoging voor vrijesectorwoningen was in 2023 maximaal 4,1%. Dit is gelijk aan de CAO-loonontwikkeling + 1%.



# Ambassadeurs van leefbaarheid

## Leefbaarheid

In 2023 hebben met verschillende acties bijgedragen aan een fijne en leefbare woonomgeving.

- **Opruimacties:** Dit jaar waren we in Voorschoten aan het Ruysdaelhof, Nicolaas Maeskade en Aletta Jacobsplantsoen. Bewoners konden overtollige spullen in een container kwijt en wij boden de helpende hand waar nodig. Ook zorgden we dat na afloop de algemene ruimten schoon en leeg waren. Met een hapje en een drankje was er ook genoeg ruimte om elkaar te ontmoeten. De meeste huurders waardeerden de acties. Al blijft het op orde en schoon houden van algemene ruimten een uitdaging, niet alle huurders nemen hierin de verantwoordelijkheid die ze wel hebben.
- **'Buurtbakkie':** Het in 2022 opgerichte project Buurtbakkie heeft in 2023 een vervolg gekregen. In de Bosdreef en de Rietschans prikten we samen met bewoners afval, afgesloten met een hapje en een drankje. Incluzio en de gemeente gingen in gesprek met de kinderen over hun wensen rondom de speeltuin en een voetbalveldje. De ervaringen hebben we verwerkt in een werkproces, 'de Leiderdorpse aanpak'. Deze manier van werken kunnen wij voortaan inzetten bij de aanpak van leefbaarheidsproblemen in andere complexen.
- **De Hoeksteen:** Met een subsidie van € 10.000 van Fonds 1818 heeft ontmoetingsruimte De Hoeksteen aan de Houtschans in Leiderdorp een metamorfose ondergaan. Er is geschilderd, opnieuw gestoffeerd en er zijn mooie nieuwe meubels geplaatst. Bewoners uit de omgeving hebben meegedacht over de inrichting en een keuze gemaakt uit de verschillende moodboards. Begin 2024 is de nieuwe Hoeksteen feestelijk heropend.
- In en bij verschillende complexen hebben we samen met huurders geïnvesteerd in een fijne woonomgeving. Zo kregen bewoners aan de Brittenstein een mooie fotoserie in de binnengangen van het gebouw. En installeerden we bij hetzelfde complex en bij de Driemaster een vlaggenmast voor het complex.

## Budget leefbaarheid

In 2023 is er € 52.952, - geboekt op het leefbaarheidsbudget. De uitgaven voor technische leefbaarheid zijn hierbij niet inbegrepen.

Met technische leefbaarheid bedoelen we technische aanpassingen in een complex om bijvoorbeeld beter te kunnen schoonmaken, het complex veiliger te maken of ongedierte zoals ratten te weren. Vastgoed is hier de opdrachtgever.

Een deel van het leefbaarheidsbudget is besteed om samen met Ons Doel in Leiden een geluidmeter aan te schaffen. Met dit apparaat kunnen we bij geluidsoverlast meten hoeveel decibel geluid wordt waargenomen. Dat maakt het makkelijker om te bepalen of er nu sprake is van onacceptabele overlast, of leefgeluiden die niet als overlast gekenmerkt kunnen worden.



## Overlast

### Aantal ontvangen meldingen

In 2023 hebben we een onderscheid gemaakt in last en overlast. Last-meldingen worden niet meer als overlastmeldingen geregistreerd en daarmee is het aantal overlastmeldingen flink afgenomen. In 2023 hebben we totaal 128 meldingen van overlast ontvangen, waar dat nog 197 meldingen was in 2022. Het algemene beeld van overlastklachten per categorie is in de drie gemeentes vergelijkbaar.

#### Categorieën:

Waar vorig jaar de meldingen over agressie en bedreiging nog op de 2e plaats stonden, zien we vooral in het 3e en 4e kwartaal een verschuiving van dat gedrag naar de 1e plek. In het 3e kwartaal gaat het bij 25 van de 36 meldingen om agressie en bedreiging. In het 4e kwartaal 20 van de 33 meldingen. Ook zijn er in het 4e kwartaal relatief veel meldingen van drugsoverlast: 6 van de 33. Geluidsoverlastmeldingen staan nog wel op nummer 1 in het 1e en 2e kwartaal: 20 van de 39 meldingen in het 1e kwartaal en 11 van de 20 meldingen in het 2e kwartaal.

Ook in 2023 zien we de problematiek in de samenleving, en dus ook onder onze huurders, toenemen en zwaarder worden. Ook het aantal nieuwe kwetsbare huurders is toegenomen, door onder andere een uitbreiding van de contingentenregeling in 2023. Dat legt in sommige gevallen meer druk op de bewoners er omheen.

### Afgehandelde meldingen

Van de 159 zaken die behandeld zijn, zijn er 108 succesvol afgehandeld (68%). Er zijn 35 meldingen afgehandeld zonder dat deze tot een oplossing gekomen zijn (22%). En nog eens 16 meldingen zijn voortijdig afgebroken om verschillende redenen (10%). In een aantal gevallen was de veroorzaker niet bekend. Soms werd de melding ingetrokken omdat men er zelf mee aan de slag ging of niet in gesprek wilde en soms ging het om leefgeluiden die niet onder overlast vallen.

### Ondermijning

In 2023 zijn we een paar zaken van ondermijning tegengekomen. Het gaat dan met name om geconstateerde prostitutie in de woning. Een nieuw verschijnsel in ons bezit, dat ook bij de gemeentes en politie onder de aandacht is. De samenwerking met deze partijen hierin is cruciaal en verloopt goed.

### Buurtbemiddeling

Bij de afhandeling van overlastklachten kunnen onze huurders gebruik maken van buurtbemiddeling in de drie gemeenten waar we actief zijn. We proberen om mensen zover te krijgen dat ze (weer) met elkaar in gesprek gaan. In 2023 hebben we hierin niet zelf de regie genomen, maar onze huurders gewezen op de mogelijkheid om zichzelf aan te melden bij buurtbemiddeling.

In Voorschoten zijn we in gesprek gegaan met de gemeente en Kwadraad om contractuele afspraken te maken over de inzet van buurtbemiddeling en de kosten hiervoor. Begin 2024 zijn deze afspraken gemaakt.

## Wijkrechter

Als buurtbemiddeling niet lukt of niet volstaat, kunnen huurders zich ook aanmelden bij de wijkrechter. In 2023 hebben twee huurders zich daar aangemeld. De zaak loopt nog. Omdat Rijnhart Wonen volgens de rechter belanghebbende is, zijn wij daar ook bij betrokken.

## Zorg en Welzijn

Huurders waar zorgen over zijn, vanwege bijvoorbeeld huurachterstand, vervuiling of psychische problemen melden we aan bij hulpverlenende instanties via het meldpunt Zorg & Overlast.

Hieronder een overzicht met het aantal meldingen:

	<b>Aanmeldingen 2023</b>
<b>Leiderdorp</b>	7
<b>Voorschoten</b>	3
<b>Zoeterwoude</b>	0
<b>Totaal</b>	10

Het merendeel, 7 meldingen, deden we omdat de huurders financiële problemen en een huurachterstand hebben. Bij 2 adressen is sprake van vervuiling of verzameldrang en bij 1 adres gaat het om verward gedrag.



# Spijtvrij in duurzaamheid

## Dagelijks Onderhoud

Het Dagelijks Onderhoud binnen Rijnhart Wonen omvat:

- › Reparatieonderhoud
- › Mutatieonderhoud
- › Individuele vervanging van badkamers, keukens, toiletten
- › Huurderonderhoud (serviceabonnement)

### *Reparatieonderhoud en klanttevredenheid*

Vanaf 2020 werken wij samen met Huurman Leiden B.V. en Blanksma Dienstverlening B.V. voor het reparatieonderhoud. De samenwerking loopt over het algemeen erg goed. Vanaf 1 juli 2022 hebben wij het reparatieonderhoud voor de woningen in Voorschoten ondergebracht bij G.J. Kriek. Zij was al partner voor Woonzorg Nederland in het dagelijks onderhoud. Er waren in 2023 op structurele basis meer reparatieverzoeken dan in 2022, het aantal meldingen nam met 16,6% toe. Dit is deels te verklaren doordat het bezit in Voorschoten pas halverwege 2022 is toegevoegd, maar de trend is dat er meer meldingen zijn.

Het klanttevredenheidscijfer kwam gemiddeld uit op 7,8. Dat is boven onze norm van een 7,5 en hoger dan vorig jaar. Het 'First Time Fixed'-percentage ligt met 80% ruim boven onze norm van 75%. Hoewel we tevreden zijn over deze cijfers, zien we ruimte voor verbetering en verwachten we dat door de implementatie van IRIS CRM de klantreis verder kan verbeteren.

### *Vocht en schimmel*

Incidenteel komen er meldingen bij ons binnen van vocht en schimmelvorming in de woningen. Om deze problematiek goed aan te pakken hebben wij sinds 2022 procesafspraken gemaakt met onze partner Dolmans. Na een melding verwijderen zij ter plekke de schimmelvorming, onderzoeken zij de oorzaak en geven zij tips en adviezen aan de bewoner om vocht en schimmel te voorkomen. Als er technische maatregelen nodig zijn, zoals bijvoorbeeld mechanische ventilatie, brengt één van onze andere contractpartners dit vervolgens aan. Of pakken wij dit op bij de eerstvolgende planmatige onderhoudsgreep.

### *Mutatieonderhoud*

In 2023 hebben we in minder woningen mutatieonderhoud uitgevoerd dan voorgaande jaren, maar zijn de kosten gestegen. Het grootste deel van de stijging van de kosten komt doordat de kwaliteit van de mutatiewoningen in Voorschoten van binnen vaak niet op het gewenste niveau is. Er moeten daarom veel kosten worden gemaakt. De mutatiekosten zitten voornamelijk in de afkeerpunten elektra, klein stucwerk, vervangen plafonds, en hele oude ZAV's verwijderen die van huurder op huurder zijn geaccepteerd door de corporatie en niet zo doorverhuurd kunnen worden. Daarnaast waren er een aantal grote mutatiewoningen die al lang verhuurd en daarmee sterk verouderd waren. De kosten om deze woningen op het gewenste niveau te brengen zijn hoog. Met de in 2021 gestarte strengere maatregelen op het gebied van asbest zijn we in 2023 met succes doorgegaan.



## Contractonderhoud

In 2023 had Rijnhart Wonen 22 (lopende) onderhoudscontracten. Voor de woningen die wij namens Ons Doel beheren hebben wij met dezelfde partners dezelfde afspraken gemaakt.

Leverancier	Discipline
ASB	Asbestsanering
Assa Abloy	Deuropeners
Bonarius (tot 1-10), Lievers (vanaf 1-10) (L), Pronk (Z) en Leenards (V)	Verwarmingsinstallaties
Cystac	Automatische toegangscontrole
Dolmans	Calamiteitendienstverlening en aanpak vocht & schimmel
Duijvelaar	Pompinstallaties & legionellapreventie
Ecorus (L, Z) en Solar Concept (V)	Individuele zonnestroominstallaties
Eltag (rayon 1) en Bevico (rayon 2)	Ventilatiesystemen
Grimbergen & Van Putten	Intercominstallaties
Hillsafety	Brandveiligheid
Riool.nl	Ontstoppingen en hemelwaterafvoeren
SIAV	Asbestinventarisaties
Skylift	Liftinstallaties
Swart	Collectieve zonnestroominstallaties
Van der Zon (L, Z) en ATB (V)	Schoonmaakdiensten
Van Ginkel (L, Z) en Balkenende (V)	Groen- en grijsonderhoud
Van Muiden	Glasschade

L = Leiderdorp, V = Voorschoten, Z = Zoeterwoude

Voor Rijnhart Wonen Energie B.V. voerde Vaanster in 2023 het beheer uit van de installaties voor de warmte- en koudeopslag (WKO) in de complexen Ommedijk en Schansen.

### Collectieve inkoop

In 2022 is Rijnhart Wonen samen met 4 andere corporaties in de regio onder begeleiding van een extern adviseur een collectief inkooptraject gestart voor onder andere het storings- en preventief onderhoud van verwarmingstechnieken. In 2023 is dit project afgerond met het contracteren van Lievers B.V.

## Planmatig onderhoud en energetische verbeteringen (projecten)

In 2022 actualiseerden wij het inkoop- en aanbestedingsbeleid voor bestaande werken, waaronder het planmatig onderhoud en energetische verbeteringen (verduurzaming). Aan de hand van dit beleid zijn wij in 2023 gestart met de inkoop van vaste RGS-ketenpartners. Met Rutges en Coen Hagendoorn starten we in 2024 met 5 pilotprojecten waarbij we naast planmatig onderhoud ook energetische verbeteringen doen. Op regie voerden onze twee voormalige vaste ketenpartners de volgende 9 projecten uit. Van sommige projecten liepen de werkzaamheden nog over vanuit 2022 (met één \*) en voor sommige projecten lopen de werkzaamheden nog door in 2023 (met twee \*\*).

Pasman PO+ projecten	Vandersnoek PO+ projecten
Ambachtsbuurt 1** (30 woningen)	Jan de Hartogplein* (80 woningen)
Ambachtsbuurt 2** (26 woningen)	Vossiuslaan** (laatste 4 woningen)
Middelgeest/Adegeest** (23 woningen)	Engelendaal* (67 woningen)
Vlechtbaan HAT**, alleen houtrotherstel (90 woningen)	Klimopzoom* (34 woningen)
Poortwacht, alleen vloeren bordessen	Hubrechtstraat (22 woningen)
Bonifaciusstraat (12 woningen)	
Bonifaciusstraat (18 woningen)	
Kreken start project (52 woningen)	

Pasman PO	Huurman PO
Coating galerijen Brandwacht (50 woningen)	Hubrechtstraat vernieuwen van 22 voordeuren
Coating galerijen en trappen Bloemendaalselaan (38 woningen)	

Voor twee complexen is het helaas niet gelukt om in 2022 het onderhoud op te starten. Voor de flats aan de Langendijkdreef en Klimopzoom liepen we namelijk vertraging op in de flora- en faunaprocedure. Voor de 12 kleine eengezinswoningen aan de Bonifaciusstraat bleek niet genoeg uitvoeringscapaciteit bij de aannemer aanwezig. Deze drie projecten liepen door in 2023. Daarentegen hebben we wel een aantal andere werkzaamheden gedaan. Zo vervingen we de houten vloeren door geïsoleerde renovatievloeren in 53 woningen in het complex aan de Akkerstraat en omgeving. Ook hebben wij de oude gevelbeplating en het slechte houtwerk vervangen van 22 woningen aan de Havikskruidzoom. Verder hebben we de lekkageproblemen van de maisonnettewoningen aan de Hoogmadeseweg verholpen. Tegelijk hebben we het hele complex geschilderd. Door problemen met de nalevering van materiaal voeren we een klein deel van de gevelherstelwerkzaamheden in 2024 uit.

Over het hele jaar gezien scoren wij voor alle planmatige onderhoudsprojecten gemiddeld een 7,4. Een mooi cijfer. We verwachten dat dit cijfer door de nieuwe manier van samenwerken (RGS) in 2023 nog verder toeneemt.

## Energielabels

De gemiddelde energieprestatie van ons bezit is in 2023 veranderd. We hebben veel labels opnieuw moeten opnemen omdat de geldigheidstermijn afliep. Alle labels zijn opgenomen volgens de meest recente rekenmethodiek (NTA 8800). Begin dit jaar was het gemiddelde EP2 van het totale bezit 193 kWh/m<sup>2</sup> (label B). Na het opnemen van de verlopen labels en het opnieuw laten labelen van woningen na energetische verbeteringen bedroeg het gemiddelde EP-eind 2023 186,94 kWh/m<sup>2</sup>. Dit is inclusief de woningen die wij hebben overgenomen en overgedragen aan en van Woonzorg Nederland.

## Zonnepanelen

In 2023 legden we zonnepanelen op 165 individuele woningen. In totaal hebben wij nu op ruim 968 eengezinswoningen (ongeveer 48% van het totaal aantal eengezinswoningen) zonnepanelen.

## Elektrisch koken

Ook vervingen wij in 2023 op verzoek van 85 huurders de kookaansluiting van gas naar elektrisch.

## Eerste CO<sub>2</sub>-neutraal complex

In het najaar van 2022 hebben we in 24 van de 56 woningen aan de Zwetkade in Zoeterwoude de zonneboilers vervangen door warmtepompen, zonnepanelen (keuze voor huurders) en een elektrische kookaansluiting (keuze voor huurders). Door capaciteitsproblemen bij Liander konden we pas in Q3 2023 de overige woningen aanpakken. Er heeft nog geen officiële evaluatie plaatsgevonden, maar de werkzaamheden zijn in een aantal gevallen niet naar tevredenheid van zowel Rijnhart Wonen als de huurders uitgevoerd. Er is een andere partij aangesteld om de problemen te verhelpen. Als de problemen zijn opgelost vindt er een evaluatie van het project plaats.

## Nationale Prestatieafspraken

Wij hebben ons gecommitteerd aan de Nationale Prestatieafspraken en gaan ons bezit de komende jaren versneld verduurzamen. Zoals het er nu naar uitziet gaat het daarbij ook lukken om alle woningen met een E/F/G label voor 2029 te verbeteren.

## Kleine energiebesparende maatregelen

Naast de verduurzamingsprojecten heeft Rijnhart Wonen in 2023 ook ingezet op kleinere energiebesparende maatregelen. Zo liep in samenwerking met zowel gemeente Leiderdorp als gemeente Zoeterwoude, nog de huurdersactie om tot eind 2023 een gratis energiedisplay af te halen. Met deze energiemeter krijgen bewoners inzicht in hun energieverbruik. Ook is er een pilot gestart met een inductieketel. In 2024 worden de resultaten van de pilot bekend. Met de installatie van de inductieketel is het mogelijk een woning gasloos te verwarmen, zonder grote aanpassingen.

## Lopende projecten onderhoud en verduurzaming

### *Planmatig onderhoud Splinterlaan portiekwoningen (Leiderdorp)*

De portiekwoningen voor het gesloopte appartementencomplex Pinksterbloem aan de Splinterlaan willen we in 2025 opknappen en verduurzamen. Eind 2023 is een aannemer aangehaakt om dit project in 2024 verder voor te bereiden. De bewoners zijn geïnformeerd.

### *Renovatie Langendijkdreef (Leiderdorp)*

Dit complex bestaat uit 86 tweekamerappartementen. Voor dit project is een integraal projectteam opgericht. Vanuit eerdere verwachtingen is besloten om zo snel mogelijk te starten met de renovatiewerkzaamheden. In 2023 zijn we samen de Coen Hagedoorn gestart met de haalbaarheidsfase van dit renovatieproject.





# De organisatie

Na een paar jaar van sterke groei in woningen en medewerkers was 2023 een relatief rustig jaar. Er was meer tijd om samen met de (nieuwe) medewerkers de (primaire)processen en interne afspraken verder te verbeteren. Met onder meer het project 'Klant Voorop' heeft Rijnhart Wonen geïnvesteerd in een toegankelijk (online) klantsysteem. Hiermee is er een stap vooruitgezet in efficiency en de dienstverlening. De organisatie blijft zich goed ontwikkelen en medewerkers hebben daar een belangrijke rol in.

## Ontwikkelingen

De arbeidsmarkt wordt steeds ingewikkelder voor onze organisatie. Het werven van nieuwe medewerkers neemt nu meer tijd in beslag dan in de periode 2020-2022. Afgelopen jaar kregen we voor het eerst in jaren te maken met meer verloop binnen het personeelsbestand. Medewerkers met langere dienstverbanden maakten ergens anders een mooie loopbaanstap. Door proactief te werven is het Rijnhart Wonen voor een belangrijk deel gelukt om deze vacatures in te vullen.

Met instemming van de Ondernemingsraad hebben we het beoordelingssysteem gemoderniseerd. Hierdoor voeren we nu gesprekken met medewerkers over hun eigen ontwikkeling en ambities. Dit is voor de organisatie belangrijk in relatie tot duurzame inzetbaarheid van medewerkers en in relatie tot het Koersplan van Rijnhart Wonen.

We hebben in 2023 een Topdag voor medewerkers georganiseerd met de vraag: 'wanneer is jouw werkdag geslaagd?' De opbrengsten hebben we meegenomen en besproken binnen de afdelingen. Werkgeluk, werkplezier en zinvol werk bepalen in grote mate de betrokkenheid en motivatie van medewerkers. Daar blijft Rijnhart Wonen op inzetten de komende jaren.

We hebben onze integriteitscode aangepast en geplaatst op de website van Rijnhart Wonen. Voor medewerkers organiseren we workshops over wat dit betekent voor onze organisatie en medewerkers. In 2024 actualiseren we de Klokkenluidersregeling op basis van veranderende wetgeving.

## Het managementteam

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

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

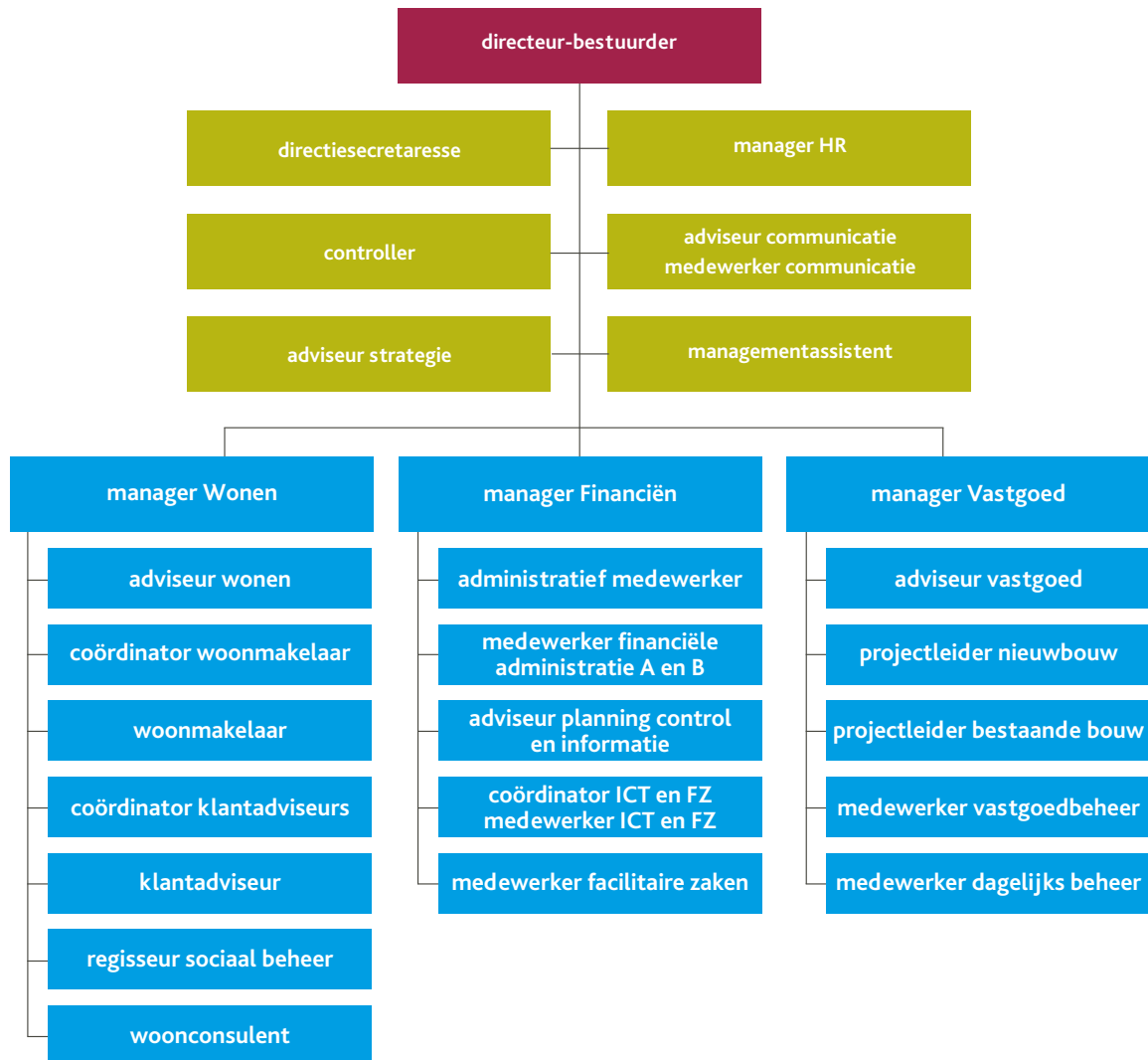
Het managementteam bestond op 31 december 2023 uit:

- › De heer C.M.G.E. Mommers, directeur-bestuurder
- › De heer S.E. van der Veer, manager Financiën
- › Mevrouw J.G. van 't Oever, manager Wonen
- › De heer M. Feenstra, manager Vastgoed
- › De heer M.C. de Roij, manager HR



## Organogram

Onderstaand organogram is een schematische weergave van de organisatie op 31 december 2023.



## Verloop fte's

Op 31 december 2023 werkten er 40 medewerkers bij Rijnhart Wonen, waarvan 18 mannen en 22 vrouwen. Van het totaal aantal medewerkers waren er 19 fulltime en 21 parttime werkzaam. Rijnhart Wonen nam in 2023 8 nieuwe medewerkers in dienst en 7 medewerkers namen afscheid.

## Ziekteverzuim

In 2023 was het gemiddeld ziekteverzuimpercentage 2,14% en daarmee 2,71% lager dan in 2022. Een flinke daling. Een verklaring hiervoor is dat Rijnhart Wonen proactief met dit onderwerp optrekt met de managers van Rijnhart Wonen, de zieke medewerker en de Arbodienst.

## Opleiding en inzetbaarheid

Rijnhart Wonen continueerde de samenwerking en haar deelname in BLOEI in 2023. In 2022 bespraken de samenwerkende corporaties nog hoe BLOEI anders te laten functioneren. In 2023 is er een jaarplan en begroting gemaakt en zijn er kenniskviegroepen, events en gezamenlijke trainingen georganiseerd.

Vanuit de (persoonlijke) opleidingsbudgetten zien we net als in 2022 een stijging van de investeringen in (vaardigheid)trainingen, coachingsgesprekken en (langdurige) opleidingen. De Corporatie Academie (het platform voor opleidingen en trainingen binnen onze sector) implementeerden we met succes binnen onze organisatie.

## Ondernemingsraad

De OR bestond op 31 december 2023 uit de volgende leden:

- › Mevrouw N. Beekman, voorzitter,
- › Mevrouw S. Spadon, secretaris en
- › De heer W. de Wekker, lid.

## Medezeggenschap

In 2023 werden de volgende onderwerpen met de OR besproken:

- › Nieuwe leden RvC
- › Mars
- › Faciliteren thuiswerkplekken
- › Beoordelingssysteem
- › Topdag voor medewerkers
- › Jaarplan
- › Vacatures
- › Integriteitscode
- › Klokkeluidersregeling
- › Solaris
- › Thuiswerkrooster
- › Verplichte vrije dagen
- › Cao-onderhandelingen

## Vertrouwenspersoon

Rijnhart Wonen beschikt over een Integriteitscode en klokkeluidersregeling. In deze regelingen staat hoe de organisatie omgaat met (een vermoeden van) misstanden, integriteitsschendingen en ongewenste omgangsnormen. In 2023 was er één melding.

## Klachtencommissie

Voor de behandeling van eventuele klachten over onze dienstverlening heeft Rijnhart Wonen een klachtencommissie. Het doel van de klachtencommissie is het uitbrengen van onafhankelijke adviezen over klachten om zo een bijdrage te leveren aan het functioneren van de organisatie. De klachtencommissie heeft tot taak een onafhankelijk oordeel uit te spreken over een geschil tussen een huurder en Rijnhart Wonen. De klachtencommissie werkt op basis van een klachtenreglement dat in 2021 is vastgesteld.

De samenstelling van de klachtencommissie van Rijnhart Wonen is in 2023 gewijzigd. Sinds 1 juli 2023 telt de klachtencommissie 4 leden, van wie 2 leden op voordracht van de huurdersorganisaties, een onafhankelijke voorzitter en 1 plaatsvervangend lid op voordracht van Rijnhart Wonen. Bij het aftreden van één van de leden van de klachtencommissie brengen we de samenstelling in overeenstemming met het reglement. De directiesecretaresse van Rijnhart Wonen ondersteunt de klachtencommissie.

Op 31 december 2023 bestaat de klachtencommissie uit de volgende leden:

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

In 2023 is er 1 klacht behandeld door de klachtencommissie. De klachtenprocedure is hiervoor doorlopen. Er heeft een bezoek en onderzoek op locatie met aansluitend een hoorzitting plaatsgevonden. Zowel de huurder als Rijnhart Wonen hebben hun standpunt verder toegelicht. De klachtencommissie heeft een verslag en advies uitgebracht. Het advies is door Rijnhart Wonen opgevolgd en een duurzame, definitieve oplossing volgt.

Op 2 maart 2023 vond de jaarvergadering van de klachtencommissie met de directeur-bestuurder over 2022 plaats. De jaarvergadering over 2023 vond plaats op 5 maart 2024.

## Klachten

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

## Communicatie

Door de communicatiebril kijken we terug op een bewogen jaar. Waarin we niet alleen dicht bij onze huurders stonden, maar ook innovatieve stappen hebben gezet. Zodat we klaar zijn voor de toekomst, zowel voor onze huurders als voor onze interne organisatie. De vele ontwikkelingen in onze maatschappij, de groei van onze organisatie en de wens verder te professionaliseren, vragen om een meer klantgerichte dienstverlening en communicatie met onze huurders. In 2023 hebben we hier verder aan gebouwd.

## Aanpassing klantportaal en website

We willen dat huurders altijd en overal makkelijk hun woonzaken kunnen regelen. Voor het project 'De Klant Voorop' hebben we onze kennisbank, website en klantportaal volledig vernieuwd. De website heeft een frisse look en een nieuwe structuur gekregen om het gebruiksgemak te vergroten. Dankzij een duidelijker overzicht vinden huurders sneller de informatie en acties die ze nodig hebben. Via het vernieuwde klantportaal 'Mijn Rijnhart' kunnen huurders gemakkelijk allerlei woonzaken zelf regelen, van een reparatie melden tot het wijzigen van persoonlijke gegevens of het betalen van de huur. De website is daarmee een cruciale informatiebron en het startpunt voor veel interacties met onze huurders.

In het komende jaar lanceren we een campagne om nog meer huurders vertrouwd te maken met het klantportaal, zodat zij eenvoudig hun woonzaken online kunnen regelen.

## Dichtbij onze huurders

Ook offline zochten we het contact met onze huurders op. Zo organiseerden we een high tea voor huurders die 50 jaar of langer bij ons huren. Met ongeveer 80 aanwezigen, prachtige verhalen en burgemeester Laila Driessen als eregast werd het een gedenkwaardige middag.

## Actie Claim de grond: #waarkanikwonen

Daarnaast hebben we ons ingezet om aandacht te vragen voor de woningnood. Directeur-bestuurder Chrétien Mommers zette in maart 2023 zijn handtekening onder de Regionale Realisatieagenda Wonen – Regio Holland Rijnland. Hierin staan afspraken met het Rijk, provincie Zuid-Holland, de gemeenten, Holland Rijnland Wonen (HRW) en de andere 13 corporaties in de regio om met elkaar meer en sneller betaalbare woningen te bouwen. Daarvoor zijn wel bouwlocaties en snellere procedures nodig.

Gesteund door HRW en de andere Leidse corporaties claimden we op 11 november 2023 de grond op het braakliggende terrein naast de Winkelhof in het centrum van Leiderdorp. Dit trok veel aandacht bij politiek, pers, de huurdersorganisaties, woningzoekenden en onze partners. Ook organiseerden we aanhakend op de campagne #kiesvoorwonen van Aedes een actie: Claim de grond.

Dit deden we om aandacht te vragen voor de wooncrisis in aanloop naar de Tweede



Kamerverkiezingen en om bewoners bewust te laten kiezen voor wonen (#kiesvoorwonen). Huurders, woningzoekenden, lokale politici, partners en medewerkers van Rijnhart Wonen ging met elkaar in gesprek. En dat blijven we, om samen te zoeken naar oplossingen en de woningbouw te versnellen.

### Klantgerichte communicatie

In 2022 lanceerden we een training in klantgerichte communicatie voor al onze medewerkers. Dit hebben we in 2023 voortgezet voor nieuwe collega's. Dit was ook het jaar waarin kunstmatige intelligentie (AI) zoals ChatGPT een flinke opmars maakte. We hebben de eerste mogelijkheden verkend hoe AI ons kan helpen in ons werk. In 2024 rollen we het gebruik van AI binnen onze organisatie verder uit om onze dienstverlening en interne processen verder te verbeteren. We introduceren 'Slimtaal', een tool die onze medewerkers ondersteunt bij klantgericht schrijven en het opstellen van plannen. Deze stap helpt ons om steeds beter te communiceren met onze huurders en partners.

### Nieuws van Rijnhart Wonen

In 2023 ontvingen onze huurders en relaties 7 digitale nieuwsbrieven onder de titel 'Het Nieuws van Rijnhart Wonen' en een nieuwsflits. Dit nieuws verscheen tegelijkertijd ook in de lokale weekkranten in onze 3 gemeenten, op onze website en sociale media. Het aantal abonnees op de digitale nieuwsbrief steeg van 4.682 abonnees eind 2022 naar 5.067 eind 2023. Ook het aantal volgers op onze social media-accounts groeit nog altijd. Het delen van kennis heeft een positieve invloed op samenwerking: zo ontstaat meer kruisbestuiving waardoor initiatieven om opgaven gezamenlijk aan te pakken steeds meer van de grond komen. Zowel binnen als buiten de regio.

# Dienstverlening

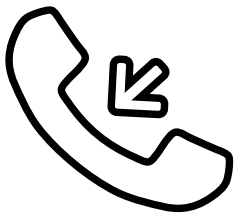
## Telefonie aantal oproepen

In 2023 was er een toename van ongeveer 10% ten opzichte van 2022 wat betreft het aantal inkomende telefoontjes. In 2023 was het aantal binnenkomende gesprekken 22026. In 2022 waren dat 19953 oproepen. Van het aanbod beantwoordden de klantadviseurs 80% (17693 oproepen). 82% van de telefoontjes handelde het klantadviesteam zelf volledig af (FCR=First Call Right).

## Terugbelmogelijkheid

Klanten kunnen kiezen voor een terugbelafpraak op het moment dat het druk is aan de telefoon. Een klantadviseur belt de klant dan terug op het afgesproken tijdstip. De klant hoeft dan niet in de wachtrij te wachten. In 2023 kozen 597 bellers voor een terugbelafpraak. Dit is een daling t.o.v. 2022. Toen kozen nog 847 mensen voor een terugbelverzoek. Om de terugbelmogelijkheid te promoten is er in 2023 in de nieuwsbrief aandacht besteed aan de mogelijkheid om te kiezen voor terugbellen. Toch is het aantal terugbelverzoeken dit jaar gedaald. 1.819 bellers hingen in 2023 op voordat hun oproep werd beantwoord.

82% van de telefoontjes handelde het klantadviesteam zelf af (FCR=First Call Right).



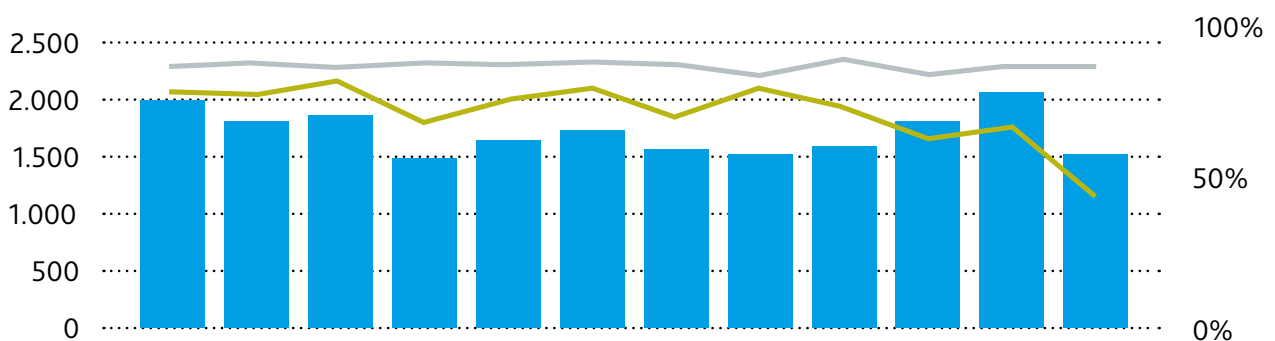
22.026  
Aantal inkomend

82%  
% FCR

67%  
% Service level

## Aantal gesprekken, % First call right, % Service level

● Aantal oproepen ● % FCR ● % SL



Het servicelevel (aantal binnenkomende oproepen beantwoord binnen 1 minuut) was in 2023 gemiddeld 67%. Tot en met Q3 was het servicelevel nog 72%. De daling van het gemiddelde servicelevel deed zich vooral voor in Q4.

## Klantvolgsysteem

In december 2023 is ons nieuwe klantvolgsysteem IRIS/CRM 'live' gegaan. Onze huurders kunnen nu in hun eigen omgeving bij Rijnhart Wonen veel zaken zelf direct regelen. De aanvragen voor bijvoorbeeld een zelf aangebrachte voorziening, het afgeven van een machtiging automatische incasso of het afsluiten van een onderhoudsabonnement, komen dan gelijk bij de juiste afdeling of persoon terecht ter beoordeling of verwerking. We registreren alle klantcontacten op het account van de huurder, zodat van de huurder een zo volledig mogelijk klantbeeld ontstaat. Zo kunnen we de huurder zo goed mogelijk helpen bij herhaaldelijk contact met Rijnhart Wonen.

## E-mail

### Mailbox Klantenservice

In deze e-mail box komen mails binnen van onder andere:

- › klanten die op onze website het contactformulier invullen, zowel huurders als niet huurders;
- › huurders bij wie het e-mailadres van de klantenservice bekend is;
- › collega's om zaken aan collega's van de Klantenservice door te geven;
- › aannemers die terugkoppeling geven of vragen hebben over door de klantadviseurs aangemaakte werkopdrachten;
- › rapporten van onderzoeken uitgevoerd door aannemers;
- › pricon (telefoonopvang buiten kantoor tijden);
- › inceptivize (enquêtes).

De klantadviseurs beheren deze mailbox. Zij pakken het grootste deel van de ingekomen mail op en handelen dit af. Waar nodig starten zij werkstromen op om mail door een collega te laten oppakken.

### Mailbox Info

Het e-mailadres [info@rijnhartwonen.nl](mailto:info@rijnhartwonen.nl) staat op onze website en andere algemene communicatiemiddelen om contact met ons op te nemen. Op dit e-mailadres komen onder andere mails binnen van of over:

- › deurwaarders/ bewindvoerders;
- › klachten over (medewerkers van) Rijnhart Wonen;
- › werkrapporten/offertes van aannemers;
- › huuropzeggingen;
- › overlastmeldingen;
- › informatie over en aanvragen voor zelf aangebrachte voorzieningen/elektrisch koken/zonnepanelen; verschillende vragen van zowel huurders als niet huurders.

De medewerkers Facilitaire Zaken beheren deze mailbox.

### Aantal e-mails

<b>2023:</b>	
Info	5152
Klantenservice	9852
<b>Totaal:</b>	<b>15004</b>

Ten opzichte van 2022 (14767 e-mails) is dit een kleine toename van 1,6%.

### Aantal bezoekers

Het kantoor is van maandag t/m donderdag tussen 8.30 en 12.30 uur open voor bezoekers. Gemiddeld zijn er 4 klanten per dag die met een inhoudelijke vraag naar ons kantoor komen.



# Verlag Raad van Commissarissen 2023

In dit verslag staat hoe de Raad van Commissarissen (RvC) haar taken en verantwoordelijkheden in 2023 heeft ingevuld. De RvC handelt daarbij conform de 'Governance code Woningcorporaties'.

## Governance-structuur van Rijnhart Wonen

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

## Deelnemingen

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

## Toezichtskader van de RvC

In 2021 heeft de RvC de Visie op Toezicht herijkt en handen en voeten gegeven aan het uitgangspunt dat de RvC tot taak heeft toezicht te houden op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken in de toegelaten instelling en de door haar in standgehouden onderneming. De raad staat het bestuur met raad ter zijde. Het kader voor het uitoefenen van de toezichtstaak van de RvC wordt daarnaast gevormd door ter zake doende wet- en regelgeving (waaronder de BTIV), de door Rijnhart Wonen onderschreven Aedescode en Governancecode, de statuten, het koersplan, het reglement financieel beleid en beheer, het treasurystatuut, het investeringstatuut en het verbindingsstatuut, de begroting, de prestatieafspraken tussen Rijnhart Wonen en de gemeenten Leiderdorp, Voorschoten en Zoeterwoude en ten slotte de elementaire beginselen van goed ondernemerschap. Op grond van dit kader beoordeelt de RvC in ieder geval de bestuursbesluiten inzake de realisatie van volkshuisvestelijke doelen, de continuïteit van Rijnhart Wonen, de risico's die verbonden zijn aan de activiteiten van Rijnhart Wonen, de opzet en werking van interne beheersings- en controlesystemen, de kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording, de financiële verslaggeving en de naleving van wet- en regelgeving.

## De profielschets van de RvC

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



## Informatieverzameling door de RvC

De RvC kreeg in 2023 via diverse kanalen informatie die noodzakelijk is om haar toezichthoudende rol in te vullen. De leden van de RvC volgen de voorstellen en maatregelen van de landelijke, regionale en lokale overheid met betrekking tot wonen en de mogelijke gevolgen daarvan voor Rijnhart Wonen. Dit gebeurt onder andere via de informatievoorziening van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW), via de nieuwssite en het magazine van branchevereniging Aedes en via de pers. Door de werkorganisatie wordt de RvC regelmatig op de hoogte gehouden van relevant nieuws in de lokale media.

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

- Informatie vanuit de directeur-bestuurder. In 2023 zijn onder andere geagendeerd en besproken: het jaarverslag 2022, de begroting en de per vergadering schriftelijk verstrekte informatie. Diverse investeringsbesluiten werden goed gedocumenteerd aan de RvC voorgelegd. Daarnaast zijn belangrijk voor de informatievoorziening de vier besproken kwartaalrapportages over de voortgang van de voorgenomen activiteiten met aandacht voor besteding van budgetten, projectontwikkeling, liquiditeitsprognose, treasury-activiteiten en risicobeheersing.
- De jaarlijkse statusupdate frauderisico met aandacht voor systemen, processen, mensen en cultuur.
- Informatie over ICT en beveiliging en de risicobeheersing hierin.
- Informatie van de accountant. Het jaarverslag, het accountantsrapport en de managementletter zijn besproken in aanwezigheid van de accountant.
- Informatie vanuit het WSW (onder andere kredietwaardigheid, faciliteringsvolume) en het Ministerie van BZK (Toezichtbrief).
- Jaarlijks spreekt de RvC met de leden van de ondernemingsraad over de organisatie, sfeer en betrokkenheid van het personeel.
- Een door de organisatie verzorgde rondgang door het bezit; kennisgenomen van het bezit van Rijnhart Wonen, de vastgoedprojecten en ontwikkelmogelijkheden.
- Jaarlijks spreekt de RvC eenmaal voltallig met de besturen van de drie huurdersorganisaties. Daarnaast spreken de commissarissen op voordracht van de huurders(organisaties) hen eenmaal per jaar in een regulier overleg. De relatie met de RvC is in 2023 vastgelegd in de samenwerkingsafspraken tussen Rijnhart Wonen en de gezamenlijke huurdersorganisaties.
- Jaarlijks vindt er een informele ontmoeting plaats met medewerkers, huurdersorganisaties en wethouders van de bezitsgemeenten.
- Informatie over een taakoverdracht tussen Rijnhart Wonen en Woonzorg Nederland, waarbij bezit in Voorschoten is overgegaan van Woonzorg Nederland naar Rijnhart Wonen en het complex Ommedijk in Leiderdorp is overgegaan van Rijnhart Wonen naar Woonzorg Nederland.
- Informatie over een taakoverdracht tussen Rijnhart Wonen en Ons Doel, waarbij bezit in Voorschoten is overgegaan van Ons Doel naar Rijnhart Wonen. Hiermee gaat de taak die in 2022 door Woonzorg Nederland is overgedragen aan Ons Doel tegen gelijke condities over naar Rijnhart Wonen. Rijnhart Wonen beheert deze woningen in Voorschoten sinds die transactie in 2022.
- Informatie over de impact van de macro-economische ontwikkelingen, gewijzigd overheidsbeleid en nieuw te maken afspraken met overheden op het beleid en de financiën van Rijnhart Wonen.
- Informatie over het door acquisitie van nieuwbouw realiseren van meer beschikbare woningen in de sociale huur en ten behoeve van de lagere middeninkomens.
- Een informatiesessie vanuit het regionale samenwerkingsverband van woningcorporaties, Holland Rijnland Wonen (HRW), over de samenwerking tussen de corporaties in de regio en met lokale en hogere overheden.
- Informatie over de opstelling van nieuwe prestatieafspraken in de gemeenten Leiderdorp en Zoeterwoude voor de periode 2024-2027.
- De resultaten uit de Aedes Benchmark.
- Informatie over het project 'De Klant Voorop'. Onderdeel hiervan is een CRM-systeem met geautomatiseerde processen en een nieuwe website, naast mogelijkheden voor huurders om meer zelf te regelen.
- De RvC nam kennis van het jaarverslag van de klachtencommissie.

De RvC is van mening gedurende 2023 voldoende in de diepte en de breedte te zijn geïnformeerd om het toezicht adequaat in te vullen.

## Vergaderingen en besluitvorming van de RvC

Met het invullen van vacatures binnen de RvC, heeft de RvC ruime aandacht besteed aan de governance. In twee themabijeenkomsten van een dagdeel, onder externe begeleiding, is aandacht besteed aan teamvorming, samenwerking en rollenspel. In deze gesprekken,

waaraan ook de directeur-bestuurder deelnam, is daarnaast aandacht besteed aan samenwerking en rollenspel tussen de RvC en directeur-bestuurder.

In 2023 is de RvC 4 keer in een formele vergadering bijeengewees. Buiten deze vergadersetting heeft de RvC elkaar ontmoet bij sollicitatiegesprekken voor RvC-leden, beide eerdergenoemde themabijeenkomsten, gesprekken met de OR, de huurdersorganisaties en controller, en de informele ontmoeting met stakeholders. De beide commissarissen op voordracht van de huurders(organisaties) hebben nog een gesprek gehad met de huurdersorganisaties. Individuele RvC-leden zijn aanwezig geweest bij een bijeenkomst vanuit HRW en het slaan van de eerste paal voor de Pinksterbloem. Tot slot vond begin 2024 ook de jaarlijkse zelfevaluatie plaats, begeleid door een externe gespreksleider.

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

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

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

- Goedkeuring van de kaderbrief voor de begroting, de begroting 2024 en meerjarenprognoses
- Goedkeuring van het ontwikkelfasebesluit tot sloop en nieuwbouw van het wooncomplex Pinksterbloem en het sloopbesluit
- Goedkeuring van de activa/passiva-transacties voor taakoverdracht van bezit in Voorschoten en Leiderdorp

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

- Het goedkeuren van jaarverslag en jaarrekening 2022 en kennisname van de jaarstukken van haar Rijnhart Wonen Energie BV
- Evaluatie van de accountant en de opdrachtverstrekking voor het jaar 2023
- Vaststelling van het controleplan 2023
- Visie op opdrachtgeverschap
- Ophoging volmacht onderpand WSW

#### **Met betrekking tot het functioneren van de RvC:**

- Het besluiten tot deelname aan de VTW-commissarissenpool voor ontstentenis en belet
- Het benoemen van de heer Kulik tot voorzitter van de RvC, lid van de auditcommissie en lid van de remuneratiecommissie
- Het benoemen van de heer Erdman tot vicevoorzitter van de RvC
- Het benoemen van mevrouw Kroezen tot lid van de RvC als commissaris op voordracht van de huurders(organisaties) en lid van de remuneratiecommissie
- Het herbenoemen van mevrouw Van Ettinger-van Herk tot lid van de RvC als commissaris op voordracht van de huurders(organisaties) en voorzitter van de remuneratiecommissie
- Het benoemen van de heer Van Embden tot lid van de RvC en lid van de auditcommissie
- Het inventariseren en bespreken van integriteitsrisico's en mogelijke belangenverstremming van bestuurder en commissarissen.

## **Algemeen oordeel van de RvC**

In 2023 is de koers van de organisatie aangepast aan de actuele volkshuisvestelijke vraagstukken.

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

## **Samenstelling van de RvC eind 2023**

Met het vertrek van 2 leden per november 2022 en 1 lid per 1 juli 2023, zijn er 3 nieuwe leden geworven en bestaat de RvC eind 2023 uit 5 leden. Twee leden hebben zitting op voordracht van de huurders(organisaties).

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

\*Benoemd op voordracht van de huurders(organisaties)

### **Werving en selectie leden RvC van Commissarissen**

Met het vertrek van 2 leden begin november 2022 is de werving en selectie gestart voor een nieuwe voorzitter en een lid op voordracht van de huurders(organisaties). De vakinhoudelijke gebieden waarop versterking wordt gezocht zijn lokaal bestuur en zorg & welzijn. In overleg met en na positief advies van de huurdersorganisaties is besloten dat mevrouw Van Ettinger-van Herk zitting heeft op voordracht van de huurders(organisaties).

Na de invulling van de vacatures worden de rollen en commissies tegen het licht gehouden. Op het moment dat de nieuwe voorzitter is benoemd, heeft mevrouw Kremer haar voorzittersrol neergelegd. Het profiel waarop bij haar vervanging is geworven, is voorzitter auditcommissie.

### **Remuneratiecommissie**

De remuneratiecommissie bestaat uit mevrouw Van Ettinger-van Herk en de heer Kulik. Mevrouw Van Ettinger-van Herk is voorzitter.

### **Auditcommissie**

De auditcommissie bestaat tijdelijk uit de voltallige RvC met als voorzitter de heer Erdman. Na de benoeming van de heer Van Embden op 21 december 2023, met het profiel voorzitter auditcommissie, zal bij de eerste RvC-vergadering in 2024 een nieuwe delegatie uit de RvC tot auditcommissie worden benoemd. De commissie richt zich op verdieping in de vastgoedprojecten en de ontwikkeling van de interne organisatie en financiën.

### **(Neven)functies en deelbelangen leden RvC:**

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

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

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

Mevrouw A.C. Kroezen is directeur Human Resource Management (HRM) bij het Leids Universitair Medisch Centrum. Daarnaast is zij



Qmentum auditor bij Qualicor Europe en lid van de Raad van Toezicht bij stichting Anton Constandse.

De heer M. van Embden is voorzitter van het College van Bestuur bij stichting IJmare. Daarnaast is hij lid van de Raad van Toezicht bij zowel stichting Maatvast Haarlemmermeer als het Samenwerkingsverband Voortgezet Onderwijs Waterland.

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

## Permanente educatie

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

PE-punten. In 2022 en 2023 zijn de volgende PE-punten behaald:

	Aantal PE-punten 2022	Aantal PE-punten 2023
Mevr. J.M. Kremer	10	12 (tot juli)
Dhr. J.W.M. Kulik	n.v.t.	9 (vanaf juni)
Mevr. A.M.C. van Ettinger-van Herk	39	30
Dhr. P.H. Erdman	8	8
Mevr. A.C. Kroezen	n.v.t.	3 (vanaf juni)
Dhr. M. van Embden	n.v.t.	n.v.t.
Dhr. C.M.G.E. Mommers	479	63,5

## De RvC als werkgever

Het salaris van de heer Mommers bedroeg over 2023 inclusief 8% vakantiegeld € 140.068,- bruto. De directeur-bestuurder neemt deel aan de pensioenregeling van de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Rijnhart Wonen houdt conform de geldende franchise en percentages het werknemersaandeel in op het maandsalaris. Dit percentage stemt overeen met het percentage van werknemers op wie de CAO-Woondiensten van toepassing is. Het werkgeversaandeel van de pensioenpremie (€ 21.077,-) is voor rekening van Rijnhart Wonen. De bijtelling voor de leaseauto bedraagt € 1.797,-.

Nevenactiviteiten van de huidige directeur-bestuurder:

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

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

## Honorering van de RvC

De vergoedingen bedroegen: dhr. J.W.M. Kulik (voorzitter) € 11.906,-, mevr. J.M. Kremer (interim voorzitter) € 9.780,-, dhr. P.H. Erdman (lid) € 13.341,-, mevr. A.M.C. van Ettinger-van Herk (lid) € 13.911,-, mevr. A.C. Kroezen (lid) € 7.606,- en dhr. M. van Embden (lid) € 491,-.

De VTW heeft besloten dat de voorzitter van een RvC maximaal 12% van een bestuurderssalaris mag ontvangen en andere RvC-leden 8%. VTW-leden zijn verplicht zich hieraan te houden. Voor Rijnhart Wonen is de maximale toegestane honorering per 1 januari 2023 op grond van de regeling van de VTW voor de voorzitter € 19.560,- en voor de leden € 13.040,-. De beloning van de RvC valt binnen deze regeling.

## Verklaring van de RvC

Conform de statuten van Rijnhart Wonen heeft de RvC aan Verstegen Accountants opdracht verstrekt om de jaarrekening 2023 en het jaarverslag 2023 te onderzoeken. Het accountantsrapport is in de vergadering van 10 juni 2024 door de RvC met de accountant

besproken. De accountant heeft in de vergadering een toelichting gegeven op de belangrijkste zaken en er is kennisgenomen van de door de accountant afgegeven goedkeurende verklaring. Op grond hiervan heeft de RvC de jaarrekening en het jaarverslag vastgesteld. Daarnaast verklaart de RvC dat alle leden volledig onafhankelijk hebben gefunctioneerd. Voor 2023 is de RvC van mening dat het intern toezicht naar beste kunnen en op goede wijze is ingevuld.

De RvC spreekt zijn waardering uit voor de wijze waarop de directeur-bestuurder en medewerkers in 2023 hebben gewerkt aan het huisvesten van de doelgroepen, in het bijzonder de realisatie van de overdracht van het bezit van Woonzorg Nederland. De organisatie heeft in korte tijd en op een correcte wijze de huurders verwelkomd en de nieuwe huureenheden opgenomen in de organisatie.

Leiderdorp, 10 juni 2024

De heer J.W.M. Kulik (voorzitter)

De heer P.H. Erdman

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

Mevrouw A.C. Kroezen

De heer M. van Embden

# Middelen

## Financieel beleid

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

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

In dit hoofdstuk wordt via de uitkomsten van bovengenoemde ratio's teruggekeken op de financiële prestaties van 2023. Daarnaast kijken we vooruit voor de periode 2024-2028 door het verloop van de 3 belangrijkste ratio's (ICR, loan-to-value en solvabiliteit) weer te geven.

## Financieel resultaat

Het jaarresultaat 2023 bedroeg **-€ 41,8 miljoen** en bestaat uit de volgende componenten (X € 1.000):

Omschrijving	Realisatie 2023	Realisatie 2022
<i>Opbrengsten</i>		
Opbrengsten uit verhuur	34.188	30.596
Opbrengsten uit verkoop	907	1.828
Overige opbrengsten	412	474
<b>Totaal bedrijfsopbrengsten</b>	<b>35.507</b>	<b>32.898</b>
<i>Lasten</i>		
Onderhoud	17.235	16.232
Overige lasten	8.612	8.948
<b>Totaal Bedrijfslasten</b>	<b>25.847</b>	<b>25.180</b>
Onrendabele toppen	0	0
Niet-gereal. waardeverandering	-43.883	55.638
Renteresultaat	-4.186	-6.894
<b>Jaarresultaat vóór belastingen en deelnemingen</b>	<b>-38.409</b>	<b>56.462</b>
Resultaat deelnemingen		
Belastingen	0	0
	-3.379	-1.411
<b>Jaarresultaat</b>	<b>-41.788</b>	<b>55.050</b>

## Resultaat bedrijfsvoering

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

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

Het exploitatieresultaat bestaat uit het reguliere beheer van het bestaande vastgoed van Rijnhart Wonen en wordt gevormd door de huurinkomsten en bijbehorende uitgaven aan onderhoud en beheer. Over 2023 kwam dit resultaat op **€ 4,6 miljoen** (2022: -€ 1,0 miljoen). Deze forse verbetering wordt enerzijds veroorzaakt door de extra huurinkomsten van de portefeuille Venus, terwijl de overhead- en onderhoudskosten samen op nagenoeg hetzelfde niveau lagen als in 2022. Maar ook de verbetering van het renteresultaat leidde tot deze verbetering; alhoewel de directe rentelasten iets hoger uitkwamen dan in 2022 (+€ 348k) zorgde de vrijval van het agio voor een gunstiger renteresultaat. Dit laatste komt door de overname van de 14 leningen in de transactie Venus.

Het aantal verkopen bleef in 2023, voor het eerst sinds jaren, ruim achter bij de verwachtingen. Van de begrote 22 verkopen zijn er uiteindelijk 11 gerealiseerd. Dit zorgt voor een bruto-opbrengst van **€ 3,9 miljoen** (2022: € 9,9 miljoen). Het netto verkoopresultaat, waar ook rekening wordt gehouden met de verkoopkosten en de boekwaarde, kwam uit op **€ 0,9 miljoen** (2022: € 1,8 miljoen). De lage mutatiegraad, waardoor weinig woningen beschikbaar komen voor verkoop, is één van de belangrijkste redenen van de achterblijvende verkopen.

De post waardeveranderingen in de jaarrekening bestaat uit de onrendabele investeringen voor nieuwbouwprojecten en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van het bestaande vastgoed. In 2023 is het definitieve besluit genomen om te starten met het nieuwbouwcomplex Pinksterbloem in Leiderdorp. De onrendabele afboeking hiervoor bedroeg in totaal (inclusief GREX) **€ 8,0 miljoen**. Daarnaast daalde voor het eerst in jaren de marktwaarde van het bestaande bezit met ongeveer 4,5%. Samen zorgt dit voor een zgn. niet-gerealiseerde waardeverandering van **-€ 43,9 miljoen** (2022: € 55,7 miljoen). Hierin is ook het effect meegenomen van de aankoop van de portefeuille Mars ad € 29,8 miljoen en de verkoop van De Ommedijk ad - € 35,7 miljoen.

Over het reguliere bedrijfsresultaat moet Rijnhart Wonen ook vennootschapsbelasting betalen. Deze acute vennootschapsbelasting (VPB) bedroeg in totaal - € 3,4 miljoen (2022: - € 1,4 miljoen) op basis van een tarief van 25,8%.

#### **Overname vastgoedportefeuille "Mars"**

Op 15 december 2023 heeft Rijnhart Wonen 106 vhe's overgenomen in Voorschoten van Woonzorg Nederland. Hiervan zijn 44 DAEB en 62 niet-DAEB. De overnameprijs bedroeg € 26,9 miljoen. Daarnaast is op die datum het bestaande complex De Ommedijk (73 vhe's, 51 DAEB en 22 niet-DAEB) verkocht aan Woonzorg voor een bedrag van € 29,4 miljoen.

Om de overname te kunnen financieren, en om geen overdrachtsbelasting te hoeven te betalen, is de transactie uitgevoerd d.m.v. een taakoverdracht en een bijbehorende activa/passiva transactie. Hierbij wordt de over te nemen activa betaald door ook een aantal leningen over te nemen die in totaal een gelijke marktwaarde hebben als het vastgoed. Hiertoe is aan Woonzorg op 15 december een 3-tal leningen overgedragen met een nominale waarde van € 11,6 miljoen en een marktwaarde van € 11,9 miljoen. Woonzorg heeft aan Rijnhart Wonen eveneens 3 leningen overgedragen met een nominale waarde van € 10,3 miljoen en een marktwaarde van € 10,5 miljoen.

#### **Actuele waarde en eigen vermogen**

Rijnhart Wonen waardeert al haar onroerend goed in exploitatie op de marktwaarde in verhuurde staat. Dit geldt dus voor het sociale bezit (DAEB) als ook voor het commerciële bezit (niet-DAEB). Deze waardering is wettelijk voorgeschreven en wordt vormgegeven door de uitgangspunten en parameters in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023 van het ministerie van BZK. Door het jaarlijks valideren van het Handboek is deze modelmatige waardebeoordeling een goede afspiegeling van de actuele marktwaardering van vastgoed in Nederland.

De waarde van het vastgoed daalde in 2023 met 4,5% naar € 852,7 miljoen (2022: € 892,9 miljoen). Dit is inclusief de transacties van de aankoop van de portefeuille Mars en de verkoop van het complex De Ommedijk. Deze hebben, zoals hierboven genoemd, een effect op de marktwaarde ultimo 2023 van resp. € 29,8 miljoen en € 35,7 miljoen. De autonome waardedaling zonder verkopen en herclassificaties bedroeg in 2023 € 49,0 miljoen oftewel 5,49%. Deze uitkomst klopt met het beeld van een gespannen woningmarkt waarin vooral in de eerste helft van 2023 de prijzen van het vastgoed over de gehele breedte (woningen en commercieel vastgoed) daalden.

Bovenstaande betekent dat het eigen vermogen eind 2023 ook gedaald is. Het eigen vermogen is gesplitst in een gerealiseerd gedeelte en een gedeelte voor niet-gerealiseerde toekomstige resultaten. Deze laatste, de herwaarderingsreserve, geeft een indicatie welke resultaten nog met het vastgoed mogelijk zijn bij een toekomstige verkoop. De rest, de overige reserve, geeft aan welke resultaten in het verleden behaald zijn met de exploitatie en verkoop van het vastgoed. Het totale eigen vermogen bedroeg eind 2023 € 612,8 miljoen, waarvan de herwaarderingsreserve € 432,6 miljoen en de overige reserve op € 180,3 miljoen. Dit betekent dat ruim 70% van het eigen vermogen van Rijnhart Wonen bestaat uit toekomstige verdien capaciteit door de hoge waardering (marktwaarde) van het vastgoed. Dit wordt echter niet gerealiseerd gezien de missie van doorexploiteren van het vastgoed.

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

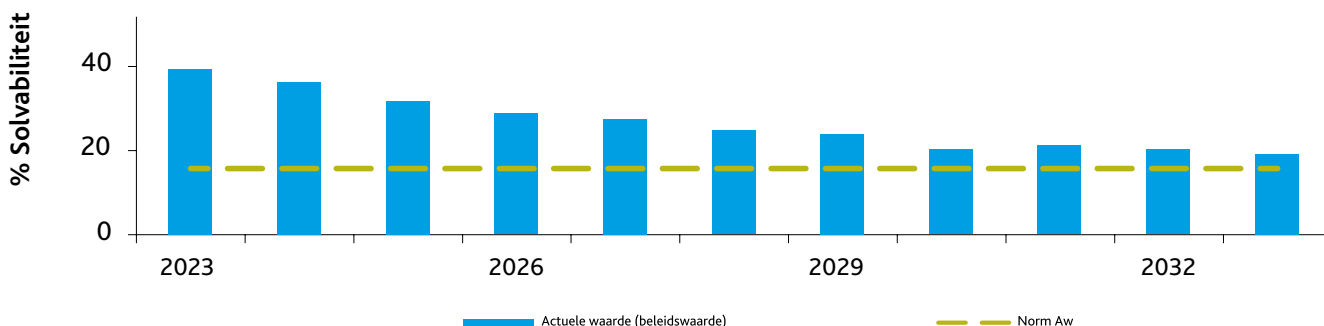
De beleidswaarde eind 2023 bedroeg € 382,9 miljoen (2022: € 474,5 miljoen). Opvallend hierbij is de grotere daling van de beleidswaarde ad 19,3% ten opzichte van de autonome waardedaling van de marktwaarde van 5,49%. Dit staat haaks op de forse stijging in het voorgaande jaar waarbij dit effect net omgekeerd was; de beleidswaarde steeg toen 34,95% terwijl de marktwaarde 'slechts' 26,0% steeg. Het lijkt alsof in het geactualiseerd Handboek Marktwaarde 2023 van het Aw een correctie heeft plaatsgevonden om deze ongewenste uitkomsten uit 2022 weer terug te draaien. De beleidswaarde bedraagt eind 2023 44,9% van de marktwaarde, een percentage dat gezien de uitkomsten uit het verleden rond het gemiddelde uitkomt.

### Vermogenspositie

De solvabiliteit is een goede indicator van de financiële gezondheid van een onderneming. Het toezichtkader van het WSW/ Aw schrijft voor dat deze ratio een minimale waarde kent van 15% (berekend op de beleidswaarde). Op basis van deze beleidswaarde bedroeg het eigen vermogen van Rijnhart Wonen eind 2023 **€ 143,09 miljoen** (2022 € 229,8 miljoen). De bijbehorende solvabiliteit kwam daarmee uit op **36,5%** (2022 47,6%). Dit is ruim boven de norm maar laat daarnaast zien dat de forse daling van de beleidswaarde ook effect heeft op de solvabiliteit.

Om de financiële continuïteit ook op langere termijn te kunnen bepalen is in de (meerjaren)begroting 2023-2033 de ontwikkeling van de solvabiliteit op actuele waarde doorgerekend. De onderstaande tabel laat dit verloop in de komende 10 jaren zien als het uitgangspunt in 2023 de uitkomst van deze jaarrekening is (36,5%):

### Solvabiliteitontwikkeling begroting 2023 - 2033



Met dit verloop blijft Rijnhart Wonen in alle jaren boven de norm van 15%.



Het WSW kijkt in het toezicht ook naar de waarde van het vastgoed ten opzichte van de uitstaande leningportefeuille. Deze zogenaamde dekkingsratio moet onder de 70% blijven. Voor 2023 bedroeg de totale marktwaarde van het vastgoed € 892,9 miljoen en de marktwaarde van de uitstaande leningportefeuille € 164,6 miljoen. Deze laatste uitkomst ligt fors lager dan die van vorig jaar doordat de marktrente eveneens fors gestegen is. De gemiddelde rentelast van de leningportefeuille bedraagt 3,29% terwijl de marktrente op 3,65% ligt eind 2023. De dekkingsratio kwam daarmee uit op **18,4%** (eind 2022: 24,14%) en ligt hiermee ruim onder de norm van 70%. De conclusie is dat Rijnhart Wonen ruim voldoende onderpand heeft als dekking voor de uitstaande leningen.

### **Financieringen en beleggingen**

Door de beide activa/passiva transacties (aankoop Mars en verkoop De Ommedijk) is er respectievelijk € 10,3 miljoen nominaal aan 3 leningen ontvangen van Woonzorg Nederland, en € 11,6 miljoen aan eveneens 3 leningen aan Woonzorg Nederland overgedragen. De marktwaarde van beide lag iets hoger waardoor het verschil (agio) in de komende jaren zal vrijvallen.

Het totale schuldrestant eind 2023 is daarmee gekomen op € 197,8 miljoen. Hiervan is € 186,5 miljoen geborgd door het WSW. Het gemiddelde rentepercentage kwam uit op 3,29%, een daling t.o.v. 2022 toen het gemiddelde nog 3,37% bedroeg.

In 2023 heeft Rijnhart Wonen 4 leningen met een totale hoofdsom van € 37,3 miljoen geherstructureerd. Door langere looptijden te kunnen afsluiten (gemiddeld 30 jaar) is het renterisico verminderd. Ook de gemiddelde rentelasten zijn van 4,75% naar 3,39% gedaald. De agio is in het rentepercentage verdisconteerd. In het 1<sup>e</sup> kwartaal is een fixe lening van € 6 miljoen aangetrokken tegen een rentepercentage van 2,88% voor 32 jaar. Tenslotte is er in het 2<sup>e</sup> kwartaal een roll-over lening aangetrokken van € 12 miljoen met een looptijd van 3 jaar. Hiermee blijft Rijnhart Wonen flexibel om overtollige liquiditeiten weg te zetten en, gezien de start van het nieuwbouwproject Pinksterbloem weer makkelijk te kunnen opnemen. Eind 2023 zijn er nog 2 fixe leningen van elk € 8 miljoen aangetrokken maar de storting hiervan is pas in 2024 geweest.

Rijnhart Wonen huurde, net als in voorgaande jaren, externe advisering in op het gebied van treasury in bij adviseur Thésor. Zij hebben Rijnhart Wonen ook formeel geadviseerd in de financiering van de overname en verkoop van het woningbezit, en de onderliggende leningen, van en aan Woonzorg Nederland. De treasury-commissie, waarin Thésor ook zitting heeft, kwam daarnaast regulier 1 keer bij elkaar. Deze commissie bereidt de voorstellen voor om acties te ondernemen op de geld- en kapitaalmarkt en bespreekt de actuele ontwikkelingen.

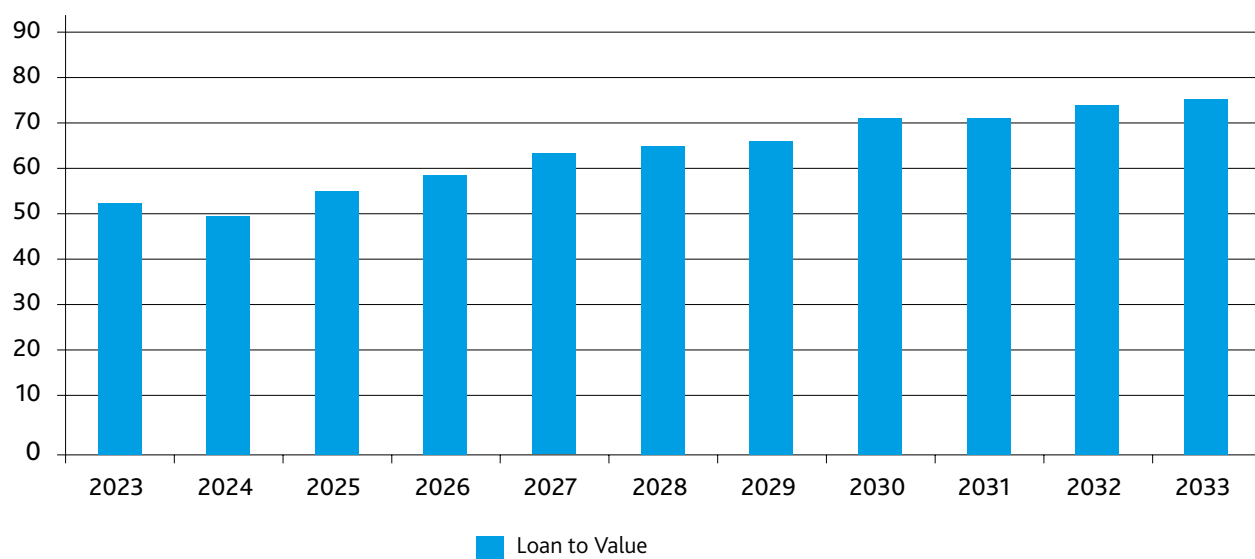
Rijnhart Wonen maakte in 2023 geen gebruik van derivaten.

De belangrijkste ratio in het externe en interne toezichtskader om te bepalen wat de financieringsruimte is, is de loan-to-value. Dit is de verhouding tussen de hoogte van de leningen en de onderliggende waarde van het bezit (beleidswaarde). Eind 2023 is deze uitgekomen op **51,66%**, namelijk € 197,8 miljoen: € 382,9 miljoen. Door de fors gedaalde beleidswaarde is dit percentage ook behoorlijk hoger dan de 41,2% van eind 2022. Rijnhart Wonen heeft als uitgangspunt een loan-to-value van maximaal 85%, evenals de norm van het WSW.

Ook hier is gekeken naar het verloop van de loan-to-value uit de meerjarenbegroting 2023-2033, waarbij de waarde eind 2023 de uitkomst van deze jaarrekening is (51,66%). Hieruit blijkt dat deze waarde oploopt naar iets boven de 70%, nog ruim onder de norm van 85%.

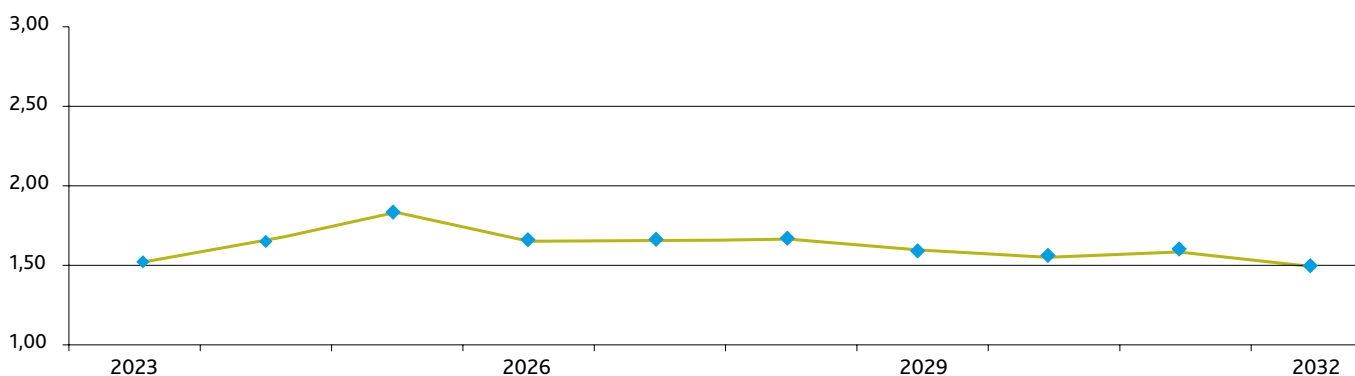
Overigens heeft het Aw aangegeven dat de berekening van de beleidswaarde in 2024 gaat wijzigen. Er wordt afgestapt van de fictie van een eeuwigdurende exploitatie en ook wordt weer toegestaan dat corporaties met eigen onderhoudsnormen kunnen werken. Wat het effect op de huidige beleidswaarde is, is nog niet duidelijk. Wel heeft het Aw aangegeven aan het beoordelingskader en de bijbehorende normen van de ratio's te herijken.

## Loan to Value 2023 - 2033



Als laatste belangrijke ratio wordt gekeken in hoeverre de kasstromen van Rijnhart Wonen voldoende zijn om de rentelasten te kunnen terugbetalen. Deze intrest dekkingsratio ICR was in 2023, net als in 2022, **1,4**. Dit is ook precies de norm van het WSW. Als we kijken naar de uitkomsten van de meerjarenbegroting 2023-2033 dan zien we dat de ICR blijvend onder druk staat en zich beweegt in de bandbreedte van 1,5-1,65%. De overname van 210 vhe's van Ons Doel in maart 2024 zijn in deze cijfers opgenomen net als in de andere bovenstaande grafieken.

## ICR begroting 2023 - 2032



### Liquiditeiten

Rijnhart Wonen stuurt in haar bedrijfsvoering actief op kasstromen. Dit is ook als zodanig in het financiële beleidsplan opgenomen door de eis dat er in de eerstvolgende 5 jaar positieve operationele kasstromen zijn op basis van de WSW-methodiek. Op 18 maart 2024 gaf het WSW een borgbaarheidsverklaring voor Rijnhart Wonen af, waaruit blijkt dat er wordt voldaan aan het Reglement van Deelneming van het WSW en dat Rijnhart Wonen gebruik kan maken van het vrijgegeven borgingsplafond.

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

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

Samenvattend scoorde Rijnhart Wonen over 2023 de volgende scores (tussen haakjes de norm):

- solvabiliteit: 36,5% (min 15%),
- ICR: 1,4 (min 1,4),
- dekkingsratio: 18,4% (max 50%),
- loan-to-value: 51,66 % (max 85%).

De conclusie is dat Rijnhart Wonen hiermee ruim binnen de financiële toezichtsnormen van het WSW en Aw blijft, en haar financiële continuïteit hierdoor niet in gevaar komt. Een andere conclusie is dat door de in verhouding forse daling van de beleidswaarde in 2023 de solvabiliteit gedaald is en de loan-to-value gestegen..

### Risicoparagraaf

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

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

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

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

### RisMan

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

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

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

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

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 gereede	4	8	12	16	20	24	28	32	36	40
5 groot	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50

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

Nr	Risico omschrijving	Beheermaatregel	Materieel belang	Kans	effect	risico	Vorig kw
1	Rijnhart Wonen moet, gezien de vraag, veel nieuwbouwwoningen bouwen in de komende jaren. De doelstelling is 750 woningen in 10 jaar. Door een tekort aan harde grondposities komt deze ambitie in gevaar. Ook is er een groot risico voor lange gemeentelijke procedures.	Alleen het project Pinksterbloem is hard en is inmiddels begonnen. Van de overige woningen in de MJB is het merendeel zacht (geen bestemmingsplan of grondpositie). Uit de doorrekeningen blijkt dat er niet veel ruimte is voor meer nieuwbouw dan de ingerekende 750. Met de gemeenten wordt actief gezocht naar locaties. Op regio niveau wordt er gewerkt aan meer samenwerking. Ook is besloten om een stap naar voren te zetten in conceptueel bouwen.	nmb	5	8	40	40
2	Door de uiterst onzekere economische situatie zijn de macro-economische parameters snel aan het verslechteren. De rente en inflatie stijgen, de prijzen van woningen dalen. Het risico is dat Rijnhart Wonen zijn ambities niet kan waarmaken.	Het risico dat de ingerekende huurverhoging ad 5,3% in 2024 én 2025 politiek niet haalbaar is, is reëel. In Q4 is daarom in MT-verband gekeken naar bezuinigingsmaatregelen mocht dit zich voordoen. Er is een aantal alternatieve onderhoudssenario's bepaald die snel tot besluitvorming kunnen komen mocht de huurverhoging inderdaad lager uitvallen. Hiermee blijven we binnen de financiële ratio's. Het risico is daarmee verkleind.	nmb	4	7	28	36
3	De doelstellingen mbt duurzaamheid uit de NPA zijn te ambitieus en worden niet gehaald.	Het duurzaamheidsbeleid is in Q4 geactualiseerd. Hiermee is beter inzichtelijk welke maatregelen er getroffen moeten worden om de algehele duurzaamheidsdoelstellingen te halen. De doelstellingen uit het NPA zijn in de MJB ingerekend en financieel realistisch. Blijvende zorg is de capaciteit van de organisatie om dit te realiseren. Bijkomend risico is de verduurzaming van de VVE-complexen. Als maatregel is besloten om dichter op de besluitvorming in de VVE te gaan zitten.	nmb	3	8	24	16
4	Eind 2024 loopt het contract met het primair systeem Viewpoint af. Voor die tijd moet een nieuw systeem geselecteerd en geïmplementeerd worden. Het risico is dat er te weinig tijd is hiervoor en (gezien de omvang van het project) kans op overschrijdingen qua geld en tijd. Ook is onvoldoende draagvlak in de organisatie een risico.	In Q1 is een externe adviseur aangesteld (Hersense) die het selectietraject gaat begeleiden. Ondanks dat de risico's hiermee niet weg zijn, is er minder kans dat het risico zich voordoet.	nmb	2	8	16	24
5	Voor het bestaande complex Pinksterbloem in Leiderdorp is het besluit genomen om de Pinksterbloem te slopen en de Splinterlaan nog verder te onderzoeken. Dit leidt waarschijnlijk tot weerstand van sommige bewoners en omwonenden.	In december is met de nieuwbouw begonnen. Onderzocht wordt nu of renovatie van de Splinterlaan (financieel) mogelijk is. Er is daardoor wat meer ruimte om de plannen voor de Splinterlaan voor die tijd te communiceren met de bewoners.	nmb	2	5	10	10

## Jaarlijks controleplan

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

- Audits
- Risicoanalyse
- Quality advice



## Auditplan

Om de risico's in de bedrijfsprocessen te onderkennen en beheersen wordt jaarlijks door de concerncontroller een auditplan opgesteld, dat wordt vastgesteld door de RvC. Voor 2023 ziet het plan er als volgt uit:

Volgnr.	Ondrewerp	Inschatting risico				Kwartaalplanning			
		Kans	Effect	Score	Risico	Q1	Q2	Q3	Q4
1	Toewijzing passend toewijzen en lokaal maatwerk	3	10	30	Hoog				
2	Planmatig onderhoud (nieuwe ketencontract)	3	10	30	Hoog	zodra beschikbaar			
3	Klachtenonderhoud	3	5	15	Laag				
4	Verhuur- mutatieproces (huurverlagingen)	3	5	15	Laag				
5	Mutatie onderhoud	3	5	15	Laag				
6	Procedure incasso overige debiteuren	2	4	8	Laag				
7	Verkoop bestaand bezit (overall audit)	3	10	30	Hoog				
8	Betalprocedure (handmatige betalingen)	1	10	10	Laag				
9	Controle jaarlijkse huurverhoging (en verlaging)	3	7	21	Midden				
10	Controle nieuwbouw en acquisitie voorstellen	4	10	40	Hoog				
11	Threasury	1	10	10	Laag				
12	ICT beveiliging (monitoringsgesprek ipv audit)	3	10	30	Hoog				
13	Huurincasso procedure	2	5	10	Laag				
14	Personeels- en salarisadministratie	2	4	8	Laag				
15	Afrekening stook- en servicekosten	2	4	8	Laag				
16	VvE-Beheer	3	3	9	Laag				
17	Frauderisico-inventarisatie (opvolging)	2	10	20	Midden				

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



## Risicoanalyse

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

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

## Quality advice

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

Trajecten / projecten	Toelichting	Proceseigenaar
Taakoverdrachtsproces Mars en integratie van beheer bij RhW	Mogelijke overdracht/ruil van 106 EGW in Voorschoten met Woonzorg Nederland.	Directeur-bestuurder en MT
Samenwerkingsafspraken met ketenpartners	Nieuwe samenwerkingsafspraken met ketenpartners.	Manager Vastgoed
Verbetervoorstellen Frauderisico inventarisatie (FRI)	Klankbord en controle functie bij implementatie aanbevelingen uit FRI.	Directeur- bestuurder en MT

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

## Fraude Risico inventarisatie

In 2023 is er opnieuw volop aandacht geweest voor de Fraude Risico Inventarisatie (FRI). Op basis van de eerdere inventarisatie is in november een update gedaan van de benoemde risico's en beheersmaatregelen door de controller. Onderstaand is de status weergegeven van de 2 openstaande aanbevelingen uit 2022. De update en de stand van zaken van de openstaande aanbevelingen zijn met de RvC besproken.

Onderwerp	Aanbevelingen uit FRI-2022	Status per november 2023
Familiecultuur	Maak bespreking van mogelijke frauderisico's in de uitvoer van de werkprocessen een vast onderdeel van vergadercycli op afdelingsniveau (minimaal 1 keer per jaar). Maak de bespreking van mogelijke frauderisico's tevens onderwerp van gesprek bij de dag/weekstarts.	[status: loopt] De bespreking van de frauderisico's heeft in 2023 veelal plaatsgevonden in individuele bila's tussen de managers en de medewerkers. Voor 2024 wordt geadviseerd om vaste momenten, voor bespreking frauderisico's en casussen worden, op te momenten in de afdeling-vergaderplanningen.
VSH toewijzing	Het VSH-proces is reeds in 2021 vastgesteld en de verhuur van VSH-woningen geschiedt via het platform HRW. Voornoemde punten betreffen adequate preventiemaatregelen. Echter, in de uitvoer van het verhuurproces dienen specifieke processtappen zichtbaar(der) toegepast en vastgelegd te worden, opdat toetsing van een juiste VSH-toewijzing kan plaatsvinden.	[status: loopt] In 2023 zijn nieuwe medewerkers gestart bij de afdeling verhuur, waaronder een nieuwe coördinator met veel werkervaring en een nieuwe manager voor Wonen. De nieuwe coördinator en Manager onderkennen het belang van de eerdere aanbevelingen uit FRI-2022 voor verdere procesvastlegging. De aanbevelingen worden opgenomen in het jaarplan 2024.

Figuur 1: status belanrikste onderwerpen (oranje oemarceerde onderwerpen per november 2023)

De quality advice rol van de controller beperkt zich niet enkel tot bovengenoemde trajecten en projecten. De controller toetst eveneens bij uitvoer van de audits zoveel als mogelijk de risicobeheersing in de eerste en tweede lijn behorende bij de specifieke audits en geeft hier advies over. De uitkomsten zijn op diverse momenten besproken met de Raad van Commissarissen.



## Oordeel Aw

Op 29 november 2023 heeft het Aw haar oordeelsbrief met betrekking tot de rechtmatigheid over 2022 gepubliceerd. Daarin zegt zij dat er geen onrechtmatigheden geconstateerd zijn. Er is in 2023 geen toezichtsbrief gepubliceerd.

## Marktrisico's

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

## Valutarisico

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

## Kredietrisico

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

## Liquiditeitsrisico

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

## Rente- en kasstroomrisico

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

## Conclusie continuïteit Rijnhart Wonen

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

### Nevenstructuur Rijnhart Wonen

Rijnhart Wonen heeft 1 dochteronderneming:

➤ Rijnhart Wonen Energie BV (100%)

Rijnhart Wonen Energie BV exploiteert 3 WKO-installaties waarmee warmte en warm tapwater worden geleverd aan de bewoners (huurders en kopers) van het complex De Ommedijk en de complexen Noorder-, Ooster-, Zuider- en Westerschans. Volgens het jaarverslag over 2023 van Rijnhart Wonen Energie BV was de financiële waarde (boekwaarde) van de onderneming per eind 2023 € 766.280. De uitstaande lening van stichting Rijnhart Wonen aan de BV bedroeg eind 2023 € 1.740.710. De financiële risico's van de stichting zijn gemaximeerd tot bovenstaande bedragen. De cijfers van Rijnhart Wonen Energie BV worden voor 100% geconsolideerd in de cijfers van de stichting.

Met de verkoop van het complex De Ommedijk aan Woonzorg Nederland is daarnaast afgesproken dat zij de WKO-installatie van dit complex overnemen van de Rijnhart Wonen Energie BV. De levering daarvan bedraagt naar verwachting in Q2 2024.





# JAARREKENING 2023

Stichting Rijnhart Wonen  
Statutair gevestigd te Leiderdorp  
KvK nummer : 28023118

SBI-code: 68201 – Woningbouwverenigingen en –stichtingen;  
Werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting.

# JAARREKENING 2023

## Geconsolideerde balans per 31-12-2023 (voor resultaatbestemming)

ACTIVA	31-12-2023	31-12-2022
	<i>bedragen x € 1.000</i>	
<b>Vaste activa</b>		
<u>Vastgoedbeleggingen</u>		
DAEB Vastgoed in exploitatie	811.661	865.237
Niet-DAEB Vastgoed in exploitatie	41.818	28.529
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	6.331
Totaal vastgoedbeleggingen	<u>853.479</u>	<u>900.097</u>
<u>Materiële vaste activa</u>		
Onroerende en roerende zaken tdv de exploitatie	<u>2.199</u>	<u>2.246</u>
Som der vaste activa	<u>855.678</u>	<u>902.343</u>
<b>Vlottende activa</b>		
<u>Vorderingen</u>		
Huurdebiteuren	291	215
Overige vorderingen	1.274	2.326
Overlopende activa	275	100
Totaal vorderingen	<u>1.840</u>	<u>2.641</u>
<u>Liquide middelen</u>	<u>4.356</u>	<u>2.433</u>
Totaal vlottende activa	<u>6.196</u>	<u>5.074</u>
<b>Totaal activa</b>	<u>861.873</u>	<u>907.418</u>

## Geconsolideerde balans per 31-12-2023 (voor resultaatbestemming)

<b>PASSIVA</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
	<i>bedragen x € 1.000</i>	
<b>Groepsvermogen</b>		
Herwaarderingsreserve	432.571	498.366
Overige Reserve	222.102	101.426
Resultaat Boekjaar	-41.788	55.051
Totaal Groepsvermogen	<u>612.885</u>	<u>654.843</u>
<b>Vorzieningen</b>		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	1.975	-
Overige voorzieningen	220	230
Totaal voorzieningen	<u>2.195</u>	<u>230</u>
<b>Langlopende schulden</b>		
Leningen kredietinstellingen	194.721	193.464
Agio leningen	42.724	45.879
Overige Schulden	15	34
Totaal langlopende schulden	<u>237.460</u>	<u>239.377</u>
<b>Kortlopende schulden</b>		
Schulden aan overheid	1.275	1.192
Schulden aan kredietinstellingen	3.033	5.550
Schulden aan leveranciers	1.296	2.066
Overlopende passiva	3.728	4.161
Totaal kortlopende schulden	<u>9.333</u>	<u>12.968</u>
<b>Totaal Passiva</b>	<u>861.873</u>	<u>907.418</u>



## Geconsolideerde Winst- en verliesrekening 2023

	Begroting 2023	Boekjaar 2023	Boekjaar 2022
	<i>bedragen x € 1.000</i>		
Huuropbrengsten	32.663	<b>33.172</b>	29.616
Opbrengsten servicecontracten	786	<b>1.016</b>	907
Lasten servicecontracten	786-	<b>713-</b>	628-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.465-	<b>2.421-</b>	2.145-
Lasten onderhoudsactiviteiten	18.748-	<b>17.235-</b>	16.232-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	4.468-	<b>4.098-</b>	4.862-
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<u>6.982</u>	<u><b>9.721</b></u>	<u>6.656</u>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	7.567	<b>3.916</b>	9.876
Toegerekende organisatiekosten	126-	<b>90-</b>	169-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	5.022-	<b>2.919-</b>	7.879-
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<u>2.419</u>	<u><b>907</b></u>	<u>1.828</u>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	<b>34</b>	35
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	230	<b>43.883-</b>	55.638
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<u>230</u>	<u><b>43.849-</b></u>	<u>55.673</u>
Opbrengst overige activiteiten	174	<b>412</b>	474
Kosten overige activiteiten	500-	<b>693-</b>	718-
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<u>326-</u>	<u><b>281-</b></u>	<u>244-</u>
Overige organisatiekosten	225-	<b>272-</b>	216-
Leefbaarheid	100-	<b>449-</b>	563-
<b>Bedrijfsresultaat</b>	8.980	<b>34.222-</b>	63.134
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.748	<b>3.056</b>	149
Rentelasten en soortgelijke kosten	6.990-	<b>7.242-</b>	6.894-
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<u>4.242-</u>	<u><b>4.186-</b></u>	<u>6.745-</u>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	4.738	38.409-	56.389
Belastingen	2.932-	<b>3.379-</b>	1.093-
Resultaat deelnemingen	-	<b>0</b>	-
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<u>1.806</u>	<u><b>41.788-</b></u>	<u>55.295</u>

# 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: 10 juni 2024.

## 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 daarnaast het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing. Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging toefunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting' in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 10 juni 2024.

## Oordelen en schattingen

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

## Consolidatiegrondslagen

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

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



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

## Lijst van kapitaalbelangen

### Geconsolideerde groepsmaatschappijen

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

### Overige verbindingen

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

Deelneming Projectontwikkeling Engelendaal Leiderdorp BV (in faillissement);

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

### Salderen

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

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

# Grondslagen van balanswaardering in de geconsolideerde jaarrekening

## Materiele vaste activa

### Vastgoed in exploitatie

#### Classificatie en kwalificatie

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

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

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

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

#### Complexindeling

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

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

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

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

#### Waardering na eerste verwerking

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Macro economische parameters

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de parameters uit het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021.

### Beleidswaarde

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

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. (indien full-versie:) Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Rijnhart Wonen hanteert in haar beleid een streefhuur van 75% van de maximaal redelijke huur voor haar woningbezit dat het strategische label "houden" heeft en 100% van de maximale huur voor het te verkopen woningbezit.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudskosten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening en de overige directe operationele lasten exploitatie bezit, verminderd met de verhuurdersheffing.



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

### **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 2023 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

### **Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

#### **Vastgoed**

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

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

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

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

### **Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie**

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

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

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

## Financiële vaste activa

### Deelnemingen

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

## Overige financiële vaste activa

### Latente belastingvorderingen

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

### Vorderingen

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

## Vlottende activa

### Vorderingen

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

### Liquide middelen

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

### Voorzieningen

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

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

## Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

## Voorziening pensioenen

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

## Overige voorzieningen

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

## Belastingen

### Acute belastingen

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten. De VSO is door de Belastingdienst per 2023 opgezegd.

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

### Latente belastingen

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

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

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

### Langlopende schulden

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

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

### Kortlopende schulden

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

# Grondslagen van resultaatbepaling in de geconsolideerde jaarrekening

## Algemeen

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

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

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

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

## Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van de groep, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

## Opbrengsten servicecontracten

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

## Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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



### Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

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

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

### Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

### Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

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

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

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

### Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

### Nettoresultaat overige activiteiten

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

### Overige organisatiekosten

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

### Leefbaarheid

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

De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals

welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera.

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

### Rentebaten en rentelasten

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

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

### Belastingen

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

### Aandeel in resultaat van deelnemingen

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



# Grondslagen voor geconsolideerd kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

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

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

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

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



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

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

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

## Werkzaamheden niet-DAEB

De niet-DAEB werkzaamheden betreffen verhuur van commercieel vastgoed.





## Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2023

	€ 1.000 <u>31-12-2023</u>	€ 1.000 <u>31-12-2022</u>
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b><u>Vastgoedbeleggingen en materiële vaste activa</u></b>		
DAEB Vastgoed in exploitatie	811.661	865.237
Niet-DAEB Vastgoed in exploitatie	41.818	28.529
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	6.331
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	2.199	2.246
Totaal vastgoedbeleggingen en materiële vaste activa	<u>855.679</u>	<u>902.343</u>
<b><u>Vastgoedbeleggingen en materiële vaste activa</u></b>		
DAEB en niet DAEB vastgoed in exploitatie	852.712	892.971
Onroerende zaken Energie B.V.	766	794
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0-	6.331
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	2.200	2.246
Totaal vastgoedportefeuille	<u>855.678</u>	<u>902.342</u>
	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
DAEB Vastgoed in exploitatie	810.894	864.442
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	41.818	28.529
Totaal vastgoed in exploitatie	<u>852.712</u>	<u>892.971</u>



## Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2023

### Verloopstaat DAEB en niet Daeb vastgoed in exploitatie Rijnhart Wonen

	1.a t.i. Daeb	1.b t.i. Niet daeb	Totaal
<b>Saldo marktwaarde per 01-01-2022</b>	<b>697.694</b>	<b>16.037</b>	<b>713.731</b>
<b>totaal per 01-01-2022</b>	<b>697.694</b>	<b>16.037</b>	<b>713.731</b>
<b>mutatie 2022</b>			
desinvesteringen (verkoop bestaand bezit)	-7.261	-618	-7.879
	-6.571	0	-6.571
investeringen	165.987	4.941	170.928
herclassificatie	-353	353	0
Mutatie marktwaarde	14.945	7.816	22.761
Totaal mutaties 2022	166.747	12.492	179.239
<b>Totaal per 31-12-2022</b>	<b>864.442</b>	<b>28.529</b>	<b>892.969</b>
<b>Mutatie 2023</b>			
desinvesteringen (verkoop bestaand bezit en verkoop Ommedijk)	-24.510	-7.557	-32.067
desinvesteringen (overboeking sloop complex Pinksterbloem)	0	0	0
investeringen (aankoop Mars)	10.384	18.964	29.348
herclassificatie	-2.361	2.361	0
Mutatie marktwaarde	-37.061	-479	-37.540
Totaal mutaties 2023	-53.548	13.289	-40.260
<b>Totaal per 31-12-2023</b>	<b>810.894</b>	<b>41.818</b>	<b>852.711</b>

De leningen ten behoeve van de onroerende en roerende activa in exploitatie zijn verstrekt onder garantie van de gemeente Leiderdorp, de gemeente Zoeterwoude of het W.S.W. Het WSW en de gemeente Zoeterwoude verlangen hiervoor een hypothecaire zekerheid. Alle complexen zijn verzekerd tegen brand, uitgebreide gevaren en wettelijke aansprakelijkheid (WA). Basis voor de premie is een bedrag per woning, waarbij de clause is opgenomen dat de verzekeraar geen beroep zal doen op onderverzekering. De WOZ-waarde, grondslag OZB-2022 (peildatum 01-01-2022), bedraagt voor Leiderdorp € 1.013.702.000,- over de panden per 31-12-2023 in exploitatie. De WOZ-waarde, grondslag OZB-2022 (peildatum 01-01-2022) bedraagt voor Zoeterwoude € 247.797.000,- over de panden per 31-12-2023 in exploitatie. De WOZ-waarde, grondslag OZB-2022 (peildatum 01-01-2022) bedraagt voor Voorschoten € 338.006.000,- over de panden per 31-12-2023 in exploitatie. De WOZ-waarde, grondslag OZB-2022 (peildatum 01-01-2022), bedraagt voor het kantoorpand Bolderikkamp 12 te Leiderdorp € 678.000,- Rijnhart Wonen voert een actief verkoopbeleid, en heeft ultimo 2023 totaal nog circa 443 eenheden voor verkoop gelabeld. In 2023 zijn 11 woningen

### DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

#### Bij toepassing full variant: Toepassing vrijheidsgraden

Voor BOG hanteert Rijnhart Wonen verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak. Het betreft hier 11 BOG's. Ook is voor MOG en ZOG panden een fullwaardering van toepassing. Van deze BOG/MOG/ZOG panden is een taxatierapport opgesteld. Conform het Handboek kan de taxateur op een aantal vrijheidsgraden afwijken van het handboek. De volgende vrijheidsgraden zijn door de taxateur toegepast:

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

## Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2023

### DAEB Vastgoed in exploitatie Rijnhart Wonen

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Marktwaarde per 1 januari	<u>864.442</u>	<u>697.694</u>
<b>mutatie boekjaar</b>		
mutatie door oplevering nieuw bezit (marktwaarde)	<b>10.384</b>	159.416
desinvesteringen (verkoop bestaand bezit)	<b>24.510-</b>	7.261-
Herclassificatie	<b>2.361-</b>	353-
mutatie marktwaarde boekjaar	<b>37.061-</b>	14.945
Totaal mutaties boekjaar	<b>53.548-</b>	166.747
<b>Saldo per 31 december</b>	<u><b>810.894</b></u>	<u>864.442</u>

### DAEB Vastgoed in exploitatie Rijnhart Wonen Energie BV

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo per 1 januari		
- aanschafwaarde	<b>3.059</b>	3.031
- afschrijvingen	<b>656-</b>	592-
- onrendabel obv van DCF berekening	<b>1.611-</b>	1.646-
Boekwaarde per 1 januari	<u><b>794</b></u>	<u>795</u>
Investeringen in de in exploitatie zijnde MVA	-	<b>28</b>
Afschrijvingen boekjaar	<b>62-</b>	<b>64-</b>
Mutatie onrendabel boekjaar	<b>34</b>	35
Saldo per 31 december		
- aanschafwaarde	<b>3.059</b>	3.059
- afschrijvingen	<b>718-</b>	656-
- onrendabel obv van DCF berekening	<b>1.577-</b>	1.611-
Boekwaarde per 31 december	<u><b>766</b></u>	<u>794</u>
<b>DAEB Vastgoed in exploitatie inclusief Energie BV</b>	<b>811.661</b>	<b>865.236</b>



## Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2023

<u>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</u>	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Woningen en woongebouwen		
Saldo per 1 januari		
- aanschafwaarde	6.331	3.975
- cumulatieve waardeveranderingen		-
Boekwaarde per 1 januari obv bedrijfswaarde	6.331	3.975
Mutaties in het boekjaar:		
- Investerings	963	32
- afwaardering actuele waarde activa in ontwikkeling	6.331-	6.560
- overboeking naar woningen in exploitatie		-
- overboeking naar Voorzieningen	963-	4.236-
Saldo mutaties	6.331-	2.356
Saldo per 31 december:		
- aanschafwaarde	0-	6.331
- cumulatieve waardeveranderingen	-	-
Boekwaarde per 31 december obv marktwaarde	0-	6.331

### Overzicht mutaties per project:

Activeringen:	Beginsaldo	Investering	Waarde- verandering	Overboeking	Eindsaldo
Pinksterbloem sloop	6.331	963	6.331-	963-	0-
Afwaardering Pinksterbloem	-	-	-	-	-
Subtotaal	6.331	963	6.331-	963-	0-
Totaal	6.331	963	6.331-	963-	0-

De sloop van het complex aan de Pinksterbloem is in maart 2023 gestart, de nieuwbouw in november.  
Over de projecten wordt 4,00% aan rente toe berekend over het gemiddelde van de investeringen in dat jaar.



## Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2023

### Onroerende en roerende zaken tdv de exploitatie

	Kantoor	Overige	Totaal	2022
Saldo per 1 januari				
- aanschafwaarde	2.042	856	<b>2.898</b>	2.915
- cumulatieve afschrijvingen	164-	488-	<b>652-</b>	559-
Boekwaarde per 1 januari	1.878	368	<b>2.246</b>	2.356
Mutaties in het boekjaar:				
- investeringen	-	183	<b>183</b>	91
- Desinvestering buiten gebruikstelling	-	-	-	109-
- Correctie afschrijving buiten gebruikstelling	-	-	-	109
- afschrijvingen	83-	147-	<b>230-</b>	202-
Saldo mutaties	83-	36	<b>47-</b>	111-
Saldo per 31 december:				
- aanschafwaarde	2.042	1.040	<b>3.082</b>	2.898
- cumulatieve afschrijvingen	247-	635-	<b>882-</b>	652-
Boekwaarde per 31 december	1.795	405	<b>2.200</b>	2.246
<b>Specificatie investeringen</b>	<b>Kantoor</b>	<b>Inventaris</b>	<b>Totaal</b>	
Verbouwing kantoor	-	-	-	
Inventaris	-	26	26	
Automatisering	-	157	157	
Totaal activeringen	-	<b>183</b>	<b>183</b>	

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

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

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

Per 31 december 2023 is in totaal € 612 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het groepsvermogen begrepen (2022: 498 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaglegging. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Stichting Rijnhart Wonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het totale DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan de sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Het bestuur van Stichting Rijnhart Wonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in de lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 470 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 bestaat uit de volgende onderdelen:

## Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2023

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Marktwaaarde Verhuurde staat	852.711	892.969
Beschikbaarheid	43.025-	28.176-
Beschikbaarheid (overdrachtskosten)	155.458	144.521
Betaalbaarheid	498.389-	438.905-
Kwaliteit (onderhoud)	64.577-	92.739-
Beheer (beheerkosten)	19.328-	11.313-
Totale afslag naar beleidswaarde	<u>469.861-</u>	<u>426.612-</u>
Beleidswaarde	382.850	466.357

Dit impliceert dat een aanzienlijk deel van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig. Eind 2023 gold dit voor circa 75% van het eigen vermogen.



## Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2023

### VLOTTENDE ACTIVA

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
<b><u>Vorderingen</u></b>		
Huurdebiteuren	291	215
Overige vorderingen	1.274	2.326
Overlopende activa	<u>275</u>	<u>100</u>
Totaal vorderingen	<u>1.840</u>	<u>2.641</u>

### Huurdebiteuren inclusief Overige Debiteuren

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Per 31 december bedraagt de huurachterstand voor:		
huurders met een achterstand kleiner dan 1 maand	139	40
huurders met een achterstand van 1 tot 2 maanden	20	8
huurders met een achterstand van 2 tot 3 maanden	17	14
huurders met een achterstand van 3 tot 4 maanden	21	15
Huurders met een achterstand van 4 tot 5 maanden	9	11
huurders met een achterstand vanaf 5 maanden	<u>54</u>	<u>33</u>
huurders met een achterstand	260	121
Vorderingen op ex- huurders en overige debiteuren	<u>101</u>	<u>130</u>
	361	251
Voorziening dubieuze huurdebiteuren	<u>73-</u>	<u>36-</u>
Totaal huurdebiteuren	<u>289</u>	<u>215</u>

De totale huurachterstand van 0,58% van de huursom is hoger dan het percentage ultimo 2022 (0,39%)

Rijnhart Wonen Energie BV kent ultimo 2023 een debiteurensaldo van € 6.735,- (2022: € 4.858,-).

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
<b><u>Overige vorderingen</u></b>		
Vennootschapsbelasting	526	1.846
Waarborgsommen	2	12
Overige vorderingen	<u>746</u>	<u>469</u>
Totaal overige vorderingen	<u>1.274</u>	<u>2.326</u>

Onder de post overige vorderingen zijn betalingen opgenomen aan Vattenfall.

Deze betalingen zijn geïncasseerd, daarentegen zijn de desbetreffende facturen nog niet akkoord bevonden.

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
<b><u>Overlopende activa</u></b>		
Overlopende activa	136	-
Transitoria Energie BV	<u>139</u>	<u>100</u>
Totaal overlopende activa	<u>275</u>	<u>100</u>

### **Liquide middelen**

Rekening-courant Rabobank	4.356	2.433
Totaal liquide middelen	<u>4.356</u>	<u>2.433</u>

Dit betreft de direct opeisbare banktegoeden van de diverse rekeningen en het kassaldo.

Er is geen kredietfaciliteit bij de Rabobank.

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
<b>GROEPSVERMOGEN</b>		
<b>Herwaarderingsreserve</b>		
Herwaarderingsreserve begin jaar	498.366	449.330
Desinvesteringen	1.314	1.936-
Mutatie herwaardering einde boekjaar	67.110-	50.972
Totaal Herwaarderingsreserve	<u>432.570</u>	<u>498.366</u>

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

<b>Overige Reserve</b>		
Overige reserve begin jaar	101.424	77.985
Jaarresultaat voorgaand boekjaar	55.051	72.646
Realisatie uit herwaarderingsreserve	65.627	49.206-
Overige reserve	<u>222.102</u>	<u>101.424</u>
<b>Resultaat boekjaar</b>		
Resultaat Boekjaar	<u>41.788-</u>	<u>55.051</u>

#### Bestemming van het resultaat 2023

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar ad. € -41.787.891 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2023 ad € -41.787.891,- toe te voegen aan de overige reserve.
- Het gerealiseerde resultaat over 2022 is toegevoegd aan de overige reserve.
- In de statuten staat geen bepaling over de bestemming van het resultaat.

#### VOORZIENINGEN

##### Voorziening onrendabele investeringen

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

##### Overige voorzieningen

Afkoop huurvergoeding Gemiva ivm Elisabethhof		
Saldo per 1 januari	230	240
Opboeking	-	-
Vrijval boekjaar	10-	10-
	<u>220</u>	<u>230</u>

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



<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
<b>Leningen kredietinstellingen</b>		
Saldo per 1 januari	199.015	123.194
Nieuwe leningen boekjaar	53.509	83.430
Mutaties Roll-over leningen	8.400	-
Aflossingen leningen	63.170-	7.609-
	<hr/>	<hr/>
Totaal leningen kredietinstellingen per 31 december	197.754	199.015
	<hr/>	<hr/>
Totaal schuldrestant leningen per 31 december	197.754	199.015
	<hr/>	<hr/>
Aflossingbestanddeel in het komend jaar, verantwoord onder kortlopende schulden	3.033-	5.550-
	<hr/>	<hr/>
Saldo leningen	194.721	193.465

In 2023 zijn 3 bestaande leningen overgenomen ten behoeve van de 106 aangekochte objecten in Voorschoten. Daarnaast zijn er 3 leningen verkocht ten behoeve van het verkochte complex "De Ommedijk". Het gemiddelde rentepercentage van de leningportefeuille ultimo 2023 is lager dan vorig jaar en komt uit op 3,29% (ultimo 2022: 3,37%). De marktwaarde bedraagt € 164,4 miljoen. De leningportefeuille kent een gemiddelde restant looptijd van 12,30 jaar. Aflossingsverplichting komende 2-5 jaar : € 25.628,959

Van de openstaande schulden heeft € 161.488.363,- een looptijd langer dan 5 jaar. De garantiestelling op de bovengenoemde leningportefeuille per 31 december 2023 is als volgt samengesteld;

	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
- Gemeente Leiderdorp, 5 leningen	8.624	10.126
- Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), 32 leningen	184.579	180.635
- Gemeente Zoeterwoude, 3 leningen,	4.551	8.255
	<hr/>	<hr/>
Totaal garantiestelling leningen ultimo kalenderjaar	197.754	199.015

#### **Agio leningen**

Beginstand boekjaar	45.879	-
Mutatie	3.154-	45.879
Totaal restant agio leningen per 31 december	42.724	45.879

De agio op de leningen wordt veroorzaakt door de overname van de 14 leningen van Woonzorg in 2022. De marktwaarde van deze leningen bij overname lag op € 129,3 miljoen terwijl de nominale waarde 83,4 miljoen bedroeg. Het verschil is agio. Deze post zal in de komende jaren geleidelijk vrijvallen als rentebate.

<b>Overige Schulden</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
Beginstand VSO en waarborgsommen schuld begin boekjaar	34	35
Bij: Waarborgsommen	3	5
Aflossingen	23-	6-
Totaal schuldrestant leningen per 31 december	15	34

## Fonds sociale woningbouw

### KORTLOPENDE SCHULDEN

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Schulden aan overheid	1.275	1.192
Schulden aan kredietinstellingen	3.033	5.550
Schulden aan leveranciers	1.296	2.066
Overlopende passiva	3.728	4.161
Totaal kortlopende schulden	<u>9.332</u>	<u>12.969</u>

### Overlopende passiva

Niet vervallen rente geldleningen	3.480	3.706
Vooruitontvangen huren	283	293
Egalisatie glasverzekering	66	72
Egalisatie service abonnement	103-	40-
Egalisatie ontstoppingsfonds	19-	1-
Nog af te rekenen Service- en stookkosten	90-	11
Overlopende pensioen, persoonlijke ontwikkelings- en vakantie rechten	111	118
	-	2
Totaal overlopende passiva	<u>3.728</u>	<u>4.161</u>

## Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

### Verplichtingen

Ten behoeve van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) dient jaarlijks een obligoheffing te worden betaald aan het WSW. Voor 2023 bedroeg deze heffing 0,1383% van het geborgde schuldrestant eind 2022, en kwam hiermee uit op € 247.478.

Daarnaast heeft Rijnhart Wonen een obligolening afgesloten ter hoogte van 2,6% van het geborgen schuldrestant. Eind 2023 bedraagt deze lening € 4.653.000

De verplichtingen voortkomende uit bij cao geregelde uitkeringen bij dienstjubilea bedragen voor de komende 5 jaar circa € 8,819,88 Gelet op de hoogte van de verplichting is in de jaarrekening geen financiële voorziening getroffen.

Per balansdatum is overeenstemming met Ons Doel tot overname van de 209 woningen en 1 bedrijfsruimte in Voorschoten. De overeenkomst voor activa-passiva transactie is op d.d. 27-02-2024 definitief gemaakt.

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

Rijnhart Wonen heeft voor een bedrag van € 698 miljoen aan onderpand ingezet bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Het WSW heeft op eerste verzoek het recht van hypotheek op dit onderpand.



Rijnhart Wonen heeft zes lease-auto's onder contract. Dit betreft vijf auto's voor algemeen gebruik van personeelsleden van Rijnhart Wonen en één voor de Directeur. Drie auto's hebben als ingangsdatum september 2019 en een looptijd van 60 maanden. Twee auto's zijn in 2022 gecontracteerd voor een periode van 36 maanden.

De auto voor de Directeur is sinds april 2019 in gebruik. Vanwege een te laag materialiteitsbelang worden 5 woningen waar Rijnhart Wonen nog een gering eigendomspercentage in heeft op de Noordbuurtseweg in Zoeterwoude niet gepresenteerd in deze jaarrekening. Bij toekomstige verkoop heeft Rijnhart Wonen nog een claim op een gedeelte van de verkoopwaarde.

#### **Gebeurtenissen na balansdatum**

De gemeente is voornemens om € 679.000,00 aan Rijnhart Wonen beschikbaar te stellen als subsidie. De subsidie is bedoeld voor de herontwikkeling aan de Pinksterbloem en ontvangen vanwege een tekort in de businesscase van het project, zowel aan de zijde van Rijnhart Wonen als de gemeente.

## Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening 2023

	Begroot 2023	Boekjaar 2023	Boekjaar 2022
<b>Huuropbrengsten</b>			
Netto huur:			
Woningen en woongebouwen DAEB	32.294	<b>31.942</b>	28.576
Woningen en woongebouwen Niet DAEB	827	<b>818</b>	818
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	243	<b>240</b>	214
Onroerende zaken niet zijnde woningen Niet DAEB	335	<b>331</b>	331
Subtotaal	33.699	<b>33.331</b>	29.938
Hurderving:			
Wegens leegstand	176-	<b>174-</b>	247-
Oninbaar / huurkorting / huurgewenning	860-	<b>15</b>	2-
Totaal huren	32.663	<b>33.172</b>	29.616
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 2023		<b>66</b>	
De huurverhoging per 1 juli 2022 2,40% / IAH 5,60%		<b>277</b>	277
De huurverhoging per 1 juli 2021		-	392
Aankoop woningen Voorschoten		<b>3.010</b>	2.924
Wet eenmalige huurverlaging		<b>68-</b>	-
Mutatie hurderving leegstand		<b>52</b>	65-
Mutatie hurderving oninbaar		-	1-
Huuropbrengst Aan de Zijl (4+32 x)		-	146
Mutatie bezit huidig boekjaar		<b>29</b>	121-
Saldo		<b>3.366</b>	3.552
De aan verkoop gerelateerde leegstand is € 90.000,-			
Deze derving is verwerkt onder de directe verkoopkosten onder punt R.5			
<b>Opbrengsten servicecontracten</b>			
Overige zaken, leveringen en diensten	786	<b>850</b>	768
Met huurders niet te verrekenen leveringen en diensten		<b>166</b>	139
Totaal opbrengsten servicecontracten	786	<b>1.016</b>	907
<b>Lasten servicecontracten</b>			
Lasten Servicecontracten	786	<b>713</b>	628
Totaal lasten servicecontracten	786	<b>713</b>	628

	Begroot 2023	Boekjaar 2023	Boekjaar 2022
<b>Lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>			
Verhuur en beheer	720	629	627
Klantenservice	751	676	666
Toegerekende organisatiekosten	512	683	460
Overige complexlasten en directe verhuurlasten	482	434	391
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	<b>2.465</b>	<b>2.421</b>	<b>2.145</b>
<b>Lasten onderhoudsactiviteiten</b>			
Reparatieonderhoud	1.298	1.349	954
Mutatieonderhoud	333	588	638
Onderhoudskosten Energie BV		129	67
Planmatig onderhoud	9.276	8.892	10.639
Onrendabele OH ingrepen / energetische verbeteringen	7.098	5.151	3.301
Salariskosten onderhoud	502	654	412
Doorbelaste organisatiekosten onderhoud	241	473	221
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<b>18.748</b>	<b>17.235</b>	<b>16.232</b>
<i>Kosten onderhoud geactiveerd i.v.m. geriefsverbeteringen</i>			36
<b>Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>			
Belastingen exploitatie	1.988	1.983	1.720
Verzekeringen	93	100	76
Verhuurdersheffing	-	-	878
Kosten Branche organisaties	63	75	49
Salariskosten overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.412	1.149	1.251
Doorbelaste kosten overige directe operationele lasten exploitatie bezit	912	791	888
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<b>4.468</b>	<b>4.098</b>	<b>4.862</b>
<b>Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</b>			
Verkoopprijs bestaand bezit en voorraad	7.567	3.916	9.876
Af: directe verkoopkosten	106-	90-	136-
Af: indirecte verkoopkosten	20-	-	33-
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Netto verkoopopbrengsten	7.441	3.826	9.707
Af: boekwaarde verkopen	5.022-	2.919-	7.879-
Bij Correctie boekwaarde 2015	-	-	-
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<b>2.419</b>	<b>907</b>	<b>1.828</b>

## Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening 2023

	Begroot 2023	Boekjaar 2023	Boekjaar 2022
<b>BEDRIJFSLASTEN</b>			
<b>Afschrijvingen</b>			
Kantoorgebouw	86	83	83
Inventaris	173	146	119
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Totaal afschrijvingen	259	229	202

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.

<b>Lonen en salarissen</b>			
Bruto salarissen	2.339	2.123	1.940
Sociale lasten	388	320	276
Pensioenlasten	329	281	264
Overige personeelskosten en uitzendkrachten	375	825	882
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal lonen en salarissen</b>	<b>3.431</b>	<b>3.549</b>	<b>3.362</b>

De beleidsdekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2023 131,5% (31-12-2022 133,7%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimale vereiste 127,1% die is voorgeschreven door de DNB. Er is daarmee geen sprake van een dekkingstekort. Het aantal FTE's per 31 december 2023 bedraagt: 35,92 (2022: 36,01). Bij de groep waren ultimo 2023 40 werknemers in dienst (2022: 39). Deze werknemers waren zowel in 2023 als 2022 allen in Nederland in dienst. De uitsplitsing per afdeling per einde december is als volgt:

	2023	2022
	FTE	FTE
Bestuur	1,00	1,00
Beleid & Advies	6,81	4,92
Wonen	13,12	13,11
Bedrijfsbeheer	6,10	7,09
Vastgoed & projecten	8,89	9,89
Totaal	<hr/> <b>35,92</b> <hr/>	<hr/> 36,01 <hr/>

## Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening 2023

### Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

De bezoldiging van de leden van de Raad van Bestuur [en overige topfunctionarissen] over het jaar 2022 is als volgt:

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

	<b>C.M.G.E. Mommers</b>
Functie (functienaam)	Bestuurder
In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-nov-18
In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	heden
(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	100%
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	141.865
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	21.077
Totaal bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris	<b>162.942</b>
Totale bezoldiging	<b>162.942</b>

Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum 163.000

#### Vergelijkende cijfers 2022

(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	100%
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	139.162
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	18.789
Totaal bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris	<b>157.951</b>

Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum 158.000

#### Toezichthoudende topfunctionarissen

	<b>De heer P.H. Erdman</b>	<b>Mevrouw A.M.C. van Ettinger-van Herk</b>	<b>Mevrouw J.M. Kremer</b>
Functie (functienaam)	Vice-Voorzitter RvC	Lid RvC	Interim-Voorzitter RvC
In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	6-jun-18	8-okt-19	12-jan-21
In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	heden	heden	30-jun-23
Totaal bezoldiging in kader van de WNT	<b>13.349</b>	<b>13.911</b>	<b>9.780</b>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	16.300	16.300	11.432
	0	0	0
<u>Vergelijkende cijfers 2022</u>	11.250	7.500	7.500
Totaal bezoldiging in kader van de WNT	<b>13.800</b>	<b>13.519</b>	<b>13.575</b>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	<b>13.800</b>	<b>13.519</b>	<b>13.575</b>

	<b>De heer J.W.M. Kulik</b>	<b>Mevrouw A.C Kroezen</b>	<b>De heer M. van Embden</b>
Functie (functienaam)	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC
In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	31-mei-23	31-mei-23	21-dec-23
In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	heden	heden	heden
Totaal bezoldiging in kader van de WNT	<b>11.906</b>	<b>7.606</b>	<b>0</b>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	14.402	9.601	491
<b><u>Vergelijkende cijfers 2022</u></b>			
Totaal bezoldiging in kader van de WNT	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	0	0	0

### Toelichting

**Indien Klassenindeling Volkshuisvesting:** De Raad van Commissarissen heeft conform de Regeling Bezoldigingsmaxima Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting Stichting Rijnhart Wonen ingedeeld in klasse E. met een bijbehorend bezoldigingsmaximum voor de Raad van Bestuur van € 163.000. Dit maximum wordt niet overschreden door de Raad van Bestuur.

Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 24.450,- en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 16.300,-. Deze maxima worden niet overschreden.

	<b>Begroot 2023</b>	<b>Boekjaar 2023</b>	<b>Boekjaar 2022</b>
<b>Overige waardeveranderingen</b>			
Overige waardeveranderingen	-	-	-
Herwaardering MVA Energie BV	-	<b>34</b>	35
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	230	<b>43.883-</b>	55.638
Subsidie na marktwaardeberekening projecten in ontwikkeling	-	-	-
<b>Totaal overige waardeveranderingen</b>	<b>230</b>	<b>43.849-</b>	55.673
Na-investeringen 2023 onrendabel		9.052-	
Herwaardering MVA Energie BV		34	
Niet-gerealiseerde waardeverandering opgeleverde nieuwbouw en aankopen		13.730	
Niet-gerealiseerde waardeverandering bestaande bouw		48.561-	
<b>Totaal overige waardeveranderingen</b>		<b>43.849-</b>	
<b>Opbrengst overige activiteiten</b>			
Administratiekosten verhuringen		-	-
Omzet WKO activiteiten		<b>303</b>	328
Doorberekende kosten toezicht nieuwbouw geactiveerd	174	<b>109</b>	146
Subtotaal vergoedingen voor algemeen beheer	174	<b>412</b>	474
<b>Kosten overige activiteiten</b>			
Salariskosten overige activiteiten	256	<b>196</b>	<b>200</b>
Doorbelaste kosten overige activiteiten	244	<b>156</b>	<b>165</b>
Inkoop WKO activiteiten		<b>289</b>	<b>304</b>
Gerelateerde kosten WKO activiteiten		<b>51</b>	<b>49</b>
Totaal kosten overige activiteiten	500	<b>693</b>	718



	Begroot 2023	Boekjaar 2023	Boekjaar 2022
<b>Overige organisatiekosten</b>			
Treasury	8	44	6
Personeel en organisatie	48	42	43
Bestuurskosten	83	82	80
Personeelsvereniging	2	1	1
Jaarverslaggeving	84	101	86
Totaal overige organisatiekosten	225	272	216
<b>Leefbaarheid</b>	100	449	563
- Onderzoek van de jaarstukken te controleren boekjaar		91	82
- Taxaties ten behoeve van jaarrekening		-	-
- Woningtoewijzing / WSW / Corpodata / DVI		16	15
- Fiscale adviezen		-	-
Totaal accountants honorarium		107	97
<b>Rentebaten</b>			
Toegerekende rente onroerende zaken in ontwikkeling	160	-	149
Agio	2.588	3.059	
Rente op uitgezette middelen	-	3-	-
<b>Totaal rentebaten</b>	2.748	3.056	149
<b>Rentelasten</b>			
Disagio WSW - dotatie fonds sociale woningbouw		305	93
Rente kredietinstellingen	6.990	6.938	6.800
<b>Totaal rentelasten</b>	6.990	7.242	6.894
<b>Belasting uit gewone bedrijfsuitoefening</b>	<b>Begroot 2023</b>	<b>Boekjaar 2023</b>	<b>Boekjaar 2022</b>
Vennootschapsbelasting Rijnhart Wonen			
Actualisatie voorziening belastinglatentie Waardering	-	-	-
Te vorderen (-/-)/ betalen (+/+) Vennootschapsbelasting oude jaren	-	-	-
Te betalen Vennootschapsbelasting kalenderjaar	2.932	3.379	1.093
Jaarlast vennootschapsbelasting Stichting Rijnhart Wonen	2.932	3.379	1.093
Totaal vennootschapsbelasting	2.932	3.379	1.093
<i>De vennootschapsbelasting is als volgt tot stand gekomen:</i>			
Resultaat uit gewone bedrijfsvoering Rijnhart Wonen enkelvoudig		38.116-	56.617
Correcties naar fiscaal resultaat			
Bij:			
- Fiscaal geen waardeveranderingen		-	-
- Fiscaal hogere boekwinst verkopen		3.260	3.186

- Fiscaal hogere afschrijvingen materiele vaste activa	0	229-
- Fiscaal opwaardering onroerende zaken in exploitatie	100	2-
- Waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	9.002	35-
- Beperkt aftrekbare kosten	9	7
- Fiscaal lagere lasten onderhoud	5.078	3.156
- Atad	1.142	5.581

Af:

- Fiscaal hogere waardeveranderingen	34.832	55.638-
- Fiscaal geen opbrengst woningverkopen	-	4.563-
- Fiscaal boekverlies woningverkopen	-	-
- Vrijval disagio op leningen kredietinstellingen	28-	101-
- Volkshuisvestelijke bijdrage Vestiadeal	-	865-
- Belastinglatentie Vestiadeal	-	223-
- Kleinschaligheidsaftrek	13-	17-
- Overige bedrijfslasten	2	1.679-
<i>Fiscaal resultaat voor dotatie herinvesteringsreserve</i>	pm <b>15.267</b>	<b>5.195</b>

- Dotatie Herinvesteringsreserve	3.430-	425-
----------------------------------	--------	------

Fiscaal resultaat	11.837	4.770
-------------------	--------	-------

*Te betalen vennootschapsbelasting*

1e schijf : 19,0% over € 200.000	38	59
2e schijf: 25,8% over het restant	2.952	1.129
<i>Te betalen Rijnhart Wonen</i>	<b>2.990</b>	<b>1.188</b>

<i>Belasting over mutatie belastinglatentie Vestiadeal 25,0%</i>	-	223
--	---	-----

<i>Belasting over mutatie belastinglatentie leningen o/g 25,0%</i>	-	-
--	---	---

Jaarlast Vennootschapsbelasting Rijnhart Wonen	-	<b>223</b>
--	---	------------

Vennootschapsbelasting eerdere jaren geactualiseerd	389	
Resultaat uit gewone bedrijfsvoering = fiscaal resultaat x 25 %	11.837	1.188
Te betalen Vennootschapsbelasting	<b>3.379</b>	<b>1.188</b>

Totaal Vennootschapsbelasting	pm <b>3.379</b>	<b>1.411</b>
-------------------------------	-----------------	--------------

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,8%. Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 2,5%



## Enkelvoudige balans 2023 (voor resultaatbestemming)

ACTIVA	31-12-2023	31-12-2022
	<i>bedragen x € 1.000</i>	
<b>Vaste activa</b>		
<u>Vastgoedbeleggingen</u>		
DAEB Vastgoed in exploitatie	<b>810.894</b>	864.442
Niet-DAEB Vastgoed in exploitatie	<b>41.818</b>	28.529
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	6.331
Totaal vastgoedbeleggingen	<b>852.712</b>	899.303
<u>Materiële vaste activa</u>		
Onroerende en roerende zaken tdv de exploitatie	<b>2.199</b>	2.246
Totaal vaste activa	<b>854.911</b>	901.549
<b>Vlottende activa</b>		
<u>Vorderingen</u>		
Huurdebiteuren	<b>284</b>	210
Overige vorderingen	<b>1.343</b>	2.326
Overlopende activa	<b>975</b>	928
Totaal vorderingen	<b>2.602</b>	3.464
<u>Liquide middelen</u>	<b>4.323</b>	2.367
Totaal vlottende activa	<b>6.925</b>	5.831
<b>Totaal activa</b>	<b>861.836</b>	907.380



## Enkelvoudige balans 2023 (voor resultaatbestemming)

PASSIVA	31-12-2023	31-12-2022
	<i>bedragen x € 1.000</i>	
<b>Eigen vermogen</b>		
Herwaarderingsreserve	432.571	498.366
Overige Reserve	222.102	101.424
Resultaat Boekjaar	41.788-	55.051
Totaal Groepsvermogen	<u>612.885</u>	<u>654.841</u>
<b>Vorzieningen</b>		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	1.975	-
Voorziening negatieve deelneming	-	#VERW!
Overige voorzieningen	220	230
Totaal voorzieningen	<u>2.195</u>	<u>230</u>
<b>Langlopende schulden</b>		
Leningen kredietinstellingen	194.721	193.465
Agio Leningen	42.724	45.879
Overige Schulden	15	34
Totaal langlopende schulden	<u>237.460</u>	<u>239.378</u>
<b>Kortlopende schulden</b>		
Schulden aan overheid	1.275	1.192
Schulden aan kredietinstellingen	3.033	5.550
Schulden aan leveranciers	1.284	2.057
Overlopende passiva	3.703	4.132
Totaal kortlopende schulden	<u>9.296</u>	<u>12.930</u>
Totaal passiva	<u>861.836</u>	<u>907.380</u>



## Enkelvoudige winst- en verliesrekening 2023

	Begroting 2023	Boekjaar 2023	Boekjaar 2022
	<i>bedragen x € 1.000</i>		
Huuropbrengsten	32.663	<b>33.172</b>	29.689
Opbrengsten servicecontracten	786	<b>1.016</b>	907
Lasten servicecontracten	786-	<b>713-</b>	628-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.477-	<b>2.412-</b>	2.136-
Lasten onderhoudsactiviteiten	18.748-	<b>17.106-</b>	16.166-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	4.468-	<b>4.098-</b>	4.862-
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>6.970</b>	<b>9.859</b>	6.804
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	7.567	<b>3.916</b>	9.876
Toegerekende organisatiekosten	126-	<b>90-</b>	169-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	5.022-	<b>2.919-</b>	7.879-
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>2.419</b>	<b>907</b>	1.828
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	<b>9.052-</b>	-
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	230	<b>34.832-</b>	55.638
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille vov	-	-	-
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	230	<b>43.883-</b>	55.638
Opbrengst overige activiteiten	174	<b>109</b>	146
Kosten overige activiteiten	500-	<b>290-</b>	301-
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>326-</b>	<b>181-</b>	155-
Overige organisatiekosten	225-	<b>272-</b>	216-
Leefbaarheid	100-	<b>449-</b>	563-
<b>Bedrijfsresultaat</b>	8.968	<b>34.019-</b>	63.337
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.748	<b>3.146</b>	174
Rentelasten en soortgelijke kosten	6.990-	<b>7.242-</b>	6.894-
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>4.242-</b>	<b>4.096-</b>	6.720-
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	4.726	38.116-	56.617
Belastingen	2.932-	<b>3.379-</b>	1.411-
Resultaat deelnemingen	-	<b>293-</b>	155-
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>1.794</b>	<b>41.788-</b>	55.051

## Enkelvoudige winst- en verliesrekening 2023 verhouding DAEB en niet-DAEB bezit

	2023 Daeb	2023 Niet daeb	2023 Eliminatie	2023 Totaal
<i>bedragen x € 1.000</i>				
Huuropbrengsten	32.066	1106	0	33.172
Opbrengsten servicecontracten	1.016	-	0	1.016
Lasten servicecontracten	713-	-	0	713-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.351-	61-	0	2.412-
Lasten onderhoudsactiviteiten	16.671-	435-	0	17.106-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	3.994-	104-	0	4.098-
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>9.354</b>	<b>505</b>	<b>0</b>	<b>9.859</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.251	1665,16	0	3.916
Toegerekende organisatiekosten	71-	19-	0	90-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	1.351-	-1568	0	2.919-
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>829</b>	<b>78</b>	<b>0</b>	<b>907</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.052-	0	0	9.052-
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	36.988-	2.157	0	34.832-
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>46.040-</b>	<b>2157</b>	<b>0</b>	<b>43.883-</b>
Opbrengst overige activiteiten	109	0	0	109
Kosten overige activiteiten	283-	7-	0	290-
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>174-</b>	<b>-7</b>	<b>0</b>	<b>181-</b>
Overige organisatiekosten	265-	7-	0	272-
Leefbaarheid	438-	11-	0	449-
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>36.733-</b>	<b>2.714</b>	<b>0</b>	<b>34.019-</b>
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3.146	0	0	3.146
Rentelasten en soortgelijke kosten	7.242-	0	0	7.242-
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>4.096-</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.096-</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>40.830-</b>	<b>2.714</b>	<b>0</b>	<b>38.116-</b>
Belastingen	3.379-		0	3.379-
Resultaat deelnemingen	2.421	0		293-
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>41.788-</b>	<b>2.714</b>	<b>-</b>	<b>41.788-</b>

## Kasstroomoverzicht

Kasstroomoverzicht 2023 (alle bedragen * € 1.000)	Directe methode			Directe methode	
	Enkelvoudig Daeb	Enkelvoudig Niet DAEB	Enkelvoudig Totaal	Geconsolideerd Totaal	Geconsolideerd Totaal
95,90%	2023	2023	2023	2023	2022
<b>Ontvangsten</b>					
1.1 Huren	<b>32.468</b>	<b>794</b>	<b>33.262</b>	<b>33.262</b>	<b>29.953</b>
1.1.1 Zelfstandige huurwoningen Daeb	30.359	0	30.359	30.359	27.360
1.1.2 Zelfstandige huurwoningen niet-Daeb	194	782	976	976	833
1.1.5 Intramuraal Daeb	1.299	0	1.299	1.299	1.217
1.1.7 Maatschappelijk onroerend goed	167	0	167	167	143
1.1.8 Bedrijfsmatig onroerend goed	330	0	330	330	291
1.1.9 Parkeervoorzieningen DAEB	118	0	118	118	98
1.1.10 Parkeervoorzieningen niet-DAEB	1	12	13	13	11
1.2 Vergoedingen	1.016	0	1.016	1.016	907
1.3 Overheidsontvangsten	0	0	0	0	0
1.4 Overige Bedrijfsontvangsten	0	0	0	0	0
1.5 Renteontvangsten	0	0	0	0	5
Totaal ontvangsten	33.484	794,154	34.278	34.278	30.866
<b>Uitgaven</b>					
1.7 Personeelsuitgaven	-2.936	-74	-3.010	-3.010	-2.685
1.8 Onderhoudsuitgaven	-10.925	-275	-11.200	-11.200	-9.661
1.9 Overige Bedrijfsuitgaven	-7.489	-189	-7.678	-7.678	-5.901
1.10 Renteuitgaven	-7.191	0	-7.191	-7.191	-5.375
1.11 Sectorspecifieke Heffing	0	0	0	0	-956
1.12 Leefbaarheid	-236	0	-236	-236	-155
1.13 Vpb	-2.061	1	-2.060	-2.060	-1.879
1.14 Omzetbelasting	0	0	0	0	-2.042
Totaal uitgaven	-30.839	-537	-31.376	-31.376	-28.652
<b>Cashflow exploitatie</b>	<b>2.644</b>	<b>257</b>	<b>2.902</b>	<b>2.902</b>	<b>2.214</b>
<b>Ontvangsten</b>					
2.1.A Verkoopontvangsten Bestaand DAEB					
2.1.A Verkoopontvangsten Bestaand niet-DAEB	4.646	0	4.646	4.646	9.275
	0	244	244	244	618
Totaal ontvangsten	4.646	244,402695	4.890	4.890	9.893
<b>Uitgaven</b>					
2.6.A Nieuwbouw Huur, woon en niet woongelegenheide DAEB					
2.7 Woningverbetering huur DAEB	-1.246	0	-1.246	-1.246	-88.163
2.9 Aankoop Huur	-4.591	0	-4.591	-4.591	-3.380
2.14 Investerings Overig	0	0	0	0	0
2.15 Verkoopuitgave	-177	0	-177	-177	-93
2.17.2 FVA Ontvangsten	-18	-9	-27	-27	-45
2.18.2 FVA Uitgaven	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
Totaal uitgaven	-6.033	-9	-6.042	-6.042	-91.681

<b>Cashflow (des-)investeringen</b>	<b>-1.387</b>	<b>235</b>	<b>-1.151</b>	<b>-1.151</b>	<b>-81.788</b>
3.1.1 nieuwe te borgen leningen					
3.2.1 Aflossing geborgde leningen	14.400	0	14.400	14.400	83.430
3.2.1 Aflossing niet geborgde leningen	-14.261	0	-14.261	-14.261	-7.528
	0	0	0	0	0
<b>Cashflow financiële activiteiten</b>	<b>139</b>	<b>0</b>	<b>139</b>	<b>139</b>	<b>75.902</b>
0.1 Overige Ingaande Kasstromen					
0.2 Overige Uitgaande Kasstromen	0	0	0	0	0
0.95 Kruisposten	0	0	0	0	0
0.99 Nog te reconcilieren	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
Cashflow overig	0	0	0	0	0
<b>Beginsaldo periode 1 januari boekjaar</b>	<b>2.366</b>	<b>0</b>	<b>2.366</b>	<b>2.366</b>	<b>6.017</b>
CF exploitatie					
CF (des-)investeringen	2.644	257	2.902	2.902	2.214
CF financieel	-1.387	235,40	-1.151	-1.151	-81.788
CF overig	139	0	139	139	75.902
	0	0	0	0	0
<b>Eindsaldo 31 december Boekjaar</b>	<b>3.763</b>	<b>493</b>	<b>4.256</b>	<b>4.256</b>	<b>2.366</b>





De jaarrekening van Stichting Rijnhart Wonen is opgesteld door de Directeur-Bestuurder op 23 mei 2024

Dhr. C.M.G.E. Mommers

--

De jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 10 juni 2024

Dhr. J.W.M. Kulik

--

Dhr. M. van Embden

--

Mw. A.C. Kroezen

--

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

--

Dhr. P.H. Erdman

--

# ACCOUNTANTSVERKLARING



Noordendijk 207  
Postbus 574  
3300 AN Dordrecht

Nr. 1076

T. (078) 648 15 55

Aan de raad van commissarissen van  
Stichting Rijnhart Wonen

info@verstegenaccountants.nl  
www.verstegenaccountants.nl

## CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

### Verklaring over de in het jaarrapport opgenomen jaarrekening 2023

#### Ons oordeel

Wij hebben de geconsolideerde jaarrekening 2023 van Stichting Rijnhart Wonen te Leiderdorp gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarrapport opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Rijnhart Wonen op 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2023;
2. de geconsolideerde en enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2023; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2023 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

#### Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

#### Controleaanpak frauderisico's

Voor de inschatting van frauderisico's die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van de stichting en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft de stichting opgenomen in het bestuursverslag op pagina 48 van het jaarrapport. De door de stichting onderkende frauderisico's zijn vergeleken met de uitkomsten van onze eigen frauderisico-inschattingswerkzaamheden en geëvalueerd.

VERSTEGEN ACCOUNTANTS EN ADVISEURS B.V. – KVK NR. 24342109

Op al onze werkzaamheden zijn de algemene voorwaarden van het SRA van toepassing. Deze zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Utrecht onder nummer 40481496.





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

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

#### **Controleaanpak continuïteit**

Voor de inschatting van continuïteitsrisico's is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van de stichting en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft de stichting opgenomen in het bestuursverslag op pagina 44-45 van het jaarbericht. De verantwoordelijkheid van het bestuur voor het hanteren van de continuïteitsveronderstelling voor de jaarrekening is toegelicht in onderstaande paragraaf 'Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening'.

De uitgangspunten van de door de stichting gehanteerde continuïteitsveronderstelling zijn vergeleken met onze eigen inzichten daarbij. Daartoe is onder meer inzicht verkregen in de bedrijfsactiviteiten en de financiële ontwikkelingen in het volgende verslagjaar en zijn bevestigingen gevraagd bij het management van de stichting.

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

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 57. Hierin staat beschreven dat Stichting Rijnhart Wonen haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

#### **Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd**

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2023 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

#### **Verklaring over de in het jaarrapport opgenomen andere informatie**

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



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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag en de overige gegevens.

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

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 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 de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor 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, het Controleprotocol WNT 2023, 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.

Dordrecht, 10 juni 2024

Verstegen accountants en adviseurs B.V.,

was getekend,  
ing. J.L. (John) Wisse RA

## Kengetallen 2023-2019

	2023	2022	2021	2020	2019
<b>Bezitsamenstelling</b>					
<b>Gegevens woningbezit</b>					
Aantal verhuureenheden in exploitatie					
Woning/woongebouwen per 1/1	4340	3489	3481	3400	3400
Verkocht/gesloopt / onttrokken	-156	-31	-39	-32	-29
Opgeleverd/aangekocht tijdens boekjaar	108	882	47	113	29
Woning/woongebouwen per 31/12	4292	4340	3489	3481	3400
Onroerende zaken niet zijnde woningen					
Garages per 31/12	85	85	74	81	83
Parkeerplaatsen / overig	24	35	35	35	35
Verzorgingstehuis	7	7	7	7	7
Kantoor	0	0	0	0	0
Diversen	4	4	3	3	3
	120	131	119	126	128
Woning/woongebouwen in aanbouw	0	0	18	63	200
Totaal	4412	4471	3626	3670	3728
Gemiddelde waarde W.O.Z. per woning	304.727	261.004	244.820	218.420	214.280
<b>Aantal woningen naar huurprijsklasse</b>					
Klassegrens:	452,2	442,46	€ 442,46	€ 432,51	€ 424,44
Laag:	279	344	241	283	344
Hoog:	4013	3996	3248	3198	2056
<b>Het verhuren van de woningen</b>					
Mutatiegraad	7,49	6,02	5,92	5,85	4,15
Huurachterstand in procenten van de jaarhuur	0,58	0,48	0,37	0,48	0,34
Huurderving in procenten van de jaarhuur	0,52	0,53	0,39	0,53	0,34
Gemiddeld aantal punten per woning	164	160	163	161	161
Gemiddelde netto-huurprijs per woning	621,72	608,69	594,77	595,7	€ 575,53
<b>Kwaliteit (per woning, per jaar)</b>					
Aantal reparatieverzoeken	1,37	0,73	0,87	0,94	0,91
Kosten niet-planmatig onderhoud	€ 561	€ 418	€ 454	€ 389	€ 316
Kosten planmatig en groot onderhoud	€ 2.137	€ 2.078	€ 1.906	€ 1.439	€ 1.355
Totaal kosten onderhoud	€ 2.699	€ 2.496	€ 2.360	€ 1.828	€ 1.671
<b>Financiële continuïteit</b>					
Solvabiliteit	66,39	39,13	90,61	80,76	77,32
Liquiditeit	0,66	0,39	0,91	0,80	1,19
Rentabiliteit eigen vermogen (jaarresultaat)	-6,82	8,41	12,07	15,93	14,63
Rentabiliteit vreemd vermogen	2,93	2,73	2,98	3,11	3,35
Gewogen gemiddelde rentepercentage leningen	3,29	3,37	3,01	3,14	4,11
Rentabiliteit totaal vermogen	-6,04	5,29	9,38	12,21	12,03
Rentebaten - lasten in % eigen vermogen	1,68	1,08	0,68	0,81	-0,92

Interne financiering per woning	€ 151.088	€ 160.081	€ 169.485	€ 151.708	€ 128.999
Cash-flow per woning	€ 1.926	€ 1.997	€ 43.920	€ 49.058	€ 38.681

### Balans en winst- en verliesrekening

Eigen vermogen per woning	€ 141.218	€ 150.885	€ 171.958	€ 153.171	€ 131.835
Bedrijfsopbrengst per woning	€ 8.546	€ 9.116	€ 10.003	€ 9.877	€ 9.172
Bedrijfslasten per woning	€ 6.167	€ 7.209	€ 8.315	€ 6.322	€ 6.134
Rentebaten per woning	€ 725	€ 40	€ 76	€ 120	€ 52
Rentelasten per woning	€ 1.669-	€ 1.588-	€ 1.097-	€ 1.129-	€ 1.265
Resultaat per woning	€ 4.773	€ 3.535	€ 2.861	€ 4.804	€ 1.825

### Personeelsbezetting

Omgerekend naar volledig dienstverband per  
1.000 woningen

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

Werkelijk aantal medewerkers per 1.000 woningen	9,3	8,8	9,5	8,9	9,4
--	-----	-----	-----	-----	-----



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



[info@rijnhartwonen.nl](mailto:info@rijnhartwonen.nl)



071 589 04 70

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

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



**WEBCHAT**

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



**BEZOEKADRES**

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



**POSTADRES**

Rijnhart Wonen  
Postbus 21, 2350 AA Leiderdorp



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



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



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