



# Jaarverslag 2021

Bestuursverslag  
Financieel verslag



*met ziel en zakelijkheid*

# Inhoudsopgave

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| Voorwoord                            | 3  |
| De koers                             | 6  |
| Samen wordt het beter                | 7  |
| Beschikbaarheid als kernvraagstuk    | 10 |
| Betaalbaarheid doen we samen         | 14 |
| Ambassadeurs van leefbaarheid        | 17 |
| Spijtvrij in duurzaamheid            | 19 |
| De organisatie                       | 22 |
| Dienstverlening                      | 26 |
| Verslag Raad van Commissarissen 2021 | 28 |
| Middelen                             | 33 |
| - Financieel beleid                  | 33 |
| - Financieel resultaat               | 33 |
| - Resultaat bedrijfsvoering          | 34 |
| - Actuele waarde en eigen vermogen   | 34 |
| - Vermogenspositie                   | 35 |
| - Financieringen en beleggingen      | 35 |
| - Liquiditeiten                      | 36 |
| - Risicoparagraaf                    | 37 |
| - Nevenstructuur Rijnhart Wonen      | 40 |
| Jaarrekening 2021                    | 41 |
| Accountantsverklaring                | 85 |



# Voorwoord

Externe samenwerking, daar ging het om in 2021. Het afgelopen jaar was wederom een coronajaar, de pandemie zette zich voort. Hoewel verplichte lockdowns en het houden van 1,5 meter afstand nooit echt wennen, bleek de organisatie er uitstekend mee om te kunnen gaan. Dat betekent dat onze reguliere processen gewoon doorliepen en we ons daarnaast inzetten om de maatschappelijke opgaven nog beter in te vullen. De wooncrisis vroeg en vraagt nog steeds om actie. We organiseerden voor onze beide gemeenten een webinar over de wooncrisis. En via de digitale nieuwsbrief, lokale weekbladen, onze website, social media en video's hielden we onze huurders en belanghebbenden op de hoogte van wat er speelt op het gebied van wonen. Door het delen van kennis ontstaat steeds meer samenwerking en ontwikkeling om opgaven gezamenlijk aan te pakken, ook binnen en buiten de regio.

## Visitatie

Ecorys voerde de visitatie uit over de jaren 2017-2020. In het visitatierapport waarden onze maatschappelijke stakeholders de externe relaties met een 8. De manier waarop we openstaan voor externe beïnvloeding waarden zij ook hoog. Ook de overige cijfers waren minimaal een ruime voldoende.

## Taakoverdracht sociale huurwoningen Voorschoten

Met Woonzorg Nederland, Portaal en Ons Doel kwamen we in 2021 tot overeenstemming over de taakoverdracht van de reguliere sociale huurwoningen in Voorschoten en 1 wooncomplex in Leiden. Vanaf 1 juli 2022 nemen Rijnhart Wonen en Ons Doel ruim 1.000 woningen in Voorschoten over van Woonzorg Nederland. Rijnhart Wonen wordt eigenaar van het grootste deel van de woningen en beheert alle betrokken woningen in Voorschoten per juli. We breiden het aantal woningen dat we beheren en het aantal personeelsleden dat onze organisatie telt, met een kwart uit. De implementatie hiervan verloopt volgens planning, evenals het aantrekken van nieuw personeel.

## Samenwerking in de regio

Een derde externe ontwikkeling was de verkenning van een fusie met 3 corporaties. Uiteindelijk waren de verschillen te groot om tot een mogelijke fusie te komen. De verkenning leverde op dat we elkaar beter hebben leren kennen en de basis voor samenwerking is verstevigd. Onderdeel hiervan is de oprichting van het Directeurenoverleg Leidse Regio (DoLR), waarin de directeuren en regiomanagers van de woningcorporaties in de Leidse regio zijn vertegenwoordigd. Daarnaast is de bestuurder van Rijnhart Wonen eind 2021 gevraagd de voorzittersrol op zich te nemen van Holland Rijnland Wonen (HRW), het samenwerkingsverband van de 14 woningcorporaties met ruim 60.000 woningen in onze woningmarktregio Holland Rijnland. Sinds 1 februari 2022 is Chrétien Mommers voorzitter van HRW.

## Huurdersparticipatie

Afgelopen jaar heeft de kantonrechter uitspraak gedaan in een geschil tussen Rijnhart Wonen en Huurdersbelangenorganisatie Leiderdorp (HBOL). De rechter sprak daarbij uit dat de woningcorporatie geen rol heeft bij de inrichting van de huurdersparticipatie. Daarom vroegen we begin 2022 de huurdersorganisaties hoe zij de inrichting van de participatie zien op het moment dat we het beheer in Voorschoten starten. Op dat moment ontstaat er een relatie met 4 huurdersorganisaties: De Huurderij, HBOL, Huurdersbelangenvereniging Voorschoten (HBVV) en Huurderorganisatie Ons Doel (HOOD).



## Samenwerking en ontmoetingen met huurders

Ontmoeten was moeilijk tijdens de coronacrisis. Toch vonden we enkele momenten om met groepen te werken aan het verbeteren van onze dienstverlening en samen te zorgen voor een veilige en leefbare buurt. Bij de Wiek en de Waterwiel in Zoeterwoude combineerden we koffie en lunch met het ter plekke aanpakken van kleine wensen en reparatieverzoeken door onze aannemers. Aan de Vlechtbaan in Leiderdorp combineerden we een tuinopruimdag met een lunch voor bewoners. We kijken ernaar uit om de komende jaren meer van dit soort activiteiten te organiseren.

## Klantgerichte dienstverlening

We zetten het afgelopen jaar wederom in op het verbeteren en moderniseren van onze dienstverlening en klantgerichte communicatie met onze huurders en belanghebbenden. Huurders verwachten van ons dat zij snel juiste en eenduidige informatie kunnen vinden of krijgen in antwoord op hun vraag. Dat hun probleem wordt opgelost of dat zij eenvoudigere zaken zelf gemakkelijk kunnen regelen, 24/7, op het moment dat het hen uitkomt. Sinds augustus 2021 kunnen huurders hun vragen snel en gemakkelijk stellen via de webchat op [rijnhartwonen.nl](https://rijnhartwonen.nl). Bovendien startten we een selectietraject voor een nieuw systeem en leverancier voor de kennisbank, website, klantportal en klantvolgsysteem. We gingen daarom tijdens klantsessies met huurders in gesprek om inzicht te krijgen in hun wensen en behoeften als het gaat om online dienstverlening. Deze inzichten namen we mee in het programma van eisen voor een nieuw systeem en leverancier.

## Oplevering nieuwbouwprojecten

We leverden het afgelopen jaar woningen in 2 nieuwbouwprojecten op. 36 woningen op de Driemasterlocatie in Leiderdorp. Daarvan zijn in De Plataan 12 studio's verhuurd aan jongeren met een beschut wonen indicatie. Zij krijgen lichte zorgbegeleiding van De Haardstee. En we leverden 9 eengezinswoningen op van de in totaal 27 woningen in project Bloemenvelde in Zoeterwoude. De overige 18 appartementen zijn in het voorjaar van 2022 opgeleverd. De woningen zijn allen energiezuinig en betaalbaar.

## Proef tijdelijke huisvesting spoedzoekers

In de bestaande bouw startten we een bijzondere proef voor spoedzoekers in Leiderdorp. Met de gemeente verkennen we hoe we deze behoefte aan tijdelijke woonruimte kunnen invullen. Daartoe hebben we 1 pand met 12 studio's beschikbaar voor mensen die dringend woonruimte nodig hebben, maar geen kans maken via reguliere woonruimtebemiddeling of het aanvragen van urgentie. In dit woongebouw Fusion functioneren 2 bewoners als 'buddy' voor de rest van de groep. De eerste ervaring is dat een 'landingsplaats' bij nood rust geeft en helpt bij het zelfstandig de weg vervolgen op de woningmarkt.

## Woningen energiezuiniger maken

Ons doel om eind 2021 gemiddeld het A-label conform de EI-index te behalen, is gerealiseerd. Daarnaast hebben wij op ruim 550 eengezinswoningen (42% van het totaal aantal eengezinswoningen) zonnepanelen in gebruik. Om ervaringen op te doen met alternatieve warmtebronnen plaatsten we bij wijze van proef infraroodverwarming in 1 woning. Ook startten we met het vervangen van zonneboilers in een wooncomplex door warmtepompen. Vertraging in het opwaarderen van de ondergrondse elektrische infrastructuur door Liander, maakt dat de uitvoering van het gehele project vertraagt.

## Tot slot

Rijnhart Wonen heeft hard gewerkt aan de speerpunten uit haar ingezette koers en heeft 2021 daarmee als een goed jaar afgerond. Eind mei 2021 vond de verhuizing plaats naar het vernieuwde en verduurzaamde (gasloze) kantoor. Dat maakte hybride en verbindend werken nog beter mogelijk met apparatuur, meubilair en gemoderniseerde kantoorautomatisering. De medewerkers hebben zich flexibel ingezet. Ik bedank hen daarom in de eerste plaats, maar ook onze huurders, De Huurderij, de gemeenten Leiderdorp en Zoeterwoude, onze ketenpartners en collega-corporaties voor de constructieve samenwerking.

Ik kijk ernaar uit om met elkaar in 2022 en de komende jaren verder vorm te geven aan onze koers. En om met onze huurders en partners te werken aan de prestatieafspraken die daaruit voortvloeien. Daarnaast intensiveren we waar mogelijk en nodig de samenwerking met onze collega-corporaties in regio Holland Rijnland.

Chrétien Mommers

directeur-bestuurder Rijnhart Wonen

## Verklaring bestuur

Het bestuur van Rijnhart Wonen verklaart hierbij dat alle uitgaven in het verslagjaar 2021 zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting. Tevens verklaart het bestuur dat de interne beheersingssystemen adequaat zijn opgezet en effectief hebben gewerkt gedurende het verslagjaar.

Daarmee hebben we een hoge mate van zekerheid dat:

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

Chrétien Mommers

directeur-bestuurder Rijnhart Wonen

# De koers

## Missie, 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 en lage middeninkomens. En ook 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.

### Visie

Rijnhart Wonen is dé corporatie van Leiderdorp en Zoeterwoude. Dit betekent dat wij ons voor nu en in de toekomst richten op deze beide gemeenten. We 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 beide gemeenten te realiseren.

### Koers

Rijnhart Wonen beweegt mee in de veranderende wereld met een geactualiseerd koersplan 2020 - 2024. De belangrijkste thema's zijn: beschikbaarheid, betaalbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid.

Speerpunten zijn:

- samen wordt het beter,
- beschikbaarheid als kernvraagstuk,
- betaalbaarheid doen we samen,
- ambassadeurs van leefbaarheid,
- spijtvrij in duurzaamheid.



# Samen wordt het beter

## Overleg met de gemeenten: prestatieafspraken 2021

Gezamenlijk met 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, monitorden in 2021 de voortgang van de prestaties en vulden de acties voor het lopende jaar concreet in. Deze samenwerking beviel ook in 2021 goed. De werkgroep Beschikbaarheid en Duurzaamheid besprak de kansen voor nieuwbouw en bracht potentiële locaties in kaart. Daarnaast voerde zij het gesprek over aansluiting op nieuwe energiebronnen en de Transitievisies Warmte prioriteit. In de werkgroep Leefbaarheid en Betaalbaarheid was de opgave van de uitstroom uit maatschappelijke zorg en beschermd wonen prioriteit op de agenda.

## Overleg met huurders

Omdat Rijnhart Wonen goede samenwerking met haar huurders erg belangrijk vindt, gaf zij ook in 2021 veel aandacht aan en investeerde tijd in overleg met de huurdersorganisatie(s) en bewonerscommissies. De afdelingen Wonen en Vastgoed hebben regelmatig overleg met de huurdersorganisatie over adviesaanvragen, technische vraagstukken, nieuwe participatievormen en duurzaamheid. De woonconsulenten hebben overleg met de bewonerscommissies.

In 2021 is de formele participatie met De Huurderij voortgezet. En in november 2021 is de samenwerking met de HBOL opnieuw gestart.

Via de bewonerscommissies en De Denktank hebben we de vernieuwde bewonersparticipatie ook in 2021 verder vormgegeven.

## Overlegvormen in 2021

### Huurdersorganisatie De Huurderij

De overlegpartner voor de formele bewonersparticipatie gedurende heel 2021 was De Huurderij. De Huurderij behartigt de belangen van onze huurders. Zo hebben zij inbreng op ons beheer en beleid.

De Huurderij zette zich ook in om bestaande bewonerscommissies te ondersteunen en om nieuwe bewonerscommissies op te richten.

De Huurderij was ook onze partner in het opstellen van de gezamenlijke prestatieafspraken met gemeenten. We werkten intensief samen in werkgroepen om verschillende participatietrajecten vorm te geven. Op die manier gaven we samen invulling aan wijzigingen in beheer en beleid.

De Huurderij adviseerde over de volgende onderwerpen:

- Inzet lokaal maatwerk nieuwbouw Bloemenvelde (eengezinswoningen)
- Inzet lokaal maatwerk nieuwbouw Bloemenvelde (beneden- en bovenwoningen)
- Inzet lokaal maatwerk nieuwbouw Driemaster
- Advies oplevering Driemaster
- Huurbeleid / Huurverhoging 2021
- Advies op keuken-, douche- en toiletrenovaties
- Klachtenregelement
- Klachtencommissie
- Advies profielschets voorzitter Klachtencommissie
- Ongevraagd advies mechanische ventilatie
- Ongevraagd advies filters mechanische ventilatie
- Meerjaren Onderhoudsbegroting (MJOB)
- Jaarverslag 2020
- Advies overname woningen Voorschoten van Woonzorg Nederland (project Venus)

### Huurdersorganisatie HBOL

Het overleg met de HBOL heeft het grootste deel van 2021 niet plaatsgevonden. De rechterlijke uitspraak dat de HBOL wordt erkend als huurdersorganisatie leerde ons dat wij het overleg weer op moeten pakken. De eerste verkennende gesprekken hierin hebben we eind 2021 gevoerd.

### De Denktank

In 2019 is De Denktank gestart. De Denktank is geen vaste groep; alle huurders zijn welkom en deelname aan bijeenkomsten is vrijblijvend. Jaarlijks vinden 3 of 4 bijeenkomsten met De Denktank plaats. Ook in 2021 hebben we bijeenkomsten met De Denktank georganiseerd. De thema's die zijn besproken:

- Huisvesting bijzondere doelgroepen
- Digitalisering
- Doorstroom
- Duurzaamheid

### Bewonerscommissies

De bewonerscommissies behartigen de belangen van de bewoners in hun eigen woongebouw.

Fysiek overleg was ook in 2021 moeilijk te regelen door de maatregelen als gevolg van Covid-19. De woonconsulenten investeerden daarom in digitale samenwerking met de bewonerscommissies, veelal via MS Teams. Een aantal geplande ontmoetingsbijeenkomsten kon helaas niet doorgaan.

Eind 2021 zijn er 11 bewonerscommissies actief, waarvan 7 in Leiderdorp en 4 in Zoeterwoude.

Onderstaande commissies bestaan al langere tijd. Zij richten zich vooral op ontmoeting en een fijn wooncomplex:

- De Brandwacht (opgericht in 2010)
- Het Keerpunt (opgericht in 2012)
- De 2e Polder (opgericht in 2018)

Sinds 2021 hebben we een intensievere samenwerking met 2 commissies, omdat we renovatieplannen hebben:

- Bonifaciusstraat (2019)
- Kerklaan / Ambachtsherenweg (2019)

Een bewonerscommissie die eerder ontstond vanuit technische aandachtspunten:

- De Molentocht startte in 2019 door een aantal technische aandachtspunten na de oplevering in 2015 en 2016. In 2021 is dit contact intensief voortgezet.

Door zorgen over leefbaarheid en de woonomgeving is intensief overleg geweest met onderstaande commissie:

- Hoogmadeseweg startte in 2020 omdat bewoners mee wilden denken over het project Fusion voor spoedzoekers dat sinds 2021 onderdeel is van het woongebouw.



## Nieuw in 2021

Bij nieuwbouwcomplexen startten de volgende commissies om de afhandeling van technische klachten na de oplevering zorgvuldig op te pakken en/of samen te werken aan verbetering van de woonomgeving:

- De Brit (2021)
- Amaliaplein (2021)
- De Driemaster (eind 2021 aangemeld, maar nog niet volledig actief)

Door zorgen over leefbaarheid en de woonomgeving is onderstaande commissie gestart in 2021:

- De Zijlstroom (eind 2021 aangemeld, maar nog niet volledig actief)

We zijn blij met de nieuwe bewonerscommissies die mede op initiatief van en dankzij de goede samenwerking met De Huurderij tot stand gekomen zijn.

## Verenigingen van Eigenaren (VvE's)

Rijnhart Wonen nam in 2021 deel in 22 VvE's. Minimaal 1 keer per jaar vindt met iedere VvE een vergadering plaats. Hierin worden de jaarstukken vastgesteld en besluiten genomen over gemeenschappelijk onderhoud. Fysieke VvE-bijeenkomsten waren in 2021 door de coronacrisis op sommige momenten niet mogelijk. In deze gevallen werden digitale stemrondes gebruikt om de MJOB, financiële stukken, notulen en andere noodzakelijke zaken toch vast te kunnen stellen.

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 2021 gaven we de rol van VvE- eigenaarsvertegenwoordiger uit handen aan een externe specialist.

## Extern toezicht: visitatie

Corporaties zijn verplicht om 1 keer in de 4 jaar een visitatie uit te laten voeren. Het is een verantwoordingsinstrument waarbij een onafhankelijke visitatiecommissie een externe beoordeling van de maatschappelijke prestaties van de woningcorporatie doet. In 2021 voerde Ecorys de visitatie voor Rijnhart Wonen uit over de jaren 2017-2020.

Het visitatierapport is een goede evaluatie van het werk dat we afgelopen jaren leverden. Ook krijgen we de bevestiging dat er een stevig fundament ligt voor de ontwikkeling van de organisatie in de komende jaren. De belanghebbenden met wie Ecorys sprak, zijn over de gehele breedte tevreden. Zowel over de volkshuisvestelijke prestaties als over de samenwerking met Rijnhart Wonen. Specifiek noemen ze de relatie en communicatie met en de invloed op het beleid van Rijnhart Wonen. De visitatiecommissie kwam tot de overall conclusie dat Rijnhart Wonen ruim voldoende tot goed presteert. Hiermee zijn we zeker tevreden, maar er blijft ruimte voor verbetering. De uitkomsten van de visitatie zijn openbaar en beschikbaar via [rijnhartwonen.nl](https://rijnhartwonen.nl).

# Beschikbaarheid als kernvraagstuk

## 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.

## Quotum 2021 = 11

In 2021 heeft Rijnhart Wonen 15 personen in 11 woningen gehuisvest via deze Contingentenregeling.

## Nieuwe woonvormen voor bijzondere doelgroepen

### Fusion

Als onderdeel van het huisvesten van bijzondere doelgroepen en het creëren van nieuwe woonvormen realiseerde Rijnhart Wonen in samenwerking met de Gemeente Leiderdorp en leegstandsbeheerder Villex een mooi project voor de doelgroep spoedzoekers. Het gaat om een pilotproject voor de duur van 2 jaar. Het woongebouw met de naam Fusion is een plek voor spoedzoekers die door onverwachte omstandigheden dakloos zijn geraakt. De weg naar een permanente woning is vaak moeizaam, zeker door de enorme woningnood. In Fusion bieden we een tijdelijk onderkomen om even op adem te komen, jezelf te herpakken en de schouders eronder te zetten op weg naar permanente huisvesting.

De bewoners in Fusion vormen een woon-community. Alle bewoners hebben een eigen kamer met aangrenzende eigen badkamer. Samen delen zij 2 woonkamers en keukens en er zijn plaatsen voor de wasmachines en drogers. De samenstelling van bewoners is divers, zowel in leeftijd als achtergrond. We kozen voor een combinatie van statushouders die wachten op gezinshereniging en andere spoedzoekers.

### De Plataan

De Plataan is een zorgvleugel in nieuwbouwproject de Driemaster. Rijnhart Wonen is hierin een samenwerking aangegaan met zorginstantie De Haardstee. 12 kleine studio's bieden sinds augustus 2021 een veilig thuis aan jong volwassenen met autisme. Zij wonen er 'gewoon' en krijgen individuele training gericht op zelfstandig wonen. Het is een van de pilots rondom Beschut Wonen in de Leidse Regio. De inschatting is dat bewoners na gemiddeld 2 jaar doorstromen naar een volledig zelfstandige woning.



### Statushouders

De opgave taakstelling statushouders was voor 2021 landelijk verdubbeld, zo ook voor de gemeente Leiderdorp en Zoeterwoude. We startten in 2021 met een kleine voorstand vanuit 2020 in de taakstelling voor het huisvesten van statushouders. Gelukkig kon Rijnhart Wonen deze taak waarmaken. Het opleveren van de nieuwbouwcomplexen in Leiderdorp zorgde ervoor dat er een hoge mutatiegraad ontstond die de doorstroom bevorderde. Het nareizen van de gezinsleden uit het land van herkomst kwam ook goed op gang.

Ook in 2022 starten we met een voorstand die ons helpt de nieuwe opgave waar te maken.

In 2021 werden in totaal 51 personen geplaatst.

Voorstand Leiderdorp: +10

Zoeterwoude: +4

### 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 te zorgen voor doorstroming en passend wonen binnen ons bezit en binnen de gemeenten Leiderdorp en Zoeterwoude. De inzet van lokaal maatwerk in 2021 was gericht op onder andere senioren, gezinnen doorstromen naar een grotere woning en lokale doorstroom. Dit sluit aan op de woonvisie van de gemeenten, het koersplan van Rijnhart Wonen en de inbreng van de huurdersorganisaties.

Samen met de gemeenten en huurdersorganisaties bepalen we jaarlijks voor welke doelgroepen lokaal maatwerk noodzakelijk en zinvol is. In 2021 zetten we in Leiderdorp 31 keer lokaal maatwerk in en in Zoeterwoude 5 keer. In Leiderdorp verhuurden we 1 woning te veel met lokaal maatwerk. Deze brengen we in 2022 in mindering op het aantal van 2022.

### Verhuringen 2021

In 2021 verhuurden we in totaal 244 woningen in Leiderdorp en Zoeterwoude. Dit is exclusief de verhuring van de Hoogmadeseweg EFG (Project Fusion) en de Plataandreef 1-13. De Plataandreef 1-13 betreft 1 verhuring aan De Haardstee van 12 studio's en 1 benedenwoning in nieuwbouwcomplex De Driemaster. De 12 studio's worden door de Haardstee verhuurd aan hun cliënten voor beschut wonen. In de benedenwoning heeft De Haardstee een kantoor van waaruit zij lichte zorgbegeleiding aan cliënten levert. Daar is ook de gezamenlijke keuken met woonkamer voor de cliënten die een studio bewonen. De 13 verhuureenheden zijn als 1 contract in het systeem verwerkt.

Project Fusion betreft 12 onzelfstandige studio's met een eigen badkamer en 2 gezamenlijke keukens en woonkamers. Ook de Hoogmadeseweg EFG is als 1 contract in het systeem verwerkt.

### Corona

Verhuring van de woningen verliep ook in 2021 trager door de coronamaatregelen. De bezichtigingen in de woningen vonden bijna altijd plaats nadat de huurder was vertrokken. Dit betekende veelal geen aansluitende verhuring. Ook nodigden we minder kandidaten uit om de woning tegelijkertijd te komen bezichtigen. Dit betekende soms ook dat meerdere bezichtigingen per woning nodig waren voordat de woning geaccepteerd werd door een kandidaat.

## Verhuringen 2021 Leiderdorp

Aantal verhuringen totaal: 196

|                                    |             |                                   |             |
|------------------------------------|-------------|-----------------------------------|-------------|
| ➤ Statushouders:                   | 12 woningen | ➤ Senioren regulier:              | 2 woningen  |
| ➤ Vrije sector huur middensegment: | 15 woningen | ➤ Starters regulier:              | 45 woningen |
| ➤ Urgent regulier:                 | 5 woningen  | ➤ Doorstromers regulier:          | 25 woningen |
| ➤ Urgent stadsvernieuwing:         | 5 woningen  | ➤ Regulier gezinnen ≥ 3 personen: | 4 woningen  |
| ➤ Woningruil:                      | 2 woningen  | ➤ Pilotproject Fusion:            | 1 contract  |
| ➤ Contingent:                      | 10 woningen | ➤ 3%-regeling:                    | 2 woningen  |
| ➤ Lokaal maatwerk nieuwbouw:       | 35 woningen | ➤ De Haardstee:                   | 1 contract  |
| ➤ Lokaal maatwerk:                 | 32 woningen |                                   |             |

## Nieuwbouw Leiderdorp

Aantal verhuurde nieuwbouwwoningen: 36 appartementen in De Driemaster (Plataandreef)

35 appartementen werden verhuurd aan huurders van Rijnhart Wonen door inzet van lokaal maatwerk. 1 van deze 36 appartementen werd op basis van inschrijftijd verhuurd aan een doorstroomer uit Leiden

De begane grondwoning en de 12 studio's op de 1<sup>e</sup> etage aan de Plataandreef werden verhuurd aan De Haardstee.

## Actie 'Van-groot-naar-beter' De Driemaster

Om verhuizing van een grote woning naar een beter passende woning te stimuleren bij het nieuwbouwproject 'De Driemaster' hielden we een actie. Huurders van 55 jaar en ouder die bij verhuizing naar een nieuwbouwapartement een grote woning achterlieten (strategie ≥ 3 personen), kregen een netto maandhuur van ons terug. 18 huurders maakten gebruik van de actie 'Van-groot-naar-beter'.

## Verhuringen 2021 Zoeterwoude

Totaal: 50 woningen verhuurd

|                             |            |                                    |             |
|-----------------------------|------------|------------------------------------|-------------|
| ➤ Contingent:               | 2 woningen | ➤ Reguliere starter:               | 15 woningen |
| ➤ Lokaal maatwerk:          | 5 woningen | ➤ Reguliere doorstroomer:          | 11 woningen |
| ➤ Lokaal maatwerk nieuwbouw | 7 woningen | ➤ Regulier gezinnen ≥ 3 personen:  | 2 woningen  |
| ➤ 3%-regeling:              | 1 woning   | ➤ Statushouder:                    | 5 woningen  |
|                             |            | ➤ Vrije sector huur middensegment: | 2 woningen  |

## Nieuwbouw Zoeterwoude

Eind 2021 startten we met het verhuren van de 9 eengezinswoningen in nieuwbouwproject Bloemenvelde. Dit project bestaat uit 9 eengezinswoningen en 18 beneden- en bovenwoningen. De 27 woningen zijn verdeeld over 3 woonblokken. Ook bij dit nieuwbouwproject zetten we lokaal maatwerk in met voorrang voor huurders uit Zoeterwoude. 7 van de 9 eengezinswoningen verhuurden we in 2021. De nieuwe huurders laten een huurwoning van Rijnhart Wonen in Zoeterwoude achter.

## Doorstroom effecten

Door de inzet van 37 woningen met lokaal maatwerk ontstonden de volgende verhuisketens:

### Leiderdorp

18 appartementen van Rijnhart Wonen kwamen vrij:

- 12 van deze appartementen verhuurden we aan starters, 2 uit Leiderdorp, 10 uit de regio.
- 2 appartementen verhuurden we aan doorstromers uit de regio.
- 2 appartementen verhuurden we aan statushouders (taakstelling).
- 1 appartement verkochten we.
- 1 appartement verhuurden we via Villex tijdelijk opnieuw (laatste appartement sloot Pinksterbloem).



5 eengezinswoningen van Rijnhart Wonen kwamen vrij:

- 2 van deze woningen verhuurden we aan huurders van Rijnhart Wonen.
- 1 woning verhuurden we aan een doorstromer uit de vrije sector huur in Leiderdorp.
- 1 (kleine) eengezinswoning verhuurden we aan een (wat oudere) starter uit Leiderdorp.
- 1 woning moeten we nog verhuren.

In de 2<sup>e</sup> verhuisketen is 1 appartement vrijgekomen. Hierna is de keten ook bij deze woning gestopt.

Daarnaast zijn er 2 Leiderdorpse starters gehuisvest door inzet van het lokaal maatwerk. En wel in de appartementen aan de Ericalaan (Amaliaplein). Deze woningen werden in oktober 2020 opgeleverd aan de nieuwe huurders. De huur van de 2 betreffende woningen werd binnen een jaar opgezegd. Wij vonden dit een mooi product om met voorrang voor Leiderdorpse starters aan te bieden.

### Zoeterwoude

4 appartementen van Rijnhart Wonen kwamen vrij:

- 2 appartementen verhuurden we aan statushouders (taakstelling).
- De andere 2 appartementen verhuurden we aan starters uit Zoeterwoude.

## Verkoop 2021

In 2021 verkochten we 32 woningen (18 appartementen en 14 eengezinswoningen), 2 parkeerplaatsen en 4 garageboxen. De totale opbrengst is € 8.575.595,-.

## Lopende nieuwbouwprojecten

### Sloopcomplex Pinksterbloem

Van de 72 woningen zijn alle huishoudens inmiddels verhuisd naar een andere woning. Deze woningen verhuren we nu op tijdelijke basis via leegstandsbeheerder Villex. Medio 2021 stelde de gemeenteraad van Leiderdorp de Nota van Uitgangspunten voor de nieuwbouw vast en bereidde het bestemmingsplan voor. De verdere planontwikkeling is in volle gang.

## Afgeronde projecten nieuwbouw

### Nieuwbouwproject De Driemaster

In juni werden de 49 nieuwe sociale huurappartementen aan de Plataandreef in Leiderdorp opgeleverd. Door de aansluiting op stadsverwarming en aangebrachte zonnepanelen hebben alle woningen een A++ label.

### Nieuwbouwproject Bloemenvelde

Eind 2021 werden alle 27 nieuwbouwwoningen in het project Bloemenvelde in Zoeterwoude-Dorp opgeleverd. De 9 eengezinswoningen gingen direct in verhuur. De 18 beneden-bovenwoningen volgen in 2022 zodra het openbare gebied erom heen helemaal gereed is. Natuurinclusief bouwen speelde een belangrijke rol: zo kregen de schuren een groen dak en werden permanente vleermuiskasten aangebracht.

## Uitbreiding voorraad naar Voorschoten

In 2021 tekenden we, samen met Ons Doel en Portaal, een overeenkomst met Woonzorg Nederland om hun regulier verhuurde (niet senioren) woningen in Voorschoten en Leiden over te nemen. Rijnhart Wonen en Ons Doel nemen gezamenlijk ongeveer 1.000 woningen in Voorschoten over, waarvan ruim 800 woningen voor Rijnhart Wonen zijn. Op 13 december 2021 is de overeenkomst, met ontbindende voorwaarden, getekend. Per 1 juli 2022 komen alle woningen bij Rijnhart Wonen in beheer.

# Betaalbaarheid doen we samen

## Labeling van de verhuurvoorraad

In 2021 pasten we de labeling voor de inkomensgroepen aan, omdat we de portefeuillestrategie herijkt hadden. We maken onderscheid in huishoudens die een toewijzingsinkomen hebben dat recht geeft op een woning met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen van passend toewijzen (de primaire doelgroep) en huishoudens met een inkomen dat recht geeft op een sociale huurwoning (secundaire doelgroep).

Onze woningen zijn als volgt ingedeeld:

- 53% van de woningen is gelabeld voor huishoudens uit de primaire doelgroep (categorie A).
- 19% van de woningen is gelabeld voor huishoudens uit de secundaire doelgroep (categorie C).
- 28% 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 op HureninHollandRijnland als eerste in aanmerking komt. Bij het toewijzen geven we geen voorrang aan een bepaalde inkomensgroep.

## 2-doelgroepenbeleid

In 2021 kwamen 45 woningen vrij die we volgens het 2-doelgroepenprincipe verhuurden. 71% van de woningen, die we via het 2-doelgroepenprincipe aanboden, wezen we toe aan huurders met een inkomen van maximaal het toewijzingsinkomen. Van alle sociaal verhuurde woningen was het percentage 74%.

|                               | Inkomen passend toewijzen<br>(huur tot de<br>aftoppingsgrenzen) | Inkomen sociaal<br>(huur boven de<br>aftoppingsgrenzen) | Totaal |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------|
| 1-2 persoonshuishouden        | 18                                                              | 8                                                       | 26     |
| 3 of meer persoons huishouden | 14                                                              | 5                                                       | 19     |
| Totaal                        | 32                                                              | 13                                                      | 45     |



## Huurincasso

De doelstelling van Rijnhart Wonen voor 2021 was om met een huurachterstand van maximaal 0,4% van de totale huurinkomsten het nieuwe jaar in te gaan. De doelstelling is behaald. We eindigden op 0,28%. Met onze werkwijze gaan we in een vroeg stadium met huurders met een betaalbaarheidsrisico in gesprek en we kijken naar (maatwerk)oplossingen. Denk hierbij aan flexibele betalingsregelingen of verhuizing via lokaal maatwerk naar een goedkopere woning. We werken intensief samen met gemeenten en andere partijen als er ernstige betaalbaarheidsproblemen zijn. Onder andere 'Snelle Hulp Bij Geldzorgen', Schuldhulpmaatjes, Incluzio, bewindvoerders, de Stadsbank en het ZorgNetwerk schakelen we tijdig in.

In 2021 was er extra aandacht voor dit thema door de coronacrisis. We riepen huurders op zich te melden bij een (tijdelijke) inkomstenterugval. We maakten met deze huurders flexibele betalingsafspraken. We zijn toegankelijk voor huurders, met dank aan inzet van alle partijen. We zijn met elkaar trots op deze resultaten en werkwijze!

## Pilot Snelle Hulp Bij Geldzorgen

In 2021 is het samenwerkingstraject met de gemeente Leiderdorp doorgezet met het convenant Snelle Hulp Bij Geldzorgen (SHBG). Ook de Gemeente Zoeterwoude doet sinds september 2020 mee. Het is de bedoeling om in een vroeg stadium betalingsproblemen te signaleren en eventuele ontruiming te voorkomen. Bij het convenant zijn veel partijen aangesloten, waaronder woningcorporaties in de regio, Nuon, kinderdagverblijven, Zorg en Zekerheid, VGZ, Zilveren Kruis, SVB, Stadsbank en de GGD.

In 2021 meldde Rijnhart Wonen 186 huishoudens aan bij SHBG. In 2020 waren het 172 meldingen. Deze toename is niet direct toe te schrijven aan de coronacrisis. Er zijn gelukkig weinig huurders van Rijnhart Wonen direct hierdoor getroffen. Wel melden wij sinds november 2021 ook de huurders aan die maandelijks problemen hebben met het betalen van hun huur.

Niet alle huurders kregen bezoek van een team van SHBG. Huisbezoeken konden lange tijd niet plaatsvinden door de beperkende coronamaatregelen. Via e-mail en het digitale systeem krijgen we terugkoppeling over de individuele aanmeldingen. Veel huishoudens werden doorverwezen naar hulpverlenende instanties en waren bereid deze hulp te accepteren. Rijnhart Wonen is positief over deze vorm van vroege signalering en zet dit in 2022 voort.

## Ontruiming

In 2021 waren er wederom geen huisuitzettingen door huurschuld. Daar zijn we heel blij mee. We gaan in gesprek met huurders en ons incassoproces zorgt voor goede, tijdige betaalafspraken. Daarnaast bieden we specifiek maatwerk aan door bijvoorbeeld (tijdelijke) huurverlagingen en huurbevrozingen. We volgen hierin het Sociaal Huurakkoord.

Rijnhart Wonen doet er alles aan om ontruiming te voorkomen. Als dit nodig is, schakelen we in een vroeg stadium de hulpverlening in. We sloten hiervoor met de gemeenten, de Stadsbank en zorgpartijen een regionaal convenant Voorkomen Huisuitzettingen. In 2021 ontving Rijnhart Wonen 4 ontruimingsvonnissen en 1 betaalvonnis. Deze ontruiming vonden niet plaats, omdat we voor alle huurders een oplossing vonden voor de huurschuld.

## Minnelijk traject/Wet schuldsanering natuurlijke personen (Wsnp)

In 2021 ontving Rijnhart Wonen 4 voorstellen voor een minnelijk traject tegen finale kwijting van de stadsbank/schuldhulpverlening. Met ieder voorstel gingen we akkoord. We sloten 6 dossiers met goed resultaat en boekten deze af.

## Passend toewijzen

Van de verhuringen aan mensen met een lager inkomen (met recht op huurtoeslag) moeten we minimaal 95% van de woningen passend toewijzen. Dat betekende in 2021, woningen met een kale huurprijs van maximaal € 633,25 bij 1 of 2 personen, en een kale huurprijs van maximaal € 678,66 vanaf 3 personen. In 2021 wees Rijnhart Wonen 100% passend toe.

## Brusselnorm

Woningcorporaties hebben de opdracht om minimaal 80% van hun vrijgekomen sociale huurwoningen toe te wijzen aan mensen met een inkomen  $\leq$  € 40.024,-. Rijnhart Wonen wees in 2020 97,4% van de woningen toe aan deze inkomensgroep. 2,6% van de vrijgekomen woningen wezen we toe aan de huurders met een iets hoger inkomen tussen de € 40.025,- en € 44.655,-.

## Huurverlaging en huurbevrozing in 2021

In 2021 is de Wet eenmalige huurverlaging van toepassing. Huishoudens met een lager inkomen die in een sociale huurwoning wonen, hebben recht hebben op een eenmalige huurverlaging tot de betreffende aftoppingsgrens, als zij relatief te duur wonen. We verlaagden in 2021 in totaal van 320 woningen de huur. De meeste naar de eerste aftoppingsgrens en 45 woningen naar de tweede aftoppingsgrens.

Daarnaast verhoogden we de huren van de andere sociale huurwoningen in 2021 niet: de huren werden bevroren.

## Individuele aanvragen huurverlaging

Door de huurverlaging en huurbevrozing in 2021 ontvingen we geen huurbezwaren. Wel konden huurders een aanvraag doen voor een huurverlaging als hun inkomen in 2020 of 2021 was gedaald. 29 huurders deden dat. Hiervan wezen we er 16 toe en 11 aanvragen wezen we af. 2 beoordelingen vonden plaats in 2022, waarvan we er 1 toekenden.

## Huursomdaling 2021

Dankzij de huurverlagingen en de huurbevrozing viel de huursom lager uit dan waar we vanuit gingen. Alleen bij mutatie konden de huren hoger worden. De huursomstijging van Rijnhart Wonen komt in 2021 uit op -0,7%, ofwel een huursomdaling van 0,7%. Het maximaal toegestane percentage huursomstijging vanuit de huursombenadering is gelijk aan de inflatie en was in 2021 1,4%.

## Huurverhoging vrije sector woningen

De huurverhoging voor de vrije sector woningen is in 2021 voor het eerst gemaximeerd op inflatie +1%, in totaal 2,4%. De meeste woningen kregen een lagere huurverhoging volgens contract.



# Ambassadeurs van leefbaarheid

## Leefbaarheid

Door de coronamaatregelen was het in 2021 helaas opnieuw niet mogelijk om ontmoetingen te faciliteren met grote groepen. Behalve extra uitgaven voor kleine schoonmaakwerkzaamheden, ongediertebestrijding en tuinonderhoud, voerden we een aantal acties en projecten uit. Deze waren vooral gericht op de fysieke woonomgeving.

## Projecten 2021

- koffie en lunch bij de Wiek en de Waterwiel op de dag dat meerdere aannemers de woningen aanpakten en reparaties uitvoerden
- opruimdag met koffie en lunch bij de Vlechtbaan
- tuinactie met koffie en lunch bij de Vlechtbaan
- aanbrengen van extra stopcontacten voor scootmobielen aan de Wilddreef
- aanbrengen van hekwerken voor hederen bij de nieuwbouw aan het Herderstasjepad
- schoonmaak buitenkant Klimopzoomflat
- nieuw sluitsysteem van de algemene fietsenberging Klaprooskamp

## Bewonersbijeenkomsten

In voorgaande jaren organiseerde Rijnhart Wonen regelmatig bewonersbijeenkomsten met diverse thema's. De beperkende coronamaatregelen maakten ook dit in 2021 vrijwel onmogelijk. We moesten helaas een aantal geplande bijeenkomsten afzeggen. Toch zijn er op een creatieve manier wel wat ideeën uitgevoerd met inachtneming van de coronaregels. Op de binnenplaats van het senioren woongebouw De Brandwacht vond op 8 september een feestelijke buurtontmoeting met barbecue plaats. Daarbij waren 60 bewoners aanwezig. De wijkbeheerder en de woonconsulenten van Rijnhart Wonen waren ook aanwezig.

## Overlast

In 2021 is het aantal overlastzaken gedaald vergeleken met 2020. In 2020 zagen we een grote stijging met 322 meldingen. In 2021 waren dat er 209. Wat opvalt, is dat er relatief veel meldingen zijn van geluidsoverlast: 88 (42% van het totaal). Dit komt waarschijnlijk door het vele thuiswerken in 2021, waardoor burens sneller last hebben van elkaar. Op de tweede en derde plek staan vervuiling (21%) en gedrag (20%).



## Overzicht overlastzaken van 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021

| <b>STATUS</b>             | <i>Afgebroken</i> | <i>Lopend</i> | <i>Niet<br/>succesvol<br/>gesloten</i> | <i>Succesvol<br/>gesloten</i> | <b>Totaal</b> |
|---------------------------|-------------------|---------------|----------------------------------------|-------------------------------|---------------|
| <i>Achter de voordeur</i> | 2                 |               | 1                                      | 2                             | 5             |
| <i>Drugs</i>              | 1                 |               | 2                                      | 1                             | 4             |
| <i>Gedrag</i>             | 8                 |               | 7                                      | 26                            | 41            |
| <i>Geluid</i>             | 20                | 2             | 9                                      | 57                            | 88            |
| <i>Huisdieren</i>         | 3                 | 1             | 3                                      | 5                             | 12            |
| <i>Ongedierte</i>         | 2                 |               |                                        |                               | 2             |
| <i>Stank</i>              | 2                 |               |                                        | 4                             | 6             |
| <i>Tuin</i>               |                   |               | 2                                      | 2                             | 4             |
| <i>Vandalisme</i>         | 2                 |               | 1                                      |                               | 3             |
| <i>Vervuiling</i>         | 9                 | 1             | 8                                      | 26                            | 44            |
| <b>Totaal</b>             | <b>49</b>         | <b>4</b>      | <b>33</b>                              | <b>123</b>                    | <b>209</b>    |

## Zorg & Welzijn

Huurders over wie we ons zorgen maken, bijvoorbeeld door vervuiling of psychische problemen, melden we aan bij hulpverlenende instanties via het meldpunt Zorg & Overlast. In 2021 meldden we 19 huishoudens aan, 16 in Leiderdorp en 3 in Zoeterwoude.

# Spijtvrij in duurzaamheid

## Dagelijks onderhoud

Het dagelijks onderhoud van Rijnhart Wonen omvat:

- reparatieonderhoud,
- mutatieonderhoud,
- individuele vervanging van badkamers, keukens, toiletten (BKT),
- huurderonderhoud (serviceabonnement).

## Reparatieonderhoud en klanttevredenheid

Vanaf 2020 werken wij hiervoor samen met Huurman Leiden B.V. en Blanksma Dienstverlening B.V. voor het reparatieonderhoud. De samenwerking loopt over het algemeen erg goed. Met ongeveer 6% minder reparatieverzoeken vergeleken met 2020, scoorden we over heel 2021 een klanttevredenheidscijfer van gemiddeld een 7,7 op het reparatieonderhoud. Dat is boven onze norm van een 7,5. Het "First Time Fixed"-percentage ligt met 79% ruim boven onze norm van 75%. Hoewel dit goede cijfers zijn, zien we ook dat we een belangrijk deel van het aantal reparatieverzoeken (5% tot 10%) niet tijdig oplossen om allerlei redenen. Dit percentage vinden wij te hoog en wordt in 2022 als verbeterpunt in het reparatie-onderhoudsproces opgepakt.

## Asbestregels en mutatieonderhoud

In 2021 kregen we te maken met strengere asbestregels. In het mutatieonderhoud troffen we strengere maatregelen om asbestbesmettingen te voorkomen. Bij een keuken-, badkamer- en/of toilet renovatie moeten we bij woningen met bouwjaar voor 1994 monsters nemen van tegellijm (vloer/wandtegels). Ook van (onder)vloeren in de woning nemen we eerst monsters en we verwijderen deze vloeren uit voorzorg als de volgende huurders deze niet overnemen. Onze partner voor asbestinventarisatie moet hierdoor soms meerdere keren monsters nemen in dezelfde woning. We werken met aparte sleutelkuisjes, zodat alleen de asbestsaneerder toegang heeft tot de mutatiewoning.

In alle woningen van voor 1994 doen we nu standaard een asbestinventarisatie. Het nemen van monsters en eventueel het verwijderen van asbest (saneren) vindt plaats als de woning leeg is. Deze strengere regels hebben gezorgd voor een langere leegstand van de mutatiewoningen.

## BKT

Een trend die zich in 2021 voortzette, is het opvallend toenemende aantal en de in omvang groeiende renovaties van badkamers, keukens en toiletten. Deze pakken we namelijk aan bij mutatie óf op verzoek van de klant. Dit komt voort uit de veroudering van de woningen, en vraagt in 2022 nadere aandacht. Een strenger beoordelingskader en/of een soberder afwerkingsniveau zijn mogelijke maatregelen om de fors stijgende uitgaven in toom te houden.

## Pilot individueel huurderonderhoud

Tot slot renoveerden we in het voorjaar van 2021 een bestaande bovenwoning aan de Molenaarstraat individueel. Bij mutatie is de ruime vliering opgewaardeerd tot volwaardige zolderverdieping met slaap- en badkamer. De resultaten van deze pilot evalueren we uitgebreid in de voorbereiding van het nog uit te voeren (groot) onderhoud.



## Contractonderhoud

In 2021 had Rijnhart Wonen 13 (lopende) onderhoudscontracten.

| Leverancier                         | Discipline                                               |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| ASB                                 | Asbestsanering (en per 1/1/22 SIAV voor inventarisaties) |
| Assa Abloy                          | Deuropeners                                              |
| Bonarius                            | Verwarmingsinstallaties                                  |
| Duijvelaar                          | Pompinstallaties & legionellapreventie                   |
| Eltag (rayon 1) en Bevico (rayon 2) | Ventilatiesystemen                                       |
| Grimbergen & Van Putten             | Intercominstallaties                                     |
| Hillsafety                          | Brandveiligheid                                          |
| Riool.nl                            | Ontstoppingen                                            |
| Skylift                             | Liftinstallaties                                         |
| Swart                               | Collectieve zonnestroominstallaties                      |
| Van der Zon                         | Schoonmaakdiensten                                       |
| Van Ginkel                          | Groenonderhoud                                           |

Voor Rijnhart Wonen Energie B.V. voerde Vaanster in 2021 het beheer uit van de warmte- en koudeopslag (WKO) installaties in de complexen Ommedijk en Schansen.

## Planmatig onderhoud en energetische verbeteringen (projecten)

Met het oog op een nieuwe gewenste vorm van ketensamenwerking waren de bestaande contracten met de 2 vaste ketenpartners van Rijnhart Wonen, Pasman en Vandersnoek al opgezegd per 2020. Maar zij voerden nog wel de regie op de volgende 6 projecten. Van sommige projecten (met een \*) lopen de werkzaamheden nog door in 2022.

| Pasman                                 | Vandersnoek                        |
|----------------------------------------|------------------------------------|
| Poortwacht hoektorens (24 woningen)    | Vossiuslaan (54 woningen)          |
| Ambachtsbuurt 1* (30 woningen)         | Jan den Hartogplein* (80 woningen) |
| Ambachtsbuurt 2* (26 woningen)         |                                    |
| Buitendijk en omstreken* (44 woningen) |                                    |

Met uitzondering van de Poortwacht hoektorens troffen we in alle complexen naast planmatig onderhoud ook energetische maatregelen (zoals na-isolatie en ventilatie). Daarnaast vond ook na-isolatie plaats van het complex aan de Alphons Diepenbrocksingel (dit waren uitgestelde werkzaamheden van 2019).

Vanaf het vierde kwartaal zijn wij ook zelf de tevredenheid van klanten gaan meten voor de afgeronde onderhoudsprojecten. Bij het ingrijpende project met energetische maatregelen aan de Vossiuslaan scoren we een 6,3, maar bij de schilder- en dakwerkzaamheden aan de Poortwacht hoektorens scoren we hoog cijfer van 8,3. Bij beide projecten kwam naar voren dat meer aandacht nodig is voor de nazorg (vergelijkbaar met de trend die we bij nieuwbouw zien). Dit aandachtspunt nemen we mee in volgende onderhoudsprojecten.

Helaas kon de uitvoering van het onderhoud aan 3 van de voor 2021 geplande complexen (Middelgeest/Adegeest, Engeldaal en Langendijkdreefflat) niet starten. De benodigde vergunningen en ontheffingen vanuit de Wet Natuurbescherming zijn pas in 2022 gereed. Daarna starten we alsnog met de werkzaamheden.

## Energielabels

De gemiddelde EI-index staat eind 2021 op 1,11 kWh/m<sup>2</sup> (label A). Maar omdat nog niet alle projecten zijn afgemeld staat onze gemiddelde EI-index formeel nog op 1,36 kWh/m<sup>2</sup> (label B). Sinds 1 januari 2021 rekenen we echter met een nieuwe methodiek (NTA8800) en daarmee scoren we gemiddeld 181,90 kWh/m<sup>2</sup> (label B).

## Zonnepanelen

In 2021 legden we zonnepanelen op maar liefst 174 individuele woningen via onze partner Ecorus. In totaal hebben wij nu op ruim 550 eengezinswoningen (42% van het totaal aantal eengezinswoningen) zonnepanelen actief.

## Elektrisch koken

Ook vervingen wij in 2021 op verzoek van 35 huurders de kookaansluiting van gas naar elektrisch.

## Pilots

### Hybride warmtepompen

De pilot met hybride warmtepompen in het complex Elzenhof, Platanenlaan en Eikenlaan is half mei 2021 geëvalueerd en deze is geslaagd. We bereikten een belangrijke energiebesparing met als gevolg niet alleen een vermindering van de CO<sub>2</sub>-uitstoot, maar ook een lagere energierekening voor de huurder (met de zonnepanelen als verdubbelaar). Hoewel de huurders het nieuwe wooncomfort met maar liefst een cijfer 8 waarden, ervaren ze wel meer storingen vergeleken met toen ze nog een gasketel hadden.

In 2021 startten we ook 2 andere pilots met als doel nieuwe energietechnieken te testen.

### Energieopslag via batterij

De eerste, in het voorjaar, gaat om de installatie van een batterij ("Cube") in het complex de Brandwacht in Leiderdorp. Deze slaat de zonnestroom op vanuit de collectieve zonnepaneleninstallatie en gebruikt deze op (piek)momenten als de algemene voorzieningen zoals de lift, stroom nodig hebben.

### Infraroodverwarming

In het najaar vervingen wij in een van de woningen aan het Madeliefpad in Zoeterwoude de gasketel en radiatoren door infraroodverwarming. Ook plaatsten we zonnepanelen op het dak.

Beide pilots evalueren we in de loop van 2022.

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

Eind 2021 gaven wij opdracht om de zonneboilers in de 56 woningen aan de Zwetkade in Zoeterwoude te vervangen door warmtepompen, zonnepanelen (keuze voor huurders) en een elektrische kookaansluiting (keuze voor huurders). Dit zou dan het eerste CO<sub>2</sub>-neutrale bestaande complex worden in ons bezit. Helaas is het project vertraagd, omdat Liander eerst het elektriciteitsnetwerk moet opwaarderen.

## Studie CO<sub>2</sub>-neutrale woningvoorraad

Ook voerden we in samenwerking met Atrivé een eerste studie uit om de strategie richting een CO<sub>2</sub>-neutrale woningvoorraad in 2050 te bepalen. Zij rondt de studie in de loop van 2022 af met een concreet investeringsprogramma. Belangrijke input voor de studie vormden de nu afgeronde Transitievisies Warmte van gemeente Leiderdorp en Zoeterwoude. Als woningcorporatie namen wij actief deel aan het maken van de Transitievisies Warmte.

## Actie gratis energiemeter

Tot slot zetten we in samenwerking met zowel gemeente Leiderdorp als gemeente Zoeterwoude een actie op met inzet van de RREW-subsidie, om onze huurders gratis een energiedisplay te verstrekken. Met deze energiemeter krijgen zij inzicht in hun energieverbruik. Deze actie loopt door tot en met juli 2022.

## Lopende projecten renovatie en verduurzaming

### Renovatiecomplex Bonifacius 1

Voor de 10 laagbouwoningen aan de Bonifaciusstraat voerden we een technisch (haalbaarheids-)onderzoek uit naar de verschillende verbetermaatregelen om te verduurzamen en woongenot. Begin 2022 trekken we hieruit conclusies.

### Renovatiecomplex Kerklaan/Ambachtsherenweg

Voor de flat aan de Kerklaan/Ambachtsherenweg voerden we ook een technisch (haalbaarheids-)onderzoek uit naar de verschillende energiebesparende maatregelen en woongenot. Begin 2022 trekken we ook hieruit de conclusies.



# De organisatie

Voor Rijnhart Wonen was 2021 het (tweede) jaar van het coronavirus. De medewerkers leverden wederom in het tweede coronajaar met allerlei beperkingen een goede prestatie. In 2021 is de doorgevoerde organisatiewijziging in 2020 met de OR en de vakbonden positief geëvalueerd. Ook keken we na 1 jaar met tevredenheid terug naar het functioneren van de nieuwe arbodienst. In 2021 voerden we verkennende gesprekken met 3 mogelijke fusiepartners. Gezamenlijk kwamen we tot de conclusie dat de ideeën te ver uiteen liepen.

## Venus vraagt om uitbreiding

2021 was bovendien het jaar waarin de organisatieontwikkeling voor het project Venus werd voorbereid. Vanaf zomer 2021 werd de overname van ruim 1.000 woningen van Woonzorg Nederland concreet van betekenis voor HR. Deze uitbreiding heeft een direct gevolg voor de personele capaciteit van Rijnhart Wonen. Hiervoor is een personeel- en wervingsplan uitgewerkt.

## Nieuw functie- en loongebouw

Door deze groei komen er nieuwe functies bij en werden vanuit de primaire (werk)processen bestaande functieprofielen aangepast en opnieuw ingeschaald. Vooral voor de afdelingen Vastgoed, Wonen en Financiën is de impact van het project Venus groot. Het aangepaste functie- en loongebouw was begin december klaar. Nadat dit was vastgesteld door de directeur-bestuurder, zijn alle vacatures intern uitgezet. 2 medewerkers stroomden door naar andere functies. Het aangepaste functie- en loongebouw is op 1 januari 2022 van kracht.

## Het managementteam

Het managementteam is per 1 oktober 2021 versterkt met een manager HR. Door de ontwikkeling en het versterken van de organisatie sturen we meer op de kwalitatieve personele capaciteit. Dit leidt tot meer HR-vragen.

Rijnhart Wonen is opgebouwd uit 3 bedrijfsonderdelen: Financiën, Wonen en Vastgoed en 4 staffuncties: directiesecretaresse, controller, adviseur Communicatie en adviseur Strategie.

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

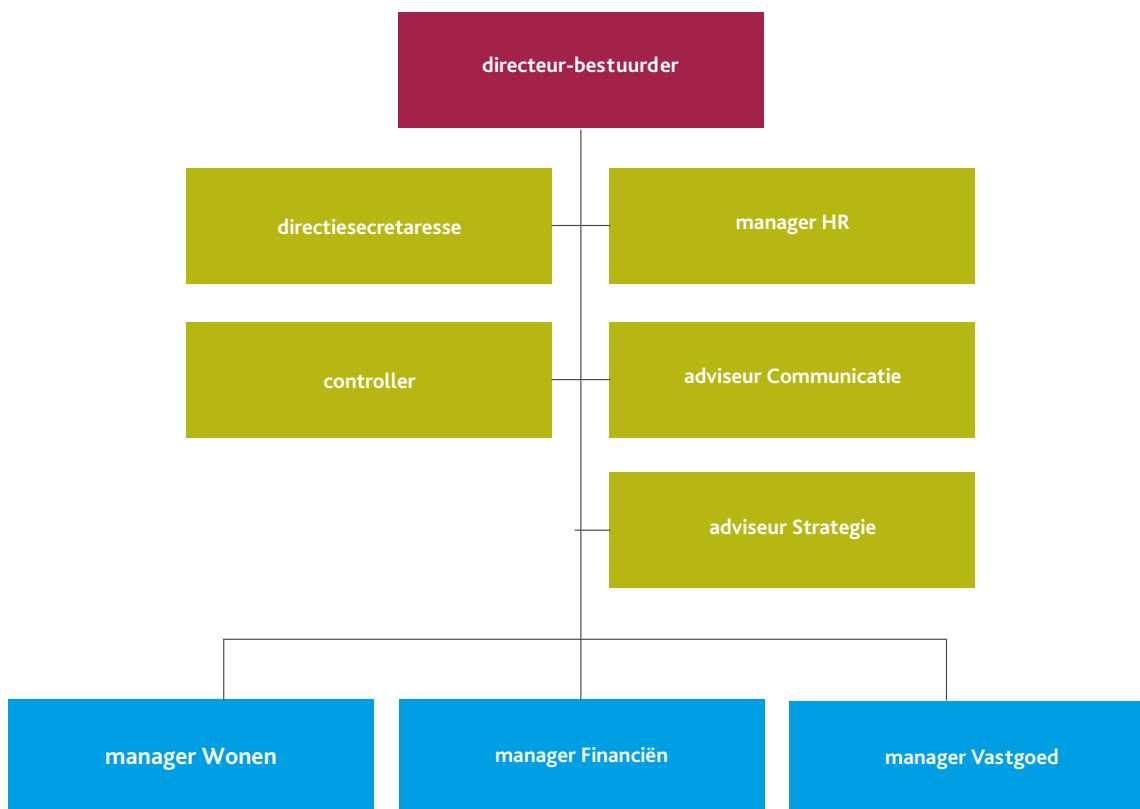
Het managementteam bestond op 31 december 2021 uit:

- De heer C.M.G.E. Mommers, directeur-bestuurder
- De heer S.E. van der Veer, manager Financiën
- Mevrouw K.L.M. Moes, manager Wonen
- De heer R. van der Veer, manager Vastgoed
- De heer M.C. de Roij, manager HR



## Organogram

Onderstaand organogram is een schematische weergave van de organisatie op 31 december 2021.



## Verloop fte's

Op 31 december 2021 werkten 32 medewerkers bij Rijnhart Wonen, waarvan 14 mannen en 18 vrouwen. Van het totaal aantal medewerkers waren 17 fulltime en 15 parttime werkzaam. Rijnhart Wonen nam in 2021 4 nieuwe medewerkers in dienst en 2 medewerkers namen afscheid.

## Ziekteverzuim

In 2021 was het gemiddeld ziekteverzuimpercentage 8,08% en daarmee 2,48% hoger dan in 2020. Een behoorlijke stijging. Een verklaring hiervoor is dat Rijnhart Wonen te maken heeft met aantoonbaar langdurig verzuim van een aantal fulltime medewerkers.

## Opleiding en inzetbaarheid

Rijnhart Wonen continueerde de samenwerking met en haar deelname aan BLOEI in 2021. BLOEI geeft onze medewerkers de mogelijkheid om zelf regie te houden over hun loopbaan in een snel veranderende werkomgeving. Zo blijven onze medewerkers hun werk met passie doen. Werk dat past en waarin zij hun talenten optimaal inzetten en zich blijven ontwikkelen. Dit geeft energie aan medewerkers en in onze organisatie en zorgt ervoor dat medewerkers duurzaam inzetbaar zijn en blijven.

Vanuit de (persoonlijke) opleidingsbudgetten zien wij een stijging van de investeringen in (vaardigheid)trainingen, coaching gesprekken en langdurige opleidingen.

## Ondernemingsraad

De OR bestond op 31 december 2021 uit de volgende leden:

- Mevrouw N. Beekman, voorzitter,
- Mevrouw S. Spadon, secretaris,
- Mevrouw P. van Eijk, lid,
- De heer D. van Gisteren, lid.

## Medezeggenschap

In 2021 werden onder andere de volgende onderwerpen met de OR besproken:

- Samenstelling van de nieuwe OR,
- Evaluatie organisatiewijziging,
- Evaluatie Sociale Paragraaf met OR en Vakbonden,
- Coronavirus,
- Verbouwing / verhuizing kantoor,
- Project Venus,
- Beoordelingssysteem,
- Strategische Personeelsplanning (SPP),
- Hybride werken.

## Vertrouwenspersoon

Rijnhart Wonen beschikt over een klokkenluidersregeling. In deze regeling wordt beschreven hoe de organisatie omgaat met (een vermoeden van) misstanden, integriteitsschendingen en ongewenste omgangsnormen. In 2021 waren er geen meldingen.

## Klachtencommissie

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

De klachtencommissie van Rijnhart Wonen telt 3 leden, waarvan 2 leden op voordracht van de huurdersbelangenorganisatie en een onafhankelijke voorzitter. Bij het aftreden van een van de leden van de klachtencommissie wordt de samenstelling in overeenstemming met het reglement gebracht. De directiesecretaresse van Rijnhart Wonen ondersteunt de klachtencommissie.

Op 31 december 2021 bestaat de klachtencommissie uit de volgende leden:

- De heer J.P. Mulder (Voorzitter)
- De heer P.J. Fritz
- Mevrouw M. Vollebregt

Rijnhart Wonen heeft de mogelijkheid om binnengekomen klachten op te lossen zonder tussenkomst van de klachtencommissie. In 2021 zijn er geen klachten behandeld door de klachtencommissie.

Per 1 januari 2021 ging het nieuwe klachtenreglement van kracht en is de huidige klachtencommissie opnieuw benoemd. De heer J.P. (Jan) Mulder is per 1 juni 2021 tot voorzitter van de klachtencommissie van Rijnhart Wonen benoemd.

De jaarvergadering over 2021 met de directeur-bestuurder vond plaats op 14 maart 2022.

## Klachten

Huurders konden hun klachten digitaal rechtstreeks indienen via het klantenportaal. Ook per e-mail of telefonisch konden huurders Rijnhart Wonen bereiken als ze het niet eens waren met de gang van zaken. Het streven van Rijnhart Wonen is om klachten die binnenkomen in de reguliere werkprocessen op te lossen. Dit is in 2021 volledig gelukt en daarom hoefde Rijnhart Wonen net als het jaar ervoor geen officiële klachten conform het reglement af te handelen en/of de klachtencommissie in te schakelen.

## Communicatie

Externe samenwerking, daar ging het om in 2021. Dat betekent ook extern communiceren waarbij de speerpunten uit het koersplan leidend zijn. Samenwerken en communiceren begint intern. We werkten hybride samen en we zochten op de momenten dat er meer

ruimte was voor ontmoeting ook meer de verbinding op ons vernieuwde kantoor en in de wijken. Collega's onderling en ook in de samenwerking met huurders en partners. We vierden op gepaste wijze de heropening van ons kantoor met omwonenden en partners op 28 oktober. Je mag wel stellen dat Teams hét kanaal is voor de interne communicatie, naast fysiek overleg en bijeenkomsten is het een belangrijke nieuwsbron.

De wooncrisis vroeg en vraagt nog steeds om actie. We organiseerden daarom voor onze beide gemeenten een webinar over de wooncrisis, omdat fysieke bijeenkomsten niet mogelijk waren. En via de digitale nieuwsbrief, lokale weekbladen, onze website, social media en video's hielden we onze huurders en belanghebbenden op de hoogte van wat er speelt op het gebied van wonen. De lees- en bezoekerijfers van onze nieuwsbrief en website zijn hoog en het aantal abonnees op de nieuwsbrief (mei 2022 3.570, eind 2021 3.415 en eind 2020 3.162 abonnees), maar ook het aantal volgers op onze social media accounts groeit gestaag. Onze activiteiten worden regionaal en landelijk vaker opgemerkt, dat horen en zien we terug. Door het delen van kennis ontstaat steeds meer samenwerking en er ontstaan initiatieven om opgaven gezamenlijk aan te pakken, ook binnen en buiten de regio.

Net als in 2020 werkten we niet alleen aan het tonen van ons eigen maatschappelijk gezicht, maar droegen ook regionaal en landelijk bij aan het zichtbaar maken van de corporatiesector, de urgentie van de wooncrisis en wat er moet gebeuren om deze gezamenlijk het hoofd te bieden: de landelijke, regionale en lokale opgaven en de beperkte middelen in de sector om die te realiseren. Dit in aanloop naar de landelijke verkiezingen die in maart 2021 plaatsvonden en vervolgens in aanloop naar de gemeenteraadsverkiezingen in maart 2022.

### Klantgerichte dienstverlening en communicatie

We zetten het afgelopen jaar wederom in op het verbeteren en moderniseren van onze dienstverlening en klantgerichte communicatie met onze huurders en belanghebbenden. Huurders verwachten van ons dat zij snel juiste en eenduidige informatie kunnen vinden of krijgen in antwoord op hun vraag. Onafhankelijk van het kanaal dat zij kiezen om contact met ons te hebben. Of zij nu bellen, een e-mail of brief sturen, willen chatten of aan de balie komen. Zij mogen verwachten dat hun probleem vlot en goed wordt opgelost of dat zij eenvoudigere zaken zelf gemakkelijk online kunnen regelen, 24/7, op het moment dat het hen uitkomt.

We startten daarom vanuit het project 'De Klant Voorop!' een selectietraject voor een nieuw systeem en leverancier voor de kennisbank, website, klantportal en klantvolgsysteem. We gingen tijdens klantsessies met huurders in gesprek om inzicht te krijgen in hun wensen en behoeften als het gaat om online dienstverlening. Zelfservice via het klantportaal wordt doorontwikkeld en uitgebreid. Deze inzichten namen we mee in het programma van eisen voor een nieuw systeem en leverancier. Sinds augustus 2021 kunnen huurders daarnaast hun vragen snel en gemakkelijk stellen via de webchat op [rijnhartwonen.nl](https://rijnhartwonen.nl). De klantadviseurs kregen niet alleen een knoppentraining webchat, maar ook een klantgerichtheidstraining waarbij zij de rol van gastvrouw aan de balie, telefoon en op de webchat oefenden. Ten slotte is inmiddels een groot deel van onze on- en offline communicatiemiddelen omgezet naar de nieuwe huisstijl en een deel volgt in 2022. Voor eenduidige en heldere communicatie met onze klanten kregen daarnaast alle medewerkers een training klantgericht schrijven. Daarnaast is er voor ieder team een rol in het op orde brengen en herschrijven van kennis en het plaatsen hiervan in de (tijdelijke) kennisbank. Deze kennisbank is de basis voor het beantwoorden van klantvragen en voor de content op de website. Een belangrijk onderdeel in aanloop naar een nieuwe kennisbank, website, klantportaal en klantvolgsysteem.

# Dienstverlening

## Klanttevredenheid

Inceptivize meet voor ons doorlopend de klanttevredenheid. Nieuwe huurders, in totaal 66 respondenten in 2021, beoordelen de dienstverlening van Rijnhart Wonen bij het betrekken van hun woning met een 8,1. Huurders die de woning verlaten, in totaal 58 respondenten in 2021, beoordelen de dienstverlening in het proces huuropzegging met een 8,2. Wij zijn trots op deze mooie cijfers waarmee we ons verbeterd hebben vergeleken met 2020. Met deze cijfers zitten we ruim boven het landelijk gemiddelde binnen de sector (respectievelijk 7,7 en 7,6).

## Aantal telefoontjes

In 2021 kwamen er in totaal 16.005 telefoontjes bij onze klantenservice binnen. Daarvan handelden de klantadviseurs 14.011 vragen zelf af; dat is een gemiddelde van 88%. De doelstelling van 80% haalden we hiermee ruimschoots. Dit geldt ook voor de percentages per maand, met uitzondering van de maand oktober waarin de 80% net niet gehaald werd.

|               | Ontvangen     | Beantwoord    | % afgehandeld door KS |
|---------------|---------------|---------------|-----------------------|
| Januari       | 1.467         | 1.355         | 92                    |
| Februari      | 1.548         | 1.434         | 93                    |
| Maart         | 1.716         | 1.539         | 90                    |
| April         | 1.285         | 1.212         | 94                    |
| Mei           | 1.106         | 999           | 90                    |
| Juni          | 1.388         | 1.156         | 83                    |
| Juli          | 1.240         | 1.072         | 86                    |
| Augustus      | 1.146         | 1.037         | 90                    |
| September     | 1.193         | 1.053         | 88                    |
| Oktober       | 1.330         | 1.031         | 78                    |
| November      | 1.422         | 1.149         | 81                    |
| December      | 1.164         | 974           | 84                    |
| <b>TOTAAL</b> | <b>16.005</b> | <b>14.011</b> | <b>88</b>             |

## Terugval

Onderstaand overzicht geeft het aantal telefoontjes weer waarbij de beller een rechtstreeks nummer kiest. Als dit gesprek niet wordt beantwoord komt het terug naar de Klantenservice. Het percentage dat door klantenservice zelf wordt afgehandeld ligt hier vanzelfsprekend lager. De beller neemt tenslotte niet voor niets rechtstreeks met een medewerker op.





## Beller die rechtstreeks nummer kiest

|               |             |             | % afgehandeld door KCC |
|---------------|-------------|-------------|------------------------|
| Januari       | 278         | 112         | 40                     |
| Februari      | 277         | 111         | 40                     |
| Maart         | 408         | 184         | 45                     |
| April         | 322         | 139         | 43                     |
| Mei           | 257         | 80          | 31                     |
| Juni          | 329         | 95          | 29                     |
| Juli          | 355         | 109         | 31                     |
| Augustus      | 267         | 133         | 50                     |
| September     | 339         | 133         | 39                     |
| Oktober       | 401         | 108         | 27                     |
| November      | 424         | 139         | 33                     |
| December      | 212         | 71          | 33                     |
| <b>TOTAAL</b> | <b>3869</b> | <b>1414</b> | <b>37</b>              |

## Gastvrouw en balie

Vanwege de coronamaatregelen is ons kantoor een aantal periodes gesloten geweest waardoor de inzet van gastvrouw niet noodzakelijk was. Van 19 juli t/m 5 november hebben we het aantal bezoekers bijgehouden dat zich bij de gastvrouw meldde. Het blijkt dat maandag de drukst bezochte dag is. Op de vrijdag komen er nauwelijks bezoekers.

## Aantal bezoekers aan balie

|           | maandag | dinsdag | woensdag | donderdag | vrijdag |
|-----------|---------|---------|----------|-----------|---------|
| Juli      | 22      | 8       | 3        | 9         | 0       |
| Augustus  | 40      | 24      | 9        | 24        | 0       |
| September | 22      | 22      | 11       | 23        | 0       |
| Oktober   | 21      | 21      | 19       | 23        | 8       |
| November  | 3       | 0       | 6        | 4         | 0       |

# Verslag Raad van Commissarissen 2021

In dit verslag staat hoe de Raad van Commissarissen (RvC) haar taken en verantwoordelijkheden in 2021 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 één 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.

## Toezietskader van de RvC

In 2021 heeft de RvC de Visie op Toezicht herijkt en handen en voeten gegeven aan het uitgangspunt dat de raad van commissarissen tot taak heeft toezicht te houden op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken in de toegelaten instelling en de door haar in stand gehouden onderneming. De raad staat het bestuur met raad ter zijde. Het kader voor het uitoefenen van de toezichtstaak van de RvC is daarnaast in 2021 gevormd door ter zake doende wet- en regelgeving (waaronder de BTIV), de door Rijnhart Wonen onderschreven Aedescode en Governancecode, de statuten, het nieuwe koersplan, het reglement financieel beleid en beheer, het treasurystatuut, het investeringsstatuut en het verbindingsstatuut, de begroting, de prestatieafspraken tussen Rijnhart Wonen en de gemeenten Leiderdorp en Zoeterwoude en ten slotte de elementaire beginselen van goed ondernemerschap. Op grond van dit kader beoordeelt de RvC in ieder geval de bestuursbesluiten inzake de realisatie van volkshuisvestelijke doelen, de continuïteit van Rijnhart Wonen, de risico's die verbonden zijn aan de activiteiten van Rijnhart Wonen, de opzet en werking van interne beheersings- en controlesystemen, de kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording, de financiële verslaggeving en het 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. In de huidige samenstelling van de RvC zijn deze aandachtsgebieden ruim voldoende aanwezig. Hiernaast acht de RvC het van belang dat enkele leden zich verbonden voelen met het werkgebied Holland Rijnland. In de persoon van de heer Wuisman is deze verbondenheid voldoende in de RvC verankerd.

## Informatieverzameling door de RvC

De RvC kreeg in 2021 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 de Volkshuisvesting, via de nieuwssite en 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 2021 zijn onder andere geagendeerd en besproken: het jaarverslag 2020, de begroting, het jaarplan 2022 en de per vergadering schriftelijk verstrekte informatie. Diverse investeringsbesluiten werden goed gedocumenteerd aan de RvC voorgelegd. Tevens belangrijk voor de informatievoorziening zijn de vier besproken kwartaalrapportages over de voortgang van de voorgenomen activiteiten met aandacht voor besteding van budgetten, projectontwikkeling, liquiditeitsprognose en treasury activiteiten.
- De coronacrisis is ook in 2021 belangrijk geweest. De RvC heeft zich gebogen over de consequenties en risico's voor huurders, de organisatie en de projecten.
- Informatie van de accountant: het jaarverslag, het accountantsrapport en de management letter zijn besproken in aanwezigheid van de accountant.
- Informatie vanuit het WSW (o.a. kredietwaardigheid, faciliteringsvolume) en het Ministerie van BZK (Toezichtbrief).
- Jaarlijks spreekt de RvC met de leden van de ondernemingsraad over de organisatie, sfeer en betrokkenheid van het personeel. In 2021 heeft de ondernemingsraad zich vanwege gebrek aan belangstelling onder het personeel opgeheven. In september hebben zich weer medewerkers beschikbaar gesteld. Hierdoor en door de zware lockdown eind 2021 heeft de raad begin 2022 het jaarlijkse gesprek met de Ondernemingsraad gevoerd.
- Met de huurdersorganisatie heeft de RvC meerdere gesprekken gevoerd. Hierin is gesproken over de samenwerking tussen de huurdersorganisatie en RvC, tussen de huurdersorganisatie, werkorganisatie en directeur-bestuurder en ook over de samenwerking onderling.
- De RvC laat bij iedere vergadering een inleiding verzorgen op een voor onze maatschappelijke rol belangrijk thema. In 2021 zijn de volgende thema's behandeld: maatschappelijke ontwikkelingen in het sociaal domein en de inclusieve samenleving, lokale samenwerking in het sociaal domein, fraude risico, ontwikkeling nieuwbouw en fiscaliteit.
- Maandelijks wordt de RvC door de bestuurder geïnformeerd over relevante ontwikkelingen.
- De RvC heeft gesprekken gevoerd met de verantwoordelijke wethouders van de gemeenten Leiderdorp en Zoeterwoude.
- De RvC nam kennis van het jaarverslag van de klachtencommissie.

De RvC is van mening gedurende 2021 voldoende in de diepte en de breedte te zijn geïnformeerd om het toezicht adequaat in te vullen.

## Vergaderingen en besluitvorming van de RvC

In 2021 heeft de RvC 6 keer op reguliere wijze vergaderd. Daarnaast waren er 2 bijeenkomsten met andere woningcorporaties over een mogelijke fusie en 3 interne bijeenkomsten hierover, 1 aparte bijeenkomst voor de zelfevaluatie en 2 extra bijeenkomsten met betrekking tot een taakoverdracht van woningen van Woonzorg Nederland in Voorschoten. De directeur-bestuurder nam deel aan alle vergaderingen. Daarnaast heeft (een delegatie van) de RvC gesprekken gevoerd met de wethouders van Leiderdorp en Zoeterwoude, de accountant, de controller en de OR.

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 informatie en

goedverzorgde stukken, waarin de gevraagde besluitvorming helder was geformuleerd. Bij een aantal vergaderingen waren deskundigen, zoals de accountant, de controller en managers van Rijnhart Wonen, aanwezig om de RvC van extra informatie te voorzien voor de besluitvorming of om vragen te beantwoorden.

Naar aanleiding van de zelfevaluatie 2020 heeft de RvC in 2021 de governance en jaaragenda besproken. Op 29 maart 2022 heeft de jaarlijkse zelfevaluatie van de RvC plaatsgevonden waarin 2021 is geëvalueerd. De RvC heeft besloten om hierbij bijzondere aandacht te besteden aan haar eigen rol in de fusiebesprekingen.

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

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

- Goedkeuring van de begroting 2022 en meerjarenprognoses
- Goedkeuring van het haalbaarheidsbesluit tot sloop en nieuwbouw van het wooncomplex Pinksterbloem
- Goedkeuring van het besluit tot opdrachtverstrekking van de maatschappelijke visitatie
- Goedkeuring van het besluit tot leningruil met Vestia binnen Aedes verband
- Goedkeuring van het besluit tot in bezit nemen via taakoverdracht van 875 woningen in Voorschoten

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

- Het goedkeuren van jaarverslag en jaarrekening 2020 en kennisname van de jaarstukken van haar Rijnhart Wonen Energie BV
- Evaluatie van de accountant en de opdrachtverstrekking voor het jaar 2021
- Vaststelling van het controleplan

*Met betrekking tot het functioneren van de RvC:*

- Vaststellen van de Visie op Toezicht
- Het vaststellen van een wijzigingsbesluit voor de opzet en werkwijze van de auditcommissie
- Het aanstellen van mevrouw J.M. Kremer als lid van de RvC, en benoemen als vice-voorzitter van de RvC en voorzitter van de auditcommissie
- Het benoemen van de heer G. van Wijhe als voorzitter van de wervings- en remuneratiecommissie
- Het terugtreden van de heren G.P.I.M. Wuisman en G. van Wijhe en mevrouw A.M.C. van Ettinger – van Herk uit de auditcommissie

De gesprekken met De Sleutels en Ons Doel niet hebben geleid tot een fusie.

### **Algemeen oordeel van de RvC**

In 2021 is de koers van de organisatie aangepast aan de actuele volkshuisvestelijke vraagstukken.

De RvC heeft in 2021 met beide gemeentebesturen gesprekken gevoerd over de relatie met Rijnhart Wonen. Samenvattend oordeelt de RvC dat de maatschappelijke prestaties van Rijnhart Wonen van goed niveau en in lijn zijn met het ondernemingsplan en dat de bedrijfsvoering in control en voldoende efficiënt is.

### **Samenstelling van de RvC gedurende 2021**

De RvC bestaat uit 5 leden. Twee leden zijn benoemd op voordracht van de huurdersorganisatie De Huurderij.

|                                      | Functie        | Datum<br>1 <sup>e</sup> benoeming | Datum<br>herbenoeming | Aftredend per | Herbenoeming<br>mogelijk |
|--------------------------------------|----------------|-----------------------------------|-----------------------|---------------|--------------------------|
| Dhr. G.P.I.M. Wuisman*               | Voorzitter     | 20-09-16                          | 20-09-20              | 19-09-24      | Nee                      |
| Mevr. J.M. Kremer                    | Vicevoorzitter | 12-01-21                          |                       | 11-01-25      | Ja                       |
| Dhr. G. van Wijhe*                   | Lid            | 22-06-15                          | 07-05-19              | 21-06-23      | Nee                      |
| Dhr. P.H. Erdman                     | Lid            | 06-07-18                          |                       | 05-07-22      | Ja (1 periode)           |
| Mevr. A.M.C. van Ettinger – van Herk | Lid            | 08-10-19                          |                       | 07-10-23      | Ja (1 periode)           |

\*Lid benoemd op voordracht van huurdersorganisatie De Huurderij

### Werving en selectie leden RvC van Commissarissen

Mevrouw Lansbergen is per 31-12-2020 afgetreden aangezien haar tweede termijn eind 2020 verstreek. Per 12 januari 2021 is mevrouw J.M. Kremer toegetreden als nieuw lid van de RvC. Tevens is zij op dat moment benoemd als vicevoorzitter van de RvC en als voorzitter van de auditcommissie.

### Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie bestaat uit de heer Wuisman en de heer Van Wijhe. De heer Van Wijhe is voorzitter.

### Auditcommissie

De RvC heeft in 2017 besloten dat alle leden zitting nemen in de auditcommissie, omdat bij een kleine woningcorporatie kennis van financiën en risicomanagement belangrijk gevonden worden om met alle leden in detail te bespreken. In 2021 is onderzocht of er reden is om tot een auditcommissie met een beperkte samenstelling te komen. Op grond daarvan is op 18 mei 2021 besloten tot aanpassing van de samenstelling. Sindsdien vormen mevrouw J.M. Kremer (voorzitter) en de heer P.H. Erdman (lid) de auditcommissie. De commissie richt zich op verdieping in de vastgoedprojecten en de ontwikkeling van de interne organisatie en financiën.

### Functies en nevenfuncties leden RvC:

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

Mevrouw J.M. Kremer is financieel directeur van Stichting Apotheek der Haarlemse Ziekenhuizen.

De heer G. van Wijhe is directeur Ruimte & Economie bij de gemeente Lansingerland.

Zijn relevante nevenfuncties zijn:

- Lid Raad van Commissarissen Verbindion / Merwestein NV
- Directeur-eigenaar Adviesbureau NOLPO New Leadership

De heer P.H. Erdman is Head of Development & Construction at Green Real Estate B.V.

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

### Permanente educatie

Commissarissen en bestuurders zijn verplicht om hun kennis en beroepsvaardigheid op peil te houden door permanente educatie. Per kalenderjaar moet een commissaris minimaal 5 PE-punten halen. Is een commissaris niet een volledig kalenderjaar lid, dan wordt de PE-verplichting naar rato vastgesteld. Als in een kalenderjaar meer PE-punten behaalt worden dan de geldende PE-norm, kunnen de overige punten worden meegenomen naar het volgend jaar tot een maximum van 5 PE-punten. In 2020 en 2021 zijn de volgende PE-punten behaald:

|                                    | Functie        | Aantal PE-punten 2020 | Aantal PE-punten 2021 |
|------------------------------------|----------------|-----------------------|-----------------------|
| Dhr. G.P.I.M. Wuisman              | Voorzitter     | 25                    | 25                    |
| Mevr. J.M. Kremer                  | Vicevoorzitter | -                     | 8                     |
| Dhr. G. van Wijhe                  | Lid            | 5                     | 5                     |
| Dhr. P.H. Erdman                   | Lid            | 5                     | 5                     |
| Mw. A.M.C. van Ettinger – van Herk | Lid            | 45,5                  | 110                   |
| Dhr. C.M.G.E. Mommers              | Bestuurder     | 47                    | 59                    |



## De RvC als werkgever

Het salaris van de heer Mommers heeft over 2021 inclusief 8% vakantiegeld € 132.997,- bruto bedraagt. 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 (€ 18.203,-) is voor rekening van Rijnhart Wonen. De bijtelling voor de leaseauto bedraagt € 1.797,-.

Nevenactiviteiten van de huidige directeur-bestuurder:

- Voorzitter departement Amsterdam van Lighthouse Nederland
- Vicevoorzitter Rondom de Klas

## Honorering van de RvC

De RvC heeft besloten de honorering van de leden per 1 januari 2021 te verhogen. De vergoedingen bedroegen: dhr. G.P.I.M. Wuisman (voorzitter) € 18.961,-, mevr. J.M. Kremer € 11.800,-, dhr. G. van Wijhe (lid) € 11.800,-, dhr. P.H. Erdman (lid) € 12.673,- en mevr. A.C.M. van Ettinger-van Herk (lid) € 12.673,-.

De VTW heeft besloten dat de voorzitter van een RvC maximaal 11,55% van een bestuurderssalaris mag ontvangen en andere RvC-leden 7,7%. VTW-leden zijn verplicht zich hieraan te houden. Voor Rijnhart Wonen is de maximale toegestane honorering per 1 januari 2021 op grond van de regeling van de VTW voor de voorzitter € 22.950,- en voor de leden € 15.300,-. 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 2021 en het jaarverslag 2021 te onderzoeken. Het accountantsrapport is in de vergadering van 18 mei 2021 door de RvC met de accountant besproken. De accountant heeft in de vergadering een toelichting gegeven op de belangrijkste zaken en er is kennisgenomen van de door de accountant afgegeven goedkeurende verklaring. Op grond hiervan heeft de RvC de jaarrekening en het jaarverslag vastgesteld. Tevens verklaart de RvC dat alle leden volledig onafhankelijk hebben gefunctioneerd. Voor 2021 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 2021 hebben gewerkt aan het huisvesten van de doelgroepen.

Leiderdorp, 7 juni 2022,

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

J.M. Kremer (vicevoorzitter)

G. van Wijhe

P.H. Erdman

A.M.C. van Ettinger – van Herk

# Middelen

## Financieel beleid

Met de cijfers van de jaarrekening kijken we terug op 2021. Dit doen we door de uitkomsten te vergelijken met de financiële kaders en ratio's uit artikel 1.4 van het reglement financieel beleid en beheer van Rijnhart Wonen. Deze ratio's zijn identiek aan die van de externe toezichthouders Aw en WSW; er is geen sprake van een extra buffer of zogenaamde vluchtstrook:

- 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%

Naast het terugkijken op de financiële prestaties van 2021 kijken we in dit hoofdstuk ook naar de financiële continuïteit voor de komende 5 jaren.

## Financieel resultaat

Het jaarresultaat 2021 bedroeg **€ 72,4 miljoen** en bestaat uit de volgende componenten (X € 1.000):

| Omschrijving                                          | Realisatie 2021 | Realisatie 2020 |
|-------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <i>Opbrengsten</i>                                    |                 |                 |
| Opbrengsten uit verhuur                               | 26.912          | 26.344          |
| Opbrengsten uit verkoop                               | 1.142           | 2.664           |
| Overige opbrengsten                                   | 284             | 202             |
| <b>Totaal bedrijfsopbrengsten</b>                     | <b>28.338</b>   | <b>29.210</b>   |
| <i>Lasten</i>                                         |                 |                 |
| Onderhoud                                             | 10.880          | 8.182           |
| Overige lasten                                        | 12.666          | 10.497          |
| <b>Totaal Bedrijfslasten</b>                          | <b>23.546</b>   | <b>18.679</b>   |
| Onrendabele toppen                                    | 0               | -2              |
| Niet-gereal. waardeverandering                        | 72.300          | 78.940          |
| Renteresultaat                                        | -3.577          | -3.569          |
| <b>Jaarresultaat vóór belastingen en deelnemingen</b> | <b>73.515</b>   | <b>85.900</b>   |
| Resultaat deelnemingen                                |                 |                 |
| Belastingen                                           | 0               | 0               |
|                                                       | -1.093          | -953            |
| <b>Jaarresultaat</b>                                  | <b>72.422</b>   | <b>84.947</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 2021 kwam dit resultaat op **€ 73.000** (2020: € 4,3 miljoen). Deze verslechtering wordt veroorzaakt door fors hogere uitgaven aan planmatig onderhoud en een eenmalige last door het overnemen van een hoogrentende lening van Vestia. Hierdoor is een bedrag van € 1,7 miljoen als agio geboekt.

Net als in 2020 is het aantal verkopen gemaximeerd op 32 verkopen. Dit om ervoor te zorgen dat er niet meer woningen worden verkocht dan als er nieuw bij worden gebouwd. Samen met 7 verkochte parkeerplaatsen zorgde dit voor een bruto opbrengst van **€ 8,8 miljoen** (2020: € 8,8 miljoen). Het netto verkoopresultaat, waar ook rekening wordt gehouden met de verkoopkosten en de boekwaarde, kwam uit op **€ 1,1 miljoen** (2020: € 2,7 miljoen). Dit lage bedrag heeft te maken met de gestegen boekwaarde van de verkochte woningen; deze is indirect gekoppeld aan de WOZ-waarde. Door de fors gestegen verkoopwaarde van woningen is deze boekwaarde ook fors gestegen in de afgelopen paar jaar. Hierdoor wordt er steeds minder winst gemaakt op de verkoop van woningen.

De post waardeveranderingen in de jaarrekening bestaat uit de onrendabele investeringen voor nieuwbouwprojecten en de niet-gerealiseerde waardestijgingen van het bestaande vastgoed. In 2021 werden er net als in 2020 geen besluiten genomen tot nieuwbouw, dus er waren ook geen onrendabele afboekingen. De waarde van het vastgoed steeg net als in voorgaande jaren fors, met 11% lag dit op het gemiddelde van deze regio. Hierdoor ontstond er een zgn. niet-gerealiseerde waardeverandering van **€ 72,3 miljoen** (2020: € 78,9 miljoen). Het effect van de opgeleverde nieuwbouwwoningen bedroeg € 10,2 miljoen. Deze waardestijging is echter een 'fictief' resultaat aangezien de waardestijging alleen bij verkoop gerealiseerd gaat worden. Tot die tijd staat de waardestijging in de winst- en verliesrekening verantwoord onder de niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Over het reguliere bedrijfsresultaat moet Rijnhart Wonen ook vennootschapsbelasting betalen. Deze acute vennootschapsbelasting (VPB) bedroeg in totaal - € 1,1 miljoen (2020: € 0,95 miljoen) op basis van een tarief van 25%. Het bedrag aan agio om de niet marktconforme lening van Vestia over te nemen mag fiscaal slechts voor de helft in 2021 van de VPB afgetrokken worden. Hierdoor is er een actieve latentie gevormd.

## 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 2021 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 steeg in 2021 met 10% naar € 713,7 miljoen (2020: € 648,8 miljoen). Van deze stijging kwam € 10,2 miljoen door opgeleverde nieuwbouw en -€ 7,4 miljoen door verkopen. De rest was de autonome mutatie door de waardestijging van het vastgoed.

Deze waardestijging komt tot uiting in het eigen vermogen van Rijnhart Wonen. Om meer inzicht te verkrijgen in gerealiseerde resultaten in het verleden en in niet-gerealiseerde toekomstige resultaten bestaat het eigen vermogen ook uit een zogenaamde herwaarderingsreserve. Deze post laat de niet-gerealiseerde waardestijgingen van het vastgoed zien; deze leiden immers pas tot een gerealiseerd resultaat bij verkoop en niet bij door exploiteren. Het totale eigen vermogen bedroeg eind 2021 € 599,9 miljoen, waarvan de herwaarderingsreserve € 449,3 miljoen. Het huidig gerealiseerde eigen vermogen komt uit op € 150,6 miljoen (2020: 165,0 miljoen). Dit is dus als het ware het eigen vermogen los van waarderingsresultaten en toekomstige verdien capaciteit.

Een andere waarde die wel aangeeft wat een realistische verdien capaciteit is van het vastgoed van Rijnhart Wonen is de beleidswaarde. Deze waarde is afgeleid van de marktwaarde in verhuurde staat en in 2018 ingevoerd als vervanger van de bedrijfswaarde.

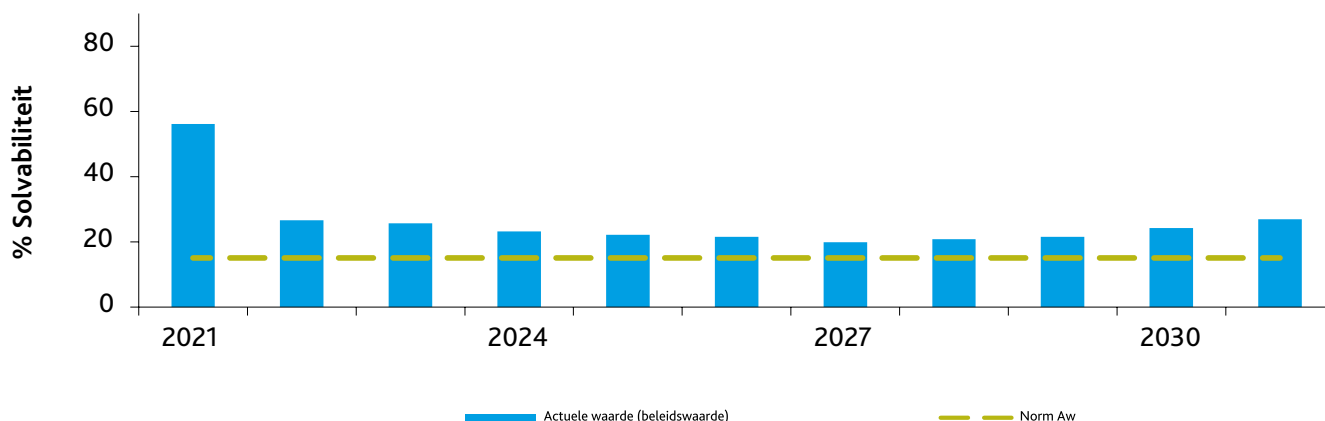
De beleidswaarde eind 2021 bedroeg € 351,6 miljoen (2020: € 287,3 miljoen). In de berekening van de beleidswaarde wordt als basis de marktwaarde in verhuurde staat genomen, waarbij als uitgangspunt het doorexploiteren van het vastgoed centraal staat (in plaats van uitponden bij de marktwaarde) en de eigen normen voor onderhoud en beheerkosten worden gebruikt. Tenslotte wordt bij mutatie uitgegaan van het huidige streefhuurbeleid van Rijnhart Wonen en niet de markthuur uit de marktwaarde.

## 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 2021 **€ 237,8 miljoen** (2020 € 171,7 miljoen). De bijbehorende solvabiliteit kwam daarmee uit op **64,9%** (2020 57,5%).

Om de financiële continuïteit ook op langere termijn te kunnen bepalen is in de (meerjaren)begroting 2021-2031 de ontwikkeling van de solvabiliteit op actuele waarde doorgerekend. De onderstaande tabel laat dit verloop in de komende 10 jaren zien:

### Solvabiliteitontwikkeling begroting 2021 - 2031



In de begroting werd nog gerekend met een prognose van de solvabiliteit van 56,2% eind 2021. Doordat zowel de markt- als beleidswaarde in 2021 hoger uit kwamen dan begroot, kwam dit percentage hoger uit op **64,9%**. Het verloop in de komende jaren blijft echter ongewijzigd. Met dit verloop blijft Rijnhart Wonen dus ruim 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 2021 bedroeg de totale marktwaarde € 713,7 miljoen en de marktwaarde van de uitstaande leningportefeuille € 192,9 miljoen. De dekkingsratio kwam daarmee uit op **26,99%** (eind 2020: 26,16%) en ligt hiermee ruim onder de norm van 70%. Hieruit blijkt dat Rijnhart Wonen voldoende onderpand heeft als dekking voor de uitstaande leningen.

## Financieringen en beleggingen

In 2021 trok Rijnhart Wonen geen reguliere nieuwe leningen aan. Wel werd er een lening 'geruild' met Vestia in het kader van de reddingsactie van de corporatiesector om Vestia te verlossen van de hoge rentelasten op hun leningen. Hiertoe is Rijnhart Wonen op 21 december 2021 een fixe lening aangegaan bij de NWB van € 1,1 miljoen tegen 4,86%. De looptijd is 40 jaar. Doordat dit geen marktconform tarief is, is er een agio op deze lening van € 1,7 miljoen. De hogere rentelasten die Rijnhart Wonen jaarlijks op deze lening betaalt is in feite de steun aan Vestia.

Het gemiddelde rentpercentage van de uitstaande leningen daalde in 2021 verder tot 3,08%. Eind 2021 was van beide roll-overs nog € 3,0 miljoen niet opgenomen. In totaal bedroeg de uitstaande schuldrestant, zoals hierboven al vermeld, € 123,2 miljoen. Hiervan is € 104,5 miljoen geborgd door het WSW.

Onder de nieuwe obligoregels van het WSW heeft Rijnhart Wonen een leningcontract gesloten met de NWB om op eerste aangeven van het WSW € 2,7 miljoen op te nemen en door te storten naar het WSW. Over dit bedrag wordt jaarlijks een bereidstellingsprovisie betaald van 0,17% van de hoofdsom. Deze hoofdsom telt overigens niet mee bij de bepaling van de diverse financiële ratio's van de externe toezichthouders.

Rijnhart Wonen huurde, net als in voorgaande jaren, externe advisering in op het gebied van treasury in bij adviseur Thésor. In 2021 is er veelvuldig overleg geweest met Thésor om de overname van de woningportefeuille van Woonzorg Nederland in Voorschoten over te nemen. 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 2021 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). Door de (opnieuw) sterk gestegen beleidswaarde kwam deze in 2021 uit op **35,0%** (2020: 42,3%), te weten € 123,2 mln: € 351,6 miljoen. Rijnhart Wonen heeft als uitgangspunt een loan-to-value van maximaal 85%, evenals de norm van het WSW.

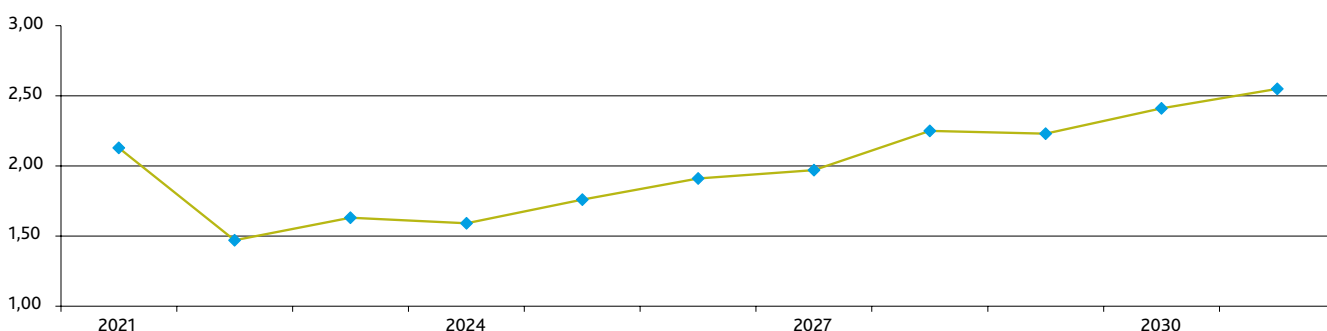
Als laatste belangrijke ratio wordt gekeken in hoeverre de kasstromen van Rijnhart Wonen voldoende zijn om de rentelasten te kunnen terugbetalen. Deze intrest dekkingsratio ICR was in 2021 **2,1** (2020: 2,0). Dit is hoger dan het kader uit het financiële beleidsplan (1,4) en de norm van het WSW (1,4). In 2022 daalt de ICR naar verwachting naar 1,5 door de overname van de woningportefeuille van Woonzorg Nederland. Door de afgesproken financiering, activa-passiva constructie, heeft deze overname een tijdelijk negatief effect op de ICR. Dit omdat er leningen met een hoog gemiddeld rentepercentage nominaal worden overgenomen. In de verdere jaren stijgt de ICR naar 2,5.

## 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 25 februari 2022 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.

### ICR begroting 2021 - 2031



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



Samenvattend scoorde Rijnhart Wonen over 2021 de volgende scores (tussen haakjes de norm):

- solvabiliteit: 64,9% (min 15%),
- ICR: 2,1 (min 1,4),
- dekkingsratio: 26,99% (max 50%),
- loan-to-value: 35,0% (max 85%).

Rijnhart Wonen blijft hiermee binnen de financiële toezichtsnormen van het WSW en Aw en haar financiële continuïteit komt hierdoor niet in gevaar. Een tweede conclusie is dat bovengenoemde ratio's over 2021 allen beter scoren dan in 2020. Hiermee was 2021 financieel een succesvol jaar waarin de financiële positie van Rijnhart Wonen is versterkt.

## Risicoparagraaf

### Risicomodel van Rijnhart Wonen

Welke risico's zijn er dat de financiële continuïteit niet uitkomt zoals hierboven beschreven? En hoe gaat Rijnhart Wonen met deze risico's om? Dat zijn de 2 vragen die centraal staan in dit hoofdstuk. De focus ligt hierbij op de eerste 5 jaar die ook voor de externe toezichthouders Aw en WSW gelden.

Rijnhart Wonen onderscheidt 3 soorten risico's:

- 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 categorieën stelt Rijnhart Wonen 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 van het zogenaamde RisMan-model. Hierbij wordt uitgegaan van de kans dat een risico zich voordoet en de impact:

| Effecten                                    | Effecten                                                  | Effecten                                                   | Effecten                                     |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 1 2 3                                       | 4 5 6                                                     | 7 8 9                                                      | 10                                           |
| 0%-10%<br>van de investering<br>< € 100.000 | 10%-30%<br>van de investering<br>>€ 100.000 en <€ 500.000 | 30%-50%<br>van de investering<br>>€ 500.000 en < € 2 milj. | 50%-100%<br>van de investering<br>>€ 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 gerede     | 4 | 8  | 12 | 16 | 20 | 24 | 28 | 32 | 36 | 40 |
| 5 groot      | 5 | 10 | 15 | 20 | 25 | 30 | 35 | 40 | 45 | 50 |

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

| Nr | Risico omschrijving                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Beheermaatregel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Materieel belang | Kans | effect | risico | Vorig kw |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------|--------|--------|----------|
| 1  | Rijnhart Wonen moet, gezien de vraag, veel nieuwbouwwoningen bouwen in de komende jaren. De doelstelling is 750 woningen in 10 jaar. Er zijn echter weinig grondposities en transformatieprojecten beschikbaar, waardoor deze ambitie in gevaar komt.                                                                                                                                       | In 2022 worden er geen nieuwe projecten gestart. Wel wordt er druk gekeken naar de besluitvorming van het project Pinksterbloem en Verde Vista. Verder wordt er voor de middellange termijn met beide gemeentes via de kanskaart succesvolle acquisitielocaties vastgesteld.                                                                                                                                                                                     | nmb              | 4    | 8      | 32     | 32       |
| 2  | In juli is het rapport 'Opgaven en middelen Corporatiesector' gepubliceerd door het ministerie van BZK. Hieruit blijkt dat de sector bij lange na niet alle doelstellingen en opgaven op het gebied van beschikbaarheid en duurzaamheid kan realiseren. Ook voor Rijnhart Wonen is dit een risico.                                                                                          | In de regionale doorrekeningen van Opgaven en Middelen wordt met fase 2 gestart. Hierbij wordt niet alleen met corporatie eigen parameters gerekend maar ook met de laatste fiscale inzichten mbt verhuurderheffing. De uitkomsten worden begin 2022 verwacht.                                                                                                                                                                                                   | nmb              | 3    | 8      | 24     | 24       |
| 3  | Rijnhart Wonen neemt op 1 juli 875 vhe's van Woonzorg Nederland over. Ook wordt het beheer van 210 vhe's van Ons Doel dan overgenomen. Door de forse uitbreiding van het bezit (25%) moet ook de organisatie fors worden uitgebreid. Samen met de komende implementatie van het bezit zelf geeft dit een risico dat de organisatie nog niet klaar is bij overname van het bezit (1/7/2022). | Er is een implementatiemanager ingehuurd om de overgang van het woningbezit goed te begeleiden. De eerste gesprekken met de teams zijn gevoerd om te inventariseren wat er nodig is voor een succesvolle implementatie. Daarnaast wordt er met meerdere wervingbureaus gekeken naar potentiële kandidaten. Ook is er een apart website gemaakt om Rijnhart Wonen als werkgever aantrekkelijk neer te zetten. Per 1 maart starten de eerste 2 nieuwe medewerkers. | nmb              | 3    | 8      | 24     | 24       |
| 4  | Rijnhart Wonen gaat de doelstelling op het gebied van duurzaamheid uit het beleidsplan (gemiddeld label A, minimaal label C eind 2022) niet halen door achterblijvende uitgaven in energetische projecten.                                                                                                                                                                                  | Over 2021 is er een onderbesteding geweest van de investering in energetische verbeteringen van 1,6 mio. Hierdoor wordt de kans groter dan gemiddeld label A eind 2022 niet wordt gehaald.                                                                                                                                                                                                                                                                       | € 1.600.000      | 3    | 8      | 24     | 21       |
| 5  | Op 16 februari heeft het kabinet bekend gemaakt dat de gemiddelde inflatievolgende huurverhoging voor 2022 ook meteen de maximale huurverhoging is. Er kan niet meer als de inflatie als huurverhoging worden gevraagd. Hierdoor wordt het begrote bedrag aan extra huurinkomsten van 2022 niet gehaald.                                                                                    | Door de adviseur strategie wordt samen met de betrokken medewerkers gekeken wat er mogelijk is om het voorstel voor de huurverhoging, waarvan het adviestraject inmiddels loopt, nog zodanig aan te passen dat de opbrengsten geoptimaliseerd kunnen worden. In 5 jaar tijd kost dat circa 500k wat niet wordt gecompenseerd.                                                                                                                                    | € 497.000        | 4    | 6      | 24     | 0        |
| 6  | 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.                                                                                                                                                        | Begin 2021 is intern het besluit genomen om de Pinksterbloem te gaan slopen en nieuwbouwen. De Splinterlaan loopt niet mee in deze herontwikkeling en wordt gerenoveerd. Dit laatste moet nog worden gecommuniceerd met de omwonenden. Het risico blijft daarmee onveranderd.                                                                                                                                                                                    | nmb              | 4    | 5      | 20     | 20       |

## Jaarlijks Controleplan

Om de risico's in de bedrijfsprocessen te onderkennen en beheersen wordt jaarlijks door de concerncontroller een controleplan opgesteld, dat wordt vastgesteld door de RvC. Voor 2021 zag het plan er als volgt uit (bijgewerkt t/m Q4):

| Volgnr. | Ondrewerp                                |      | Inschatting<br>risico |        | Kwartaalplanning |    |    |    | Status audit/controle interne controller              |
|---------|------------------------------------------|------|-----------------------|--------|------------------|----|----|----|-------------------------------------------------------|
|         |                                          | Kans | Effect                | Risico | Q1               | Q2 | Q3 | Q4 | per rapportageperiode                                 |
| 1       | Toewijzing doelgroep passend toewijzen   | 3    | 10                    | 30     |                  |    |    |    | Steekproef controle uitgevoerd.                       |
| 2       | Planmatig en contract onderhoud          | 3    | 10                    | 30     |                  |    |    |    | Controle volgt bij nieuwe contractvorming PO in 2022. |
| 3       | Klachtenonderhoud                        | 3    | 5                     | 15     |                  |    |    |    |                                                       |
| 4       | Verhuur- mutatieproces (huurverlagingen) | 3    | 5                     | 15     |                  |    |    |    | Geen bijzonderheden.                                  |
| 5       | Mutatie onderhoud                        | 3    | 5                     | 15     |                  |    |    |    |                                                       |
| 6       | Procedure incasso overige debiteuren     | 2    | 4                     | 8      |                  |    |    |    |                                                       |
| 7       | Verkoop bestaand bezit                   | 3    | 10                    | 30     |                  |    |    |    | Steekproef controle uitgevoerd.                       |
| 8       | Betalprocedure (handmatige betalingen)   | 1    | 10                    | 10     |                  |    |    |    | in 2021 niet uitgevoerd ivm aandacht Venus proces.    |
| 9       | Controle jaarlijkse huurverhoging        | 3    | 6                     | 18     |                  |    |    |    | 0%-verhoging en huurverlagingen gecontroleerd.        |
| 10      | Projectontwikkeling en acquisities       | 4    | 10                    | 40     |                  |    |    |    | Geen investeringsvoorstellen in Q4.                   |
| 11      | Treasury                                 | 1    | 10                    | 10     |                  |    |    |    |                                                       |
| 12      | ICT beveiliging                          | 3    | 10                    | 30     |                  |    |    |    | Controle autorisatie/procuratie uitgevoerd in Q1.     |
| 13      | Huurincasso procedure                    | 2    | 5                     | 10     |                  |    |    |    |                                                       |
| 14      | Personeels- en salarisadministratie      | 2    | 4                     | 8      |                  |    |    |    | in 2021 niet uitgevoerd ivm aandacht Venus proces.    |
| 15      | Afrekening stook- en servicekosten       | 2    | 4                     | 8      |                  |    |    |    |                                                       |
| 16      | VvE-Beheer                               | 3    | 3                     | 9      |                  |    |    |    |                                                       |
| 17      | Frauderisico-inventarisatie (opvolging)  | 2    | 10                    | 20     |                  |    |    |    | FRI afgerond Q1. Voortgang besproken met MT okt-21.   |

Ook dit plan gaat uit van de kans dat een risico zich voordoet en de impact ervan. De concerncontroller verricht audits om de processen te toetsen op deze risico's. De uitkomsten worden in MT, Bestuur en RvC per kwartaal besproken. In het 3-lines of Defence model vormt de concerncontroller hiermee de 3e linie, na de controle in de processen zelf en de controle erop van het management. De accountant rapporteert tenslotte in de jaarlijkse Managementletter over de risico's in de bedrijfsvoering en vormt hiermee de 4e linie.

## Oordeel Aw

Op 21 december 2021 heeft het Aw haar oordeelsbrief over 2021 gepubliceerd. Daarin zegt zij dat de risico inschatting voor Rijnhart Wonen laag is en dat er geen interventies of nadere toezichtsafspraken nodig zijn.

## Marktrisico's

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

## Valutarisico

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

## Kredietrisico

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

## Liquiditeitsrisico

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

## Rente- en kasstroomrisico

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

## Gebeurtenissen na balansdatum

### Aankoop woningportefeuille Woonzorg Nederland

Op 13 december 2021 heeft Rijnhart Wonen een overeenkomst tot taakoverdracht getekend met Woonzorg Nederland. Deze taakoverdracht houdt in dat Rijnhart Wonen per 1 juli 2022 875 vhe's van Woonzorg Nederland overneemt voor een bedrag van € 133,8 miljoen. Van de 875 vhe's zijn er 26 niet-DAEB, deze vertegenwoordigen een waarde van € 4,5 miljoen. Om de overdracht te financieren neemt Rijnhart Wonen 14 leningen over van Woonzorg Nederland in een zogenaamde activa passiva transactie. Met Woonzorg Nederland zijn een aantal ontbindende voorwaarden afgesproken die uiterlijk 31 maart 2022 vervallen.

## 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 2021 van Rijnhart Wonen Energie BV was de financiële waarde (boekwaarde) van de onderneming per eind 2021 € 794.867. De uitstaande lening van stichting Rijnhart Wonen aan de BV bedroeg eind 2021 € 1.017.275. 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.



The background of the page features a collage of Euro currency. In the upper right, there are several stacks of gold-colored Euro coins. Below these, and scattered across the lower half, are various Euro banknotes, including a 10 Euro note and a 20 Euro note. The notes show architectural details like bridges and the European Union flag. A large, semi-transparent circular graphic with a blue-to-green gradient and a white dashed border is centered on the page, framing the title.

# JAARREKENING 2021

Stichting Rijnhart Wonen  
Statutair gevestigd te Leiderdorp  
KvK nummer : 28023118

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



# JAARREKENING 2021

## Geconsolideerde balans per 31-12-2021 (voor resultaatbestemming)

| ACTIVA                         |                                                         | 31-12-2021                | 31-12-2020     |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------|----------------|
|                                |                                                         | <i>bedragen x € 1.000</i> |                |
| <b>Vaste activa</b>            |                                                         |                           |                |
| 1                              | <u>Vastgoedbeleggingen</u>                              |                           |                |
| 1.a                            | DAEB Vastgoed in exploitatie                            | 698.489                   | 629.371        |
| 1.b                            | Niet-DAEB Vastgoed in exploitatie                       | 16.037                    | 20.180         |
| 1.c                            | Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 3.975                     | 3.412          |
|                                | Totaal vastgoedbeleggingen                              | <u>718.501</u>            | <u>652.963</u> |
| <u>Materiële vaste activa</u>  |                                                         |                           |                |
| 1.d                            | Onroerende en roerende zaken tdv de exploitatie         | <u>2.357</u>              | <u>1.084</u>   |
| <u>Financiële vaste activa</u> |                                                         |                           |                |
| 2.a                            | Latentie Belastingvordering                             | 223                       | 0              |
|                                | Totaal financiële vaste activa                          | <u>223</u>                | <u>0</u>       |
|                                | Som der vaste activa                                    | <u>721.082</u>            | <u>654.047</u> |
| <b>Vlottende activa</b>        |                                                         |                           |                |
| 3                              | <u>Voorraden</u>                                        |                           |                |
| 3.a                            | Vastgoed bestemd voor verkoop                           | <u>0</u>                  | <u>-</u>       |
| 4                              | <u>Vorderingen</u>                                      |                           |                |
| 4.a                            | Huurdebiteuren                                          | 105                       | 145            |
| 4.b                            | Overige debiteuren                                      | 0                         | -              |
| 4.c                            | Overige vorderingen                                     | 1.225                     | 1.665          |
| 4.d                            | Overlopende activa                                      | 45                        | 29             |
|                                | Totaal vorderingen                                      | <u>1.375</u>              | <u>1.839</u>   |
| 5                              | <u>Liquide middelen</u>                                 | <u>6.054</u>              | <u>4.351</u>   |
|                                | Totaal vlottende activa                                 | <u>7.429</u>              | <u>6.190</u>   |
|                                | <b>Totaal activa</b>                                    | <u>728.511</u>            | <u>660.237</u> |

Geconsolideerde balans per 31-12-2021 (voor resultaatbestemming)

| PASSIVA                     |                                                           | 31-12-2021                | 31-12-2020 |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------|------------|
|                             |                                                           | <i>bedragen x € 1.000</i> |            |
| <b>Groepsvermogen</b>       |                                                           |                           |            |
| 6                           | Herwaarderingsreserve                                     | 449.330                   | 388.219    |
| 7                           | Overige Reserve                                           | 77.985                    | 60.022     |
| 8                           | Resultaat Boekjaar                                        | 72.646                    | 84.947     |
|                             | Totaal Groepsvermogen                                     | 599.961                   | 533.188    |
| <b>Voorzieningen</b>        |                                                           |                           |            |
| 9.a                         | Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering | 0                         | 469        |
| 9.c                         | Overige voorzieningen                                     | 240                       | 250        |
|                             | Totaal voorzieningen                                      | 240                       | 720        |
| <b>Langlopende schulden</b> |                                                           |                           |            |
| 10.a                        | Leningen kredietinstellingen                              | 120.075                   | 118.549    |
| 10.b                        | Overige Schulden                                          | 35                        | 42         |
|                             | Totaal langlopende schulden                               | 120.110                   | 118.591    |
| <b>Kortlopende schulden</b> |                                                           |                           |            |
| 11.a                        | Schulden aan overheid                                     | 890                       | 1.037      |
| 11.b                        | Schulden aan kredietinstellingen                          | 3.118                     | 2.906      |
| 11.c                        | Schulden aan leveranciers                                 | 1.389                     | 747        |
| 11.d                        | Overlopende passiva                                       | 2.802                     | 3.048      |
|                             | Totaal kortlopende schulden                               | 8.199                     | 7.738      |
| <b>Totaal passiva</b>       |                                                           | 728.511                   | 660.237    |

## Geconsolideerde Winst- en verliesrekening 2021

|                                                                  | Begroting 2021 | Boekjaar 2021  | Boekjaar 2020 |
|------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------------|
| <i>bedragen x € 1.000</i>                                        |                |                |               |
| R.1 Huuropbrengsten                                              | 26.605         | <b>26.137</b>  | 25.593        |
| R.2.1 Opbrengsten servicecontracten                              | 626            | <b>774</b>     | 751           |
| R.2.2 Lasten servicecontracten                                   | -626           | <b>-718</b>    | -717          |
| R.3.1 Lasten verhuur en beheeractiviteiten                       | -1.065         | <b>-1.601</b>  | -1.777        |
| R.3.2 Lasten onderhoudsactiviteiten                              | -12.395        | <b>-11.565</b> | -8.589        |
| R.3.3 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit      | -7.397         | <b>-8.224</b>  | -5.555        |
| <b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>          | <b>5.748</b>   | <b>4.803</b>   | 9.707         |
| R.4 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille                        | 8.450          | <b>8.763</b>   | 8.790         |
| R.5 Toegerekende organisatiekosten                               | -179           | <b>-237</b>    | -235          |
| R.6 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille                    | -5.360         | <b>-7.384</b>  | -5.892        |
| <b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b> | <b>2.911</b>   | <b>1.142</b>   | 2.663         |
| R.7 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille             | -15.507        | <b>36</b>      | -2            |
| R.8 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille  | 17.121         | <b>72.300</b>  | 78.940        |
| <b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>                  | <b>1.614</b>   | <b>72.336</b>  | 78.938        |
| R.10 Opbrengst overige activiteiten                              | 182            | <b>284</b>     | 475           |
| R.11 Kosten overige activiteiten                                 | -744           | <b>-854</b>    | -1.846        |
| <b>Netto resultaat overige activiteiten</b>                      | <b>-562</b>    | <b>-570</b>    | -1.371        |
| Overige organisatiekosten                                        | -213           | <b>-190</b>    | -208          |
| Leefbaarheid                                                     | -80            | <b>-429</b>    | -302          |
| <b>Bedrijfsresultaat</b>                                         | <b>9.418</b>   | <b>77.093</b>  | 89.427        |
| R.12 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten               | 383            | <b>250</b>     | 401           |
| R.13 Rentelasten en soortgelijke kosten                          | -3.760         | <b>-3.827</b>  | -3.929        |
| <b>Saldo financiële baten en lasten</b>                          | <b>-3.377</b>  | <b>-3.577</b>  | -3.528        |
| <b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>                                | <b>6.041</b>   | <b>73.516</b>  | 85.899        |
| R.14 Belastingen                                                 | -1.669         | <b>-1.093</b>  | -995          |
| R.15 Resultaat deelnemingen                                      | -              | -              | -             |
| <b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>                                  | <b>4.372</b>   | <b>72.422</b>  | 84.904        |

# 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: 7 juni 2022.

## Regelgeving

De toegelaten instelling heeft de enkelvoudige jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing. Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting' in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 7 juni 2022.

## 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 tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.

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

#### Complexindeling

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

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

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

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

#### Waardering na eerste verwerking

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

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

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

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

Rijnhart Wonen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig 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 portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

### Macro economische parameters

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

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

## Toelichting bij activa in exploitatie

### Sensitiviteitsanalyse:

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

| Uitgangspunt voor:                             |                             | 2021                                  |
|------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------|
| Disconteringsvoet                              | 5,83% (gemiddelde)          |                                       |
| Streefhuur per maand per woning                | € 649,71                    |                                       |
| Lasten onderhoud en beheer per jaar per woning | € 1.896 (onderhoud)         | € 1.010 (beheer)                      |
| Effect op de beleidswaarde                     | Mutatie t.o.v. uitgangspunt | Effect op beleidswaarde (x € 1,0 mln) |
| Disconteringsvoet                              | 0,5% hoger                  | -31,32                                |
| Streefhuur                                     | € 25 hoger                  | 9,15                                  |
| Lasten onderhoud en beheer                     | € 100 hoger                 | -19,08                                |
| <b>Totaal effect</b>                           |                             | <b>-41,25</b>                         |

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

### Uitgaven na eerste verwerking

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

## Herwaarderingsreserve

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

## Afschrijvingen

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

## Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2021 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 waarderen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en 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-aftrekbare kosten.

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

### Latente belastingen

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

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

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

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

### Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

### Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

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

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

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

### Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

### Netto resultaat overige activiteiten

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

### Overige organisatiekosten

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

### Leefbaarheid

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

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

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

### Rentebaten en rentelasten

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

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

### Belastingen

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

### Aandeel in resultaat van deelnemingen

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

# Grondslagen voor geconsolideerd kasstroomoverzicht

## Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

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

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

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

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

# 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 2021

| VASTE ACTIVA                                                | € 1.000<br>31-12-2021 | € 1.000<br>31-12-2020 |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b><u>Vastgoedbeleggingen en materiële vaste activa</u></b> |                       |                       |
| DAEB Vastgoed in exploitatie                                | 698.489               | 629.371               |
| Niet-DAEB Vastgoed in exploitatie                           | 16.037                | 20.180                |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie     | 3.975                 | 3.412                 |
| Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie          | 2.357                 | 1.084                 |
| Totaal vastgoedbeleggingen en materiële vaste activa        | <b>720.859</b>        | 654.047               |
| <b><u>Vastgoedbeleggingen en materiële vaste activa</u></b> |                       |                       |
| DAEB en niet DAEB vastgoed in exploitatie                   | 713.731               | 648.815               |
| Onroerende zaken Energie B.V.                               | 795                   | 735                   |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie     | 3.974                 | 3.412                 |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie    | 2.358                 | 1.084                 |
| Totaal vastgoedportefeuille                                 | <b>720.858</b>        | 654.045               |
|                                                             | <b>31-12-2021</b>     | <b>31-12-2020</b>     |
| DAEB Vastgoed in exploitatie                                | 697.694               | 628.635               |
| Niet DAEB vastgoed in exploitatie                           | 16.037                | 20.180                |
| Totaal vastgoed in exploitatie                              | <b>713.731</b>        | 648.815               |



## Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2021

Verloopstaat DAEB en niet Daeb vastgoed in exploitatie Rijnhart Wonen

|                                           | 1.a t.i.<br>Daeb | 1.b t.i.<br>Niet daeb | Totaal         |
|-------------------------------------------|------------------|-----------------------|----------------|
| <b>Saldo marktwaarde per 01-01-2020</b>   | <b>547.365</b>   | <b>15.123</b>         | <b>562.488</b> |
| <b>totaal per 01-01-2020</b>              | <b>547.365</b>   | <b>15.123</b>         | <b>562.488</b> |
| <b>mutatie 2020</b>                       |                  |                       |                |
| desinvesteringen (verkoop bestaand bezit) | -5.068           | -823                  | -5.892         |
| investeringen                             | 21.293           | 0                     | 21.293         |
| herclassificatie                          | -3.723           | 3.723                 | 0              |
| Mutatie marktwaarde                       | 68.769           | 2.157                 | 70.926         |
| Totaal mutaties 2020                      | 81.270           | 5.057                 | 86.327         |
| <b>Totaal per 31-12-2020</b>              | <b>628.635</b>   | <b>20.180</b>         | <b>648.815</b> |
| <b>Mutatie 2021</b>                       |                  |                       |                |
| desinvesteringen (verkoop bestaand bezit) | -5.816           | -1.568                | -7.384         |
| investeringen                             | 10.244           | 0                     | 10.244         |
| herclassificatie                          | -4.426           | 4.426                 | 0              |
| Mutatie marktwaarde                       | 69.057           | -7.001                | 62.056         |
| Totaal mutaties 2021                      | 69.058           | -4.143                | 64.916         |
| <b>Totaal per 31-12-2021</b>              | <b>697.694</b>   | <b>16.037</b>         | <b>713.731</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-2020 (peildatum 01-01-2020), bedraagt voor Leiderdorp € 690.726.000,- over de panden per 31-12-2021 in exploitatie. De WOZ-waarde, grondslag OZB-2020 (peildatum 01-01-2020) bedraagt voor Zoeterwoude € 157.959.000,- over de panden per 31-12-2021 in exploitatie. De WOZ-waarde, grondslag OZB-2020 (peildatum 01-01-2020), bedraagt voor het kantoorpand Bolderikkamp 12 te Leiderdorp € 627.000,- Rijnhart Wonen voert een actief verkoopbeleid, en heeft ultimo 2021 totaal nog circa 477 eenheden voor verkoop gelabeld. In 2021 zijn 32 woningen en 7 garages verkocht.

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

### Bij toepassing full variant: Toepassing vrijheidsgraden

Voor BOG hanteert Rijnhart Wonen verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak. Het betreft hier 10 BOG's. Ook is voor MOG en ZOG panden een fullwaardering van toepassing. Van deze BOG/MOG/ZOG panden is een taxatierapport opgesteld. Conform het Handboek kan de taxateur op een aantal vrijheidsgraden afwijken van het handboek. De volgende vrijheidsgraden zijn door de taxateur toegepast:

- exityield; een bandbreedte van 4,4% tot 8,8% 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 2021

|     |                                                               |                |                |
|-----|---------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| 1.a | <b>DAEB Vastgoed in exploitatie Rijnhart Wonen</b>            | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|     | Marktwaaarde per 1 januari                                    | <b>628.635</b> | 547.365        |
|     | <b>mutatie boekjaar</b>                                       |                |                |
|     | mutatie door oplevering nieuw bezit (marktwaaarde)            | <b>10.244</b>  | 21.293         |
|     | desinvesteringen (verkoop bestaand bezit)                     | <b>-5.816</b>  | -5.068         |
|     | Herclassificatie                                              | <b>-4.426</b>  | -3.723         |
|     | mutatie marktwaaarde boekjaar                                 | <b>69.057</b>  | 68.769         |
|     | Totaal mutaties boekjaar                                      | <b>69.058</b>  | 81.270         |
|     | <b>Saldo per 31 december</b>                                  | <b>697.693</b> | 628.634        |
| 1.a | <b>DAEB Vastgoed in exploitatie Rijnhart Wonen Energie BV</b> | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|     | Saldo per 1 januari                                           |                |                |
|     | - aanschafwaarde                                              | <b>2.943</b>   | 2.902          |
|     | - afschrijvingen                                              | <b>-527</b>    | -447           |
|     | - onrendabel obv van DCF berekening                           | <b>-1.681</b>  | -1.737         |
|     | Boekwaarde per 1 januari                                      | <b>735</b>     | 718            |
|     | Investerings in de in exploitatie zijnde MVA                  | <b>88</b>      | 41             |
|     | Afschrijvingen boekjaar                                       | <b>-65</b>     | -62            |
|     | Correctie afschrijving oude jaren                             | <b>-</b>       | -18            |
|     | Mutatie onrendabel boekjaar                                   | <b>36</b>      | 37             |
|     | Correctie waardemutatie oude jaren                            | <b>-</b>       | <b>19</b>      |
|     | Saldo per 31 december                                         |                |                |
|     | - aanschafwaarde                                              | <b>3.031</b>   | 2.943          |
|     | - afschrijvingen                                              | <b>-592</b>    | -527           |
|     | - onrendabel obv van DCF berekening                           | <b>-1.644</b>  | -1.681         |
|     | Boekwaarde per 31 december                                    | <b>795</b>     | 735            |
| 1.a | <b>DAEB Vastgoed in exploitatie inclusief Energie BV</b>      | <b>698.488</b> | <b>629.369</b> |

## Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2021

| 1.d | <b><u>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</u></b> | <b><u>31-12-2021</u></b> | <b><u>31-12-2020</u></b> |
|-----|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|     | Woningen en woongebouwen                                              |                          |                          |
|     | Saldo per 1 januari                                                   |                          |                          |
|     | - aanschafwaarde                                                      | 3.412                    | 6.202                    |
|     | - cumulatieve waardeveranderingen                                     |                          | -                        |
|     | Boekwaarde per 1 januari obv bedrijfswaarde                           | 3.412                    | 6.202                    |
|     | Mutaties in het boekjaar:                                             |                          |                          |
|     | - Investerings                                                        | 6.869                    | 12.839                   |
|     | - afwaardering actuele waarde activa in ontwikkeling                  |                          | 6.093                    |
|     | - overboeking naar woningen in exploitatie                            | -5.838                   | -19.351                  |
|     | - overboeking naar Voorzieningen                                      | -469                     | -2.370                   |
|     | Saldo mutaties                                                        | 562                      | -2.789                   |
|     | Saldo per 31 december:                                                |                          |                          |
|     | - aanschafwaarde                                                      | 3.974                    | 3.412                    |
|     | - cumulatieve waardeveranderingen                                     | -                        | -                        |
|     | Boekwaarde per 31 december obv marktwaarde                            | 3.974                    | 3.412                    |

### Overzicht mutaties per project:

| Activeringen:              | Beginsaldo | Investerings | Waarde-<br>verandering | Overboeking | Eindsaldo |
|----------------------------|------------|--------------|------------------------|-------------|-----------|
| Pinksterbloem              | -13        | -84          | -                      | -           | -97       |
| Afwaardering Pinksterbloem | -          | -            | -                      | -           | -         |
| Subtotaal                  | -13        | -84          | -                      | -           | -97       |
| Bloemenvelde               | -          | 4.540        | -                      | -469        | 4.071     |
| Afwaardering Bloemenvelde  | -          | -            | -                      | -           | -         |
| Subtotaal                  | -          | 4.540        | -                      | -469        | 4.071     |
| Driemaster                 | 3.425      | 2.413        | -                      | -5.838      | -         |
| Afwaardering Driemaster    | -          | -            | -                      | -           | -         |
| Subtotaal                  | 3.425      | 2.413        | -                      | -5.838      | -         |
| Totaal                     | 3.412      | 6.869        | -                      | -6.307      | 3.974     |

Naar verwachting wordt het complex aan de Pinksterbloem eind 2022 gesloopt waarna nieuwbouw plaatsvindt. Over de projecten wordt 4,00% aan rente toeerekend over het gemiddelde van de investeringen in dat jaar.

## Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2021

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

|                                                 | Kantoor | Overige | Totaal | 2020   |
|-------------------------------------------------|---------|---------|--------|--------|
| Saldo per 1 januari                             |         |         |        |        |
| - aanschafwaarde                                | 2.258   | 700     | 2.958  | 2.397  |
| - cumulatieve afschrijvingen                    | -1.482  | -392    | -1.874 | -1.709 |
| Boekwaarde per 1 januari                        | 776     | 308     | 1.084  | 688    |
| Mutaties in het boekjaar:                       |         |         |        |        |
| - investeringen                                 | 1.563   | 250     | 1.813  | 574    |
| - Desinvestering buiten gebruikstelling         | -1.802  | -53     | -1.855 | -13    |
| - Correctie afschrijving buiten gebruikstelling | 1.802   | 53      | 1.855  | 13     |
| - afschrijvingen                                | -401    | -138    | -540   | -178   |
| Saldo mutaties                                  | 1.162   | 112     | 1.274  | 395    |
| Saldo per 31 december:                          |         |         |        |        |
| - aanschafwaarde                                | 2.019   | 898     | 2.916  | 2.958  |
| - cumulatieve afschrijvingen                    | -81     | -478    | -559   | -1.874 |
| Boekwaarde per 31 december                      | 1.938   | 420     | 2.358  | 1.084  |

#### **Specificatie investeringen**

|                     | Kantoor | Inventaris | Totaal |
|---------------------|---------|------------|--------|
| Verbouwing kantoor  | 1.563   |            | 1.563  |
| Meubilair           |         | 187        | 187    |
| Inventaris          |         | 35         | 35     |
| Hardware            |         | 28         | 28     |
| Totaal activeringen | 1.563   | 250        | 1.813  |

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 2021 is in totaal € 449 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het groepsvermogen begrepen (2020: 338 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaglegging. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Stichting Rijnhart Wonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het totale DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan de sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot

de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Het bestuur van Stichting Rijnhart Wonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in de lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 351 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

|                                     | <b>31-12-2021</b> | <b>31-12-2020</b> |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Marktwaarde Verhuurde staat         | <b>713.731</b>    | 648.815           |
| Beschikbaarheid (doorexpluiten)     | <b>38.553</b>     | 26.193            |
| Betaalbaarheid (huren)              | <b>-283.762</b>   | -257.188          |
| Betaalbaarheid (verhuurdersheffing) | <b>-51.447</b>    | -61.696           |
| Kwaliteit (onderhoud)               | <b>-47.623</b>    | -23.751           |
| Beheer (beheerkosten)               | <b>-17.893</b>    | -45.082           |
| Totale afslag naar beleidswaarde    | <b>-362.172</b>   | -361.524          |
| Beleidswaarde                       | <b>351.559</b>    | 287.291           |

Dit impliceert dat circa 60% 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 2020 gold dit voor circa 68% van het eigen vermogen.

## Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2021

|              |                                                                |                   |                   |
|--------------|----------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 2            | <b>Financiële vaste activa</b>                                 | <b>31-12-2021</b> | <b>31-12-2020</b> |
| 2.a          | <b>Latentie Belastingvordering</b>                             |                   |                   |
|              | Saldo per 1 januari                                            | -                 | -                 |
|              | mutatie boekjaar                                               | 223               | -                 |
|              | Saldo per 31 december                                          | 223               | -                 |
|              | <b>VLOTTENDE ACTIVA</b>                                        |                   |                   |
|              |                                                                | <b>31-12-2021</b> | <b>31-12-2020</b> |
| 4            | <b>Vorderingen</b>                                             |                   |                   |
|              | Huurdebiteuren                                                 | 105               | 145               |
|              | Overige debiteuren                                             | -                 | -                 |
|              | Overige vorderingen                                            | 1.225             | 1.665             |
|              | Overlopende activa                                             | 45                | 29                |
|              | Totaal vorderingen                                             | 1.375             | 1.839             |
| 4.a +<br>4.b | <b>Huurdebiteuren inclusief Overige Debiteuren</b>             | <b>31-12-2021</b> | <b>31-12-2020</b> |
|              | Per 31 december bedraagt de huurachterstand voor:              |                   |                   |
|              | huurders met een achterstand kleiner dan 1 maand               | 25                | 81                |
|              | huurders met een achterstand van 1 tot 2 maanden               | 40                | 7                 |
|              | huurders met een achterstand van 2 tot 3 maanden               | 4                 | 6                 |
|              | huurders met een achterstand van 3 tot 4 maanden 36.750.002,00 | 5                 | 5                 |
|              | Huurders met een achterstand van 4 tot 5 maanden               | 4                 | 17                |
|              | huurders met een achterstand vanaf 5 maanden                   | 15                | 26                |
|              | huurders met een achterstand                                   | 91                | 143               |
|              | Vorderingen op ex- huurders en overige debiteuren              | 37                | 25                |
|              |                                                                | 128               | 168               |
|              | Voorziening dubieuze huurdebiteuren                            | -24               | -24               |
|              | Totaal huurdebiteuren                                          | 105               | 145               |
| 4.c          | <b>Overige vorderingen</b>                                     | <b>31-12-2021</b> | <b>31-12-2020</b> |
|              | Vennootschapsbelasting                                         | 1.155             | 1.510             |
|              | Vooruitbetaalde kosten verzekeringen                           | -                 | 40                |
|              | Waarborgsommen                                                 | 10                | 10                |
|              | Vooruitbetaalde automatiseringskosten                          | -                 | 41                |
|              | Rijnhart Wonen Energie BV                                      | -                 | 37                |
|              | Vooruitbetaalde VVE bedragen                                   | -                 | 15                |
|              | Vooruitbetaalde huisvestingskosten                             | -                 | 9                 |
|              | Overige vorderingen                                            | 61                | 3                 |
|              | Totaal overige vorderingen                                     | 1.225             | 1.665             |

De achterstand van de huurdebiteuren voor Rijnhart Wonen is afgenomen, met name het aandeel kleiner dan 1 maand. De totale huurachterstand van 0,22% van de huursom is lager dan het percentage ultimo 2020 (0,39%) Rijnhart Wonen Energie BV kent ultimo 2021 een debiteurensaldo van €10.017,- (2020: € 45.772,-).



| 4.d | Overlopende activa        | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|-----|---------------------------|------------|------------|
|     | Transitoria Energie BV    | 45         | 29         |
|     | Totaal overlopende activa | 45         | 29         |

#### 5 Liquide middelen

|  |                           |       |       |
|--|---------------------------|-------|-------|
|  | Kas                       | 1     | 2     |
|  | Rekening-courant Rabobank | 6.057 | 3.349 |
|  | Rabo telerekening         | -     | 1.000 |
|  | Totaal liquide middelen   | 6.058 | 4.351 |

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

|                       | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|-----------------------|------------|------------|
| <b>GROEPSVERMOGEN</b> |            |            |

#### 6 Herwaarderingsreserve

|  |                                      |         |         |
|--|--------------------------------------|---------|---------|
|  | Herwaarderingsreserve begin jaar     | 388.219 | 320.151 |
|  | Desinvesteringen                     | -2.599  | -3.893  |
|  | Mutatie herwaardering einde boekjaar | 63.710  | 71.961  |
|  | Totaal Herwaarderingsreserve         | 449.330 | 388.219 |

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

#### 7 Overige Reserve

|  |                                      |         |         |
|--|--------------------------------------|---------|---------|
|  | Overige reserve begin jaar           | 60.022  | 62.503  |
|  | Jaarresultaat voorgaand boekjaar     | 84.947  | 65.587  |
|  | Realisatie uit herwaarderingsreserve | -66.984 | -68.068 |
|  | Overige reserve                      | 77.985  | 60.022  |

#### 8 Resultaat boekjaar

|  |                    |        |        |
|--|--------------------|--------|--------|
|  | Resultaat Boekjaar | 72.646 | 84.947 |
|--|--------------------|--------|--------|

### Bestemming van het resultaat 2021

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar ad. €72.646.819 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2021 ad € 72.646.819,- toe te voegen aan de overige reserve.
- Het gerealiseerde resultaat over 2020 is toegevoegd aan de overige reserve.
- In de statuten staat geen bepaling over de bestemming van het resultaat.

## Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2021

### VOORZIENINGEN

#### 9.a Voorziening onrendabele investeringen

|                                           |     |     |
|-------------------------------------------|-----|-----|
| Saldo per 1 januari opgeleverde projecten | 469 | -   |
| Voorziening activa i.o. Driemaster        | -   | -   |
| Voorziening activa i.o. Bloemenvelde      |     | 469 |

|                                              |     |     |
|----------------------------------------------|-----|-----|
| Totaal voorziening onrendabele investeringen | 469 | 469 |
|----------------------------------------------|-----|-----|

|                                           |   |        |
|-------------------------------------------|---|--------|
| Voorziening activa i.o. Driemaster        | - | -      |
| Voorziening activa i.o. Bloemenvelde      |   | 1.504  |
| Investeringen lager dan voorzieningen     |   | -1.035 |
| Naar exploitatie boekjaar obv marktwaarde | - | -      |
| Saldo 31 december                         | - | 469    |

#### 9.c Overige voorzieningen

Afkoop huurvergoeding Gemiva ivm Elisabethhof

|                     |     |     |
|---------------------|-----|-----|
| Saldo per 1 januari | 250 | 261 |
| Vrijval boekjaar    | -10 | -11 |

|  |     |     |
|--|-----|-----|
|  | 240 | 250 |
|--|-----|-----|

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

### LANGLOPENDE SCHULDEN

#### 10.a Leningen kredietinstellingen

|                                                                                 | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Saldo per 1 januari                                                             | 121.455    | 124.609    |
| Nieuwe leningen boekjaar                                                        | 2.844      | 6.000      |
| Mutaties Roll-over leningen                                                     | 1.800      | -4.800     |
| Reguliere aflossingen leningen                                                  | -2.906     | -4.354     |
| Totaal leningen kredietinstellingen per 31 december                             | 123.193    | 121.455    |
| Totaal schuldrestant leningen per 31 december                                   | 123.193    | 121.455    |
| Aflossingbestanddeel in het komend jaar, verantwoord onder kortlopende schulden | -3.118     | -2.906     |
| Saldo leningen                                                                  | 120.075    | 118.549    |

In 2021 zijn geen nieuwe leningen aangetrokken. Rijnhart Wonen heeft deelgenomen aan de Vestia deal; dit heeft geresulteerd in een ontvangen lening ad € 1,1 miljoen tegen 4,86% en 40 jaar fixe. De effectieve rente is 0,535%. Het gemiddelde rentepercentage van de leningportefeuille ultimo 2021 is opnieuw lager dan vorig jaar en komt uit op 3,08% (ultimo 2020: 3,14%). De reële (NCW) waarde van de portefeuille bedraagt per ultimo 2021 € 192.913.294 (2020 € 169.679.612) De leningportefeuille kent een gemiddelde restant looptijd van 10,70 jaar. Aflossingsverplichting komende 2-5 jaar : € 22.750.626,- Van de openstaande schulden heeft € 99.635.174,- een looptijd langer dan 5 jaar.

|                                                                                                            |                                                                       |                   |                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| De garantiestelling op de bovengenoemde leningportefeuille per 31 december 2021 is als volgt samengesteld; |                                                                       | <b>31-12-2021</b> | <b>31-12-2020</b> |
| - Gemeente Leiderdorp, 5 leningen                                                                          |                                                                       | <b>11.560</b>     | 12.931            |
| - Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), 20 leningen                                                      |                                                                       | <b>103.242</b>    | 100.002           |
| - Gemeente Zoeterwoude, 6 leningen,                                                                        |                                                                       | <b>8.390</b>      | 8.522             |
|                                                                                                            |                                                                       | <hr/>             | <hr/>             |
| Totaal garantiestelling leningen ultimo kalenderjaar                                                       |                                                                       | <b>123.192</b>    | 121.455           |
|                                                                                                            |                                                                       | <hr/>             | <hr/>             |
| <b>10.b Overige Schulden</b>                                                                               |                                                                       |                   |                   |
| Beginstand VSO en waarborgsommen schuld begin boekjaar                                                     |                                                                       | <b>42</b>         | 41                |
| Bij: Waarborgsommen                                                                                        |                                                                       | <b>-1</b>         | 7                 |
| Aflossingen                                                                                                |                                                                       | <b>-6</b>         | -6                |
|                                                                                                            |                                                                       | <hr/>             | <hr/>             |
| Totaal schuldrestant leningen per 31 december                                                              |                                                                       | <b>35</b>         | 42                |
|                                                                                                            |                                                                       | <hr/>             | <hr/>             |
| <b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>                                                                                |                                                                       | <b>31-12-2021</b> | <b>31-12-2020</b> |
| <b>11.a</b>                                                                                                | Schulden aan overheid                                                 | <b>890</b>        | 1.037             |
| <b>11.b</b>                                                                                                | Schulden aan kredietinstellingen                                      | <b>3.118</b>      | 2.906             |
| <b>11.c</b>                                                                                                | Schulden aan leveranciers                                             | <b>1.389</b>      | 747               |
| <b>11.d</b>                                                                                                | Overlopende passiva                                                   | <b>2.803</b>      | 3.048             |
|                                                                                                            |                                                                       | <hr/>             | <hr/>             |
|                                                                                                            | Totaal kortlopende schulden                                           | <b>8.200</b>      | 7.738             |
|                                                                                                            |                                                                       | <hr/>             | <hr/>             |
| <b>11.d Overlopende passiva</b>                                                                            |                                                                       |                   |                   |
|                                                                                                            | Niet vervallen rente geldleningen                                     | <b>2.180</b>      | 2.258             |
|                                                                                                            | Vooruitontvangen huren                                                | <b>211</b>        | 234               |
|                                                                                                            | Egalisatie glasverzekering                                            | <b>78</b>         | 81                |
|                                                                                                            | Egalisatie service abonnement                                         | <b>36</b>         | 67                |
|                                                                                                            | Egalisatie ontstopningsfonds                                          | <b>15</b>         | 25                |
|                                                                                                            | Nog af te rekenen Service- en stookkosten                             | <b>162</b>        | 118               |
|                                                                                                            | Nog af te rekenen contractonderhoud WKO's                             | <b>-</b>          | -                 |
|                                                                                                            | Overlopende pensioen, persoonlijke ontwikkelings- en vakantie rechten | <b>121</b>        | 104               |
|                                                                                                            | Overige transitorische posten                                         | <b>-</b>          | 161               |
|                                                                                                            |                                                                       | <hr/>             | <hr/>             |
|                                                                                                            | Totaal overlopende passiva                                            | <b>2.803</b>      | 3.048             |
|                                                                                                            |                                                                       | <hr/>             | <hr/>             |

## Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

### Verplichtingen

Ten behoeve van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) dient een obligo te worden aangehouden inzake de door het WSW geborgde leningen. Het aan te houden obligobedrag wordt afgedragen aan het WSW indien het risicovermogen onder een kwart procent komt van de uitstaande geborgde schuldrestanten. Het obligotarief bedraagt 3,85% van het uitstaande geborgde schuldrestant. De obligo over de per 31 december 2021 geborgde leningen bedraagt € 4.023.712,-

De verplichtingen voortkomende uit bij cao geregelde uitkeringen bij dienstjubilea bedragen voor de komende 5 jaar circa € 29,400,-. Gelet op de hoogte van de verplichting is in de jaarrekening geen financiële voorziening getroffen.

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

Rijnhart Wonen heeft voor een bedrag van € 642,62 miljoen aan onderpand ingezet bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Het WSW heeft op eerste verzoek het recht van hypotheek op dit onderpand.

Rijnhart Wonen heeft vier lease-auto's onder contract.

Dit betreft drie auto's voor algemeen gebruik van personeelsleden van Rijnhart Wonen en één voor de Directeur. De drie auto's hebben als ingangsdatum september 2019 en een looptijd van 60 maanden. De auto voor de Directeur is sinds april 2019 in gebruik.

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

## Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening 2021

|                                                                                                                                            | Begroot 2021 | Boekjaar 2021 | Boekjaar 2020 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|---------------|
| <b>R.1 Huuropbrengsten</b>                                                                                                                 |              |               |               |
| Netto huur:                                                                                                                                |              |               |               |
| Woningen en woongebouwen DAEB                                                                                                              | 25.377       | <b>25.008</b> | 24.611        |
| Woningen en woongebouwen Niet DAEB                                                                                                         | 827          | <b>782</b>    | 579           |
| Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB                                                                                                 | 253          | <b>207</b>    | 252           |
| Onroerende zaken niet zijnde woningen Niet DAEB                                                                                            | 288          | <b>324</b>    | 288           |
| Subtotaal                                                                                                                                  | 26.745       | <b>26.321</b> | 25.730        |
| Huurderving:                                                                                                                               |              |               |               |
| Wegens leegstand                                                                                                                           | -137         | <b>-182</b>   | -133          |
| Oninbaar / huurkorting / huurgewinning                                                                                                     | -3           | <b>-1</b>     | -4            |
| Totaal huren                                                                                                                               | 26.605       | <b>26.137</b> | 25.593        |
| De 'netto huur' van de woningen en onroerende zaken niet zijnde woningen is ten opzichte van het vorige boekjaar gewijzigd als gevolg van: |              | <b>544</b>    |               |
| De huurverhoging per 1 juli 2019 3,90% - 2,40% - 1,40% / IAH 5,40%                                                                         |              | -             | 230           |
| De huurverhoging per 1 juli per vorig verslagjaar 2,40% / IAH 5,60%                                                                        |              | <b>392</b>    | 392           |
| Wet eenmalige huurverlaging                                                                                                                |              | <b>-123</b>   |               |
| Mutatie huurderving leegstand                                                                                                              |              | <b>-49</b>    | -71           |
| Mutatie huurderving oninbaar                                                                                                               |              | <b>3</b>      | 17            |
| Huuropbrengst Plataandreef                                                                                                                 |              | <b>184</b>    |               |
| Huuropbrengst Bloemenvelde                                                                                                                 |              | <b>8</b>      |               |
| Huuropbrengst Zijlstream                                                                                                                   |              |               | 206           |
| Huuropbrengst Amaliaplein (21x)                                                                                                            |              | <b>28</b>     | 29            |
| Huuropbrengst Aan de Zijl (4+32 x)                                                                                                         |              | <b>138</b>    | 132           |
| Huuropbrengst Brittenstein (56x)                                                                                                           |              | <b>70</b>     | 350           |
| Mutatie bezit huidig boekjaar                                                                                                              |              | <b>-107</b>   | -155          |
| Huurverhoging als gevolg van geriefsverbeteringen en harmonisatie                                                                          |              |               | 1             |
| Saldo                                                                                                                                      |              | <b>544</b>    | 1.131         |

De aan verkoop gerelateerde leegstand is € 138.000,-

Deze derving is verwerkt onder de directe verkoopkosten onder punt R.5

### R.2.1 Opbrengsten servicecontracten

|                                                        |     |            |     |
|--------------------------------------------------------|-----|------------|-----|
| Overige zaken, leveringen en diensten                  | 626 | <b>692</b> | 706 |
| Met huurders niet te verrekenen leveringen en diensten |     | <b>103</b> | 66  |
| Subtotaal                                              | 626 | <b>795</b> | 772 |
| Vergoedingsderving:                                    |     |            |     |
| Wegens leegstand                                       |     | <b>-21</b> | -21 |
| Totaal opbrengsten servicecontracten                   | 626 | <b>774</b> | 751 |

**R.2.2 Lasten servicecontracten**

|                                 | Begroot 2021 | Boekjaar 2021 | Boekjaar 2020 |
|---------------------------------|--------------|---------------|---------------|
| Lasten Servicecontracten        | 626          | 718           | 717           |
| Toegerekende organisatiekosten  |              | -             |               |
|                                 |              |               |               |
| Totaal lasten servicecontracten | 626          | 718           | 717           |

## Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening 2021

| R.3.1 | <b>Lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>                              | Begroot 2021  | Boekjaar 2021 | Boekjaar 2020 |
|-------|--------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
|       | Verhuur en beheer                                                        | 336           | <b>488</b>    | 525           |
|       | Klantenservice                                                           | 115           | <b>302</b>    | 393           |
|       | Toegerekende organisatiekosten                                           | 367           | <b>370</b>    | 487           |
|       | Overige complexlasten en directe verhuurlasten                           | 247           | <b>440</b>    | 372           |
|       | <b>Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>                       | <b>1.065</b>  | <b>1.601</b>  | <b>1.777</b>  |
| R.3.2 | <b>Lasten onderhoudsactiviteiten</b>                                     |               |               |               |
|       | Reparatieonderhoud                                                       | 673           | <b>908</b>    | 867           |
|       | Mutatieonderhoud                                                         | 278           | <b>418</b>    | 306           |
|       | Onderhoudskosten Energie BV                                              |               | <b>20</b>     | 51            |
|       | Planmatig onderhoud                                                      | 6.651         | <b>7.017</b>  | 4.959         |
|       | Onrendabele OH ingrepen / energetische verbeteringen                     | 4.132         | <b>2.517</b>  | 1.870         |
|       | Nagekomen kosten voorgaande jaren                                        |               | -             | -             |
|       | Salariskosten onderhoud                                                  | 428           | <b>429</b>    | 355           |
|       | Doorbelaste organisatiekosten onderhoud                                  | 232           | <b>257</b>    | 181           |
|       | <b>Totaal lasten onderhoudsactiviteiten</b>                              | <b>12.395</b> | <b>11.565</b> | <b>8.589</b>  |
|       | <i>Kosten onderhoud geactiveerd i.v.m. geriefsverbeteringen</i>          |               |               | 36            |
| R.3.3 | <b>Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>             |               |               |               |
|       | Belastingen exploitatie                                                  | 1.417         | <b>1.431</b>  | 1.376         |
|       | Verzekeringen                                                            | 59            | <b>72</b>     | 60            |
|       | Verhuurdersheffing                                                       | 3.445         | <b>2.750</b>  | 3.577         |
|       | Kosten Branche organisaties                                              | 58            | <b>46</b>     | 54            |
|       | Kosten saneringsheffing                                                  | 256           | -             | -             |
|       | Salariskosten overige directe operationele lasten exploitatie bezit      | 1.079         | <b>1.182</b>  | 281           |
|       | Doorbelaste kosten overige directe operationele lasten exploitatie bezit | 1.084         | <b>2.743</b>  | 206           |
|       | <b>Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>      | <b>7.397</b>  | <b>8.224</b>  | <b>5.555</b>  |
|       | <b>Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</b>                             |               |               |               |
| R.4   | Verkoopprijs bestaand bezit en voorraad                                  | 8.450         | <b>8.763</b>  | 8.790         |
| R.5   | Af: directe verkoopkosten                                                | -221          | <b>-193</b>   | -210          |
| R.5   | Af: indirecte verkoopkosten                                              | 42            | <b>-43</b>    | -25           |
|       | <b>Netto verkoopopbrengsten</b>                                          | <b>8.271</b>  | <b>8.527</b>  | <b>8.556</b>  |
| R.6   | Af: boekwaarde verkopen                                                  | -5.360        | <b>-7.384</b> | -5.892        |
|       | <b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>         | <b>2.911</b>  | <b>1.142</b>  | <b>2.664</b>  |



## Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening 2021

### BEDRIJFSLASTEN

| R.A | Afschrijvingen                             | Begroot 2021 | Boekjaar 2021 | Boekjaar 2020 |
|-----|--------------------------------------------|--------------|---------------|---------------|
|     | Onroerende zaken Rijnhart Wonen Energie BV |              | -             | -             |
|     | Kantoorgebouw                              | 365          | 401           | 82            |
|     | Inventaris                                 | 122          | 138           | 96            |
|     | Totaal afschrijvingen                      | 487          | 540           | 178           |

Door de waardering op marktwaarde wordt er over het bezit in exploitatie niet afgeschreven.

De afschrijvingen voor kantoor en inventaris vindt plaats op basis van lineaire afschrijvingen.

De afschrijvingen zijn verdeeld onder de afzonderlijke posten.

### R.L Lonen en salarissen

|  |                                             |       |       |       |
|--|---------------------------------------------|-------|-------|-------|
|  | Bruto salarissen                            | 1.584 | 1.684 | 1.511 |
|  | Sociale lasten                              | 262   | 250   | 234   |
|  | Pensioenlasten                              | 272   | 210   | 240   |
|  | Overige personeelskosten en uitzendkrachten | 200   | 745   | 642   |
|  | Totaal lonen en salarissen                  | 2.318 | 2.889 | 2.627 |

De beleidsdekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2021 118,8% (31-12-2020 103,1%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimale vereiste 104,1% die is voorgeschreven door de DNB. Er is daarmee geen sprake van een dekkingstekort.

Omdat de beleidsdekkingsgraad lager is dan de vereiste dekkingsgraad van 125,5% is er wel sprake van een reservetekort. SPW heeft hiervoor een herstelplan opgesteld. Er is voldoende herstelcapaciteit om binnen de looptijd van het herstelplan aan de vereisten voor het vereist eigen vermogen te voldoen.

Het aantal FTE's per 31 december 2021 bedraagt: 29,37 (2020: 27,36). Bij de groep waren ultimo 2021 33 werknemers in dienst (2020: 31)

Deze werknemers waren zowel in 2021 als 2020 allen in Nederland in dienst. De uitsplitsing per afdeling per einde december is als volgt:

|                      | 2021  | 2020  |
|----------------------|-------|-------|
|                      | FTE   | FTE   |
| Bestuur              | 1,00  | 1,00  |
| Beleid & Advies      | 3,45  | 1,56  |
| Wonen                | 13,61 | 14,06 |
| Bedrijfsbeheer       | 5,42  | 5,86  |
| Vastgoed & projecten | 5,89  | 4,89  |
| Totaal               | 29,37 | 27,36 |

## Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening 2021

### 3. Verantwoording (in de jaarrekening)

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 2021 is als volgt:

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

|                                                                    | C.M.G.E.<br>Mommers |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------|
| 1 Functie (functienaam)                                            | Bestuurder          |
| 2 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)                  | 1-nov.-18           |
| 3 In dienst tot en met (datum einde functievervulling)             | heden               |
| 4 (Fictieve) dienstbetrekking?                                     | Ja                  |
| 5 Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)                              | 100%                |
| 6 Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen                    | 134.794             |
| 7 Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn   | 18.203              |
| 8 Totaal bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris | <b>152.997</b>      |
| 12 Totale bezoldiging                                              | <b>152.997</b>      |
| 13 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum                    | 153.000             |

#### Vergelijkende cijfers 2020

|                                                                    |                |
|--------------------------------------------------------------------|----------------|
| 1 (Fictieve) dienstbetrekking?                                     | Ja             |
| 2 Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)                              | 100%           |
| 3 Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen                    | 124.495        |
| 4 Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn   | 22.476         |
| 5 Totaal bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris | <b>146.972</b> |
| 10 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum                    | 147.000        |

#### Toeziethoudende topfunctionarissen

|                                                        | G.P.I.M Wuisman | G. van Wijhe  | P.H. Erdman   |
|--------------------------------------------------------|-----------------|---------------|---------------|
| 1 Functie (functienaam)                                | Voorzitter RvC  | Lid RvC       | Lid RvC       |
| 2 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)      | 20-sep.-16      | 22-jun.-15    | 6-jul.-18     |
| 3 In dienst tot en met (datum einde functievervulling) | heden           | heden         | heden         |
| 4 Totaal bezoldiging in kader van de WNT               | <b>18.961</b>   | <b>11.800</b> | <b>12.673</b> |
| 5 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum         | 22.950          | 15.300        | 15.300        |
| 1 Totaal bezoldiging in kader van de WNT               | <b>18.086</b>   | <b>11.300</b> | <b>12.102</b> |
| 2 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum         | 22.050          | 14.700        | 14.700        |

|                                                        | A.M.C. van<br>Ettinger - van Herk | J.M. Kremer   |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------|
| 1 Functie (functienaam)                                | Lid RvC                           | Lid RvC       |
| 2 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)      | 8-okt.-19                         | 1-jan.-21     |
| 3 In dienst tot en met (datum einde functievervulling) | heden                             | heden         |
| 4 Totaal bezoldiging in kader van de WNT               | <b>12.673</b>                     | <b>11.800</b> |
| 5 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum         | 15.300                            | 14.839        |

#### Vergelijkende cijfers 2020

|                                                |               |  |
|------------------------------------------------|---------------|--|
| 1 Totaal bezoldiging in kader van de WNT       | <b>12.280</b> |  |
| 2 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum | 14.700        |  |

#### **Toelichting**

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 Bestuurder van € 153.000 (2020: € 147.000). Dit maximum wordt niet overschreden door de Bestuurder.

Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 22.950 (2020: € 22.050) en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 15.300 (2020: € 14.700). Deze maxima worden niet overschreden.

## Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening 2021

| R.7 | Overige waardeveranderingen                                 | Begroot 2021 | Boekjaar 2021 | Boekjaar 2020 |
|-----|-------------------------------------------------------------|--------------|---------------|---------------|
| R.7 | Overige waardeveranderingen                                 | -15.507      | -             | -36           |
| R.7 | Herwaardering MVA Energie BV                                | -            | 36            | 34            |
| R.8 | Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 17.121       | 72.300        | 78.940        |
|     | <b>Totaal overige waardeveranderingen</b>                   | <b>1.614</b> | <b>72.336</b> | <b>78.938</b> |

Door de sterke stijging van de marktwaarde van vastgoed in exploitatie is, evenals in 2020, sprake van een groot bedrag aan waardeveranderingen over 2021.

Door deze sterke stijging is de marktwaarde van de complexen die in exploitatie zijn genomen in 2021 hoger dan de stichtingskosten. De in eerdere jaren verwerkte onrendabele investering wordt om die reden gecorrigeerd en mede in het totaal waardeveranderingen verwerkt. Het saldo is als volgt tot stand gekomen:

|                                                            |               |
|------------------------------------------------------------|---------------|
| Na-investeringen 2021 onrendabel                           |               |
| Herwaardering MVA Energie BV                               | 36            |
| Niet-gerealiseerde waardeverandering opgeleverde nieuwbouw | 10.244        |
| Niet-gerealiseerde waardeverandering bestaande bouw        | 62.056        |
| <b>Totaal overige waardeveranderingen</b>                  | <b>72.336</b> |

|      |                                                     |            |            |              |
|------|-----------------------------------------------------|------------|------------|--------------|
| R.10 | <b>Opbrengst overige activiteiten</b>               |            |            |              |
|      | Administratiekosten verhuringen                     |            | -          | 9            |
|      | Omzet WKO activiteiten                              |            | 199        | 273          |
|      | Vergoeding huismeester VVE's                        |            | -          | 8            |
|      | Doorberekende kosten toezicht nieuwbouw geactiveerd | 182        | 85         | 116          |
|      | Korting vooruibetaalde Vennootschapsbelasting       | -          | -          | 30           |
|      | Incidentele opbrengst (slimmer kopen)               | -          | -          | 39           |
|      | <b>Subtotaal vergoedingen voor algemeen beheer</b>  | <b>182</b> | <b>284</b> | <b>475</b>   |
| R.11 | <b>Kosten overige activiteiten</b>                  |            |            |              |
|      | Salariskosten overige activiteiten                  | 355        | 319        | 894          |
|      | Doorbelaste kosten overige activiteiten             | 389        | 291        | 787          |
|      | Inkoop WKO activiteiten                             |            | 197        | 117          |
|      | Gerelateerde kosten WKO activiteiten                |            | 47         | 48           |
|      | <b>Totaal kosten overige activiteiten</b>           | <b>744</b> | <b>854</b> | <b>1.846</b> |

## Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening 2021

| R.16 Overige organisatiekosten   | Begroot 2021 | Boekjaar 2021 | Boekjaar 2020 |
|----------------------------------|--------------|---------------|---------------|
| Treasury                         | 13           | 10            | 8             |
| Personeel en organisatie         | 34           | 27            | 20            |
| Bestuurskosten                   | 81           | 77            | 89            |
| Personeelsvereniging             | 3            | 1             | 1             |
| Jaarverslaggeving                | 84           | 74            | 90            |
|                                  |              |               |               |
| Totaal overige organisatiekosten | 213          | 190           | 208           |

|                                                        |    |     |     |
|--------------------------------------------------------|----|-----|-----|
| R.17 Leefbaarheid                                      | 80 | 429 | 302 |
| - Onderzoek van de jaarstukken te controleren boekjaar |    | 66  | 63  |
| - Taxaties ten behoeve van jaarrekening                |    |     |     |
| - Woningtoewijzing / WSW / Corpodata / DVI             |    | 13  | 11  |
| - Fiscale adviezen                                     |    |     |     |
| - Marktwaaarde advisering extern bureau                |    |     |     |
|                                                        |    |     |     |
| Totaal accountantshonorarium                           |    | 79  | 74  |

|                                                   |     |     |     |
|---------------------------------------------------|-----|-----|-----|
| R.12 Rentebaten                                   |     |     |     |
| Toegekende rente onroerende zaken in ontwikkeling | 365 | 250 | 359 |
| Rente fiscus                                      | -   | -   | 42  |
| Rente op uitgezette middelen                      | 18  | 0   | -   |
|                                                   |     |     |     |
| Totaal rentebaten                                 | 383 | 250 | 401 |

De toegekende rente bestaat uit de rente tijdens de bouw van de volgende projecten in aanbouw:  
Driemaster en Bloemenvelde

|                                                |       |       |       |
|------------------------------------------------|-------|-------|-------|
| R.13 Rentelasten                               |       |       |       |
| Disagio WSW - dotatie fonds sociale woningbouw | -     | 86    | 22    |
| Overige rentelasten                            | -     | -     | -     |
| Rente kredietinstellingen                      | 3.760 | 3.740 | 3.907 |
|                                                |       |       |       |
| Totaal rentelasten                             | 3.760 | 3.827 | 3.929 |

## Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening 2021

| R.14 Belasting uit gewone bedrijfsuitoefening                      | Begroot 2021 | Boekjaar 2021 | Boekjaar 2020 |
|--------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|---------------|
| Vennootschapsbelasting Rijnhart Wonen                              |              |               |               |
| Actualisatie voorziening belastinglatentie Waardering              | -            | -             | -             |
| Te vorderen (-/-)/ betalen (+/+) Vennootschapsbelasting oude jaren | -            | -             | -             |
| Te betalen Vennootschapsbelasting kalenderjaar                     | 1.669        | 1.093         | 995           |
| Jaarlast vennootschapsbelasting Stichting Rijnhart Wonen           | 1.669        | 1.093         | 995           |
| <b>Totaal vennootschapsbelasting</b>                               | <b>1.669</b> | <b>1.093</b>  | <b>995</b>    |
| <i>De vennootschapsbelasting is als volgt tot stand gekomen:</i>   |              |               |               |
| Resultaat uit gewone bedrijfsvoering Rijnhart Wonen enkelvoudig    |              | 73.516        | 85.954        |
| Correcties naar fiscaal resultaat                                  |              |               |               |
| Bij:                                                               |              |               |               |
| - Fiscaal geen waardeveranderingen                                 |              | -             | -             |
| - Fiscaal hogere boekwinst verkopen                                |              | 2.180         | 320           |
| - Fiscaal opwaardering onroerende zaken in exploitatie             |              | 423           | 592           |
| - Beperkt aftrekbare kosten                                        |              | 6             | 3             |
| - Fiscaal lagere lasten onderhoud                                  |              | 1.714         | -             |
| - Atad                                                             |              | 1.875         | 1.537         |
| Af:                                                                |              |               |               |
| - Fiscaal hogere waardeveranderingen                               |              | -72.300       | -78.903       |
| - Fiscaal hogere afschrijvingen materiele vaste activa             |              | 143           | -226          |
| - Fiscaal geen opbrengst woningverkopen                            |              | -4.317        | -             |
| - Fiscaal boekverlies woningverkopen                               |              | -             | -359          |
| - Vrijval disagio op leningen kredietinstellingen                  |              | -21           | -28           |
| - Volkshuisvestelijke bijdrage Vestiadeal                          |              | 865           |               |
| - Overige bedrijfslasten                                           |              | -499          | -             |
| Fiscaal resultaat voor dotatie herinvesteringsreserve              | pm           | 3.585         | 8.890         |
| - Dotatie Herinvesteringsreserve                                   |              | 907           | -3.043        |
| <b>Fiscaal resultaat</b>                                           |              | <b>4.492</b>  | <b>5.847</b>  |
| <i>Te betalen vennootschapsbelasting</i>                           |              |               |               |
| 1e schijf : 16,5% over € 200.000                                   |              | 33            | 33            |
| 2e schijf: 25% over het restant                                    |              | 1.060         | 1.401         |
| Te betalen Rijnhart Wonen                                          |              | 1.093         | 1.434         |
| <i>Belasting over mutatie belastinglatentie leningen o/g 25,0%</i> |              |               |               |
|                                                                    |              | -             | -             |
| Jaarlast Vennootschapsbelasting Rijnhart Wonen                     |              | -             | -             |
| Vennootschapsbelasting eerdere jaren geactualiseerd                |              | -             | -439          |
| Resultaat uit gewone bedrijfsvoering = fiscaal resultaat x 25 %    | 3.585        | 1.093         | 1.434         |
| Te betalen Vennootschapsbelasting                                  |              | 1.093         | 995           |
| <b>Totaal Vennootschapsbelasting</b>                               | <b>pm</b>    | <b>1.093</b>  | <b>995</b>    |

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25%. Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 1,11%

## Enkelvoudige balans 2021 (voor resultaatsbestemming)

| ACTIVA                         |                                                         | 31-12-2021                | 31-12-2020 |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------|------------|
|                                |                                                         | <i>bedragen x € 1.000</i> |            |
| <b>Vaste activa</b>            |                                                         |                           |            |
| 1                              | <u>Vastgoedbeleggingen</u>                              |                           |            |
| 1.a                            | DAEB Vastgoed in exploitatie                            | <b>697.695</b>            | 628.636    |
| 1.b                            | Niet-DAEB Vastgoed in exploitatie                       | <b>16.037</b>             | 20.180     |
| 1.c                            | Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | <b>3.974</b>              | 3.412      |
|                                | Totaal vastgoedbeleggingen                              | <b>717.706</b>            | 652.228    |
| <u>Materiële vaste activa</u>  |                                                         |                           |            |
| 1.d                            | Onroerende en roerende zaken tdv de exploitatie         | <b>2.357</b>              | 1.084      |
|                                | Totaal vaste activa                                     | <b>720.063</b>            | 653.312    |
| <u>Financiële vaste activa</u> |                                                         |                           |            |
| 2.a                            | Latentie Belastingvordering                             | 223                       | 0          |
|                                | Totaal financiële vaste activa                          | <b>223</b>                | 0          |
| <b>Vlottende activa</b>        |                                                         |                           |            |
| 4                              | <u>Vorderingen</u>                                      |                           |            |
| 4.a                            | Huurdebiteuren                                          | <b>95</b>                 | 99         |
| 4.b                            | Overige vorderingen                                     | <b>1.217</b>              | 1.628      |
| 4.c                            | Overlopende activa                                      | <b>699</b>                | 853        |
|                                | Totaal vorderingen                                      | <b>2.011</b>              | 2.580      |
| 5                              | <u>Liquide middelen</u>                                 | <b>6.054</b>              | 4.279      |
|                                | Totaal vlottende activa                                 | <b>8.065</b>              | 6.859      |
|                                | <b>Totaal activa</b>                                    | <b>728.351</b>            | 660.171    |



## Enkelvoudige balans 2021 (voor resultaatsbestemming)

| PASSIVA                     |                                                           | 31-12-2021                | 31-12-2020 |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------|------------|
|                             |                                                           | <i>bedragen x € 1.000</i> |            |
| <b>Eigen vermogen</b>       |                                                           |                           |            |
| 6                           | Herwaarderingsreserve                                     | <b>449.330</b>            | 388.219    |
| 7                           | Overige Reserve                                           | <b>77.985</b>             | 60.022     |
| 8                           | Resultaat Boekjaar                                        | <b>72.646</b>             | 84.947     |
|                             | Totaal Groepsvermogen                                     | <b>599.961</b>            | 533.188    |
| <b>Voorzieningen</b>        |                                                           |                           |            |
| 9.a                         | Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering | -                         | 469        |
| 9.c                         | Overige voorzieningen                                     | <b>240</b>                | 250        |
|                             | Totaal voorzieningen                                      | <b>240</b>                | 720        |
| <b>Langlopende schulden</b> |                                                           |                           |            |
| 10.a                        | Leningen kredietinstellingen                              | <b>120.076</b>            | 118.549    |
| 10.b                        | Overige Schulden                                          | <b>35</b>                 | 42         |
|                             | Totaal langlopende schulden                               | <b>120.111</b>            | 118.591    |
| <b>Kortlopende schulden</b> |                                                           |                           |            |
| 11.a                        | Schulden aan overheid                                     | <b>890</b>                | 1.037      |
| 11.b                        | Schulden aan kredietinstellingen                          | <b>3.118</b>              | 2.906      |
| 11.c                        | Schulden aan leveranciers                                 | <b>1.349</b>              | 736        |
| 11.d                        | Overlopende passiva                                       | <b>2.688</b>              | 2.990      |
|                             | Totaal kortlopende schulden                               | <b>8.045</b>              | 7.669      |
|                             | <b>Totaal passiva</b>                                     | <b>728.351</b>            | 660.171    |

## Enkelvoudige winst- en verliesrekening 2021

|                                                                     | Begroting 2021            | Boekjaar 2021  | Boekjaar 2020 |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------|---------------|
|                                                                     | <i>bedragen x € 1.000</i> |                |               |
| R.1 Huuropbrengsten                                                 | 26.605                    | <b>26.137</b>  | 25.593        |
| R.2.1 Opbrengsten servicecontracten                                 | 626                       | <b>774</b>     | 751           |
| R.2.2 Lasten servicecontracten                                      | -626                      | <b>-718</b>    | -717          |
| R.3.1 Lasten verhuur en beheeractiviteiten                          | -1.077                    | <b>-1.532</b>  | -1.708        |
| R.3.2 Lasten onderhoudsactiviteiten                                 | -12.395                   | <b>-11.546</b> | -8.537        |
| R.3.3 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit         | -7.397                    | <b>-8.221</b>  | -5.553        |
| <b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>             | 5.736                     | <b>4.895</b>   | 9.830         |
| R.4 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille                           | 8.450                     | <b>8.763</b>   | 8.790         |
| R.5 Toegerekende organisatiekosten                                  | -179                      | <b>-237</b>    | -235          |
| R.6 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille                       | -5.360                    | <b>-7.384</b>  | -5.892        |
| <b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>    | 2.911                     | <b>1.142</b>   | 2.665         |
| R.7 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille                | -15.507                   | -              | -36           |
| R.8 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille     | 17.121                    | <b>72.300</b>  | 78.940        |
| R.9 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille vov | -                         | -              | -             |
| <b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>                     | 1.614                     | <b>72.300</b>  | 78.904        |
| R.10 Opbrengst overige activiteiten                                 | 182                       | <b>85</b>      | 202           |
| R.11 Kosten overige activiteiten                                    | -744                      | <b>-545</b>    | -1.624        |
| <b>Netto resultaat overige activiteiten</b>                         | 562-                      | <b>460-</b>    | -1.422        |
| R.16 Overige organisatiekosten                                      | -213                      | <b>-190</b>    | -208          |
| R.17 Leefbaarheid                                                   | -80                       | <b>-429</b>    | -302          |
| <b>Bedrijfsresultaat</b>                                            | 9.406                     | <b>77.258</b>  | 89.467        |
| R.12 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten                  | 264                       | <b>264</b>     | 415           |
| R.13 Rentelasten en soortgelijke kosten                             | -3.827                    | <b>-3.827</b>  | -3.928        |
| <b>Saldo financiële baten en lasten</b>                             | -3.562                    | <b>-3.562</b>  | -3.513        |
| <b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>                                   | 5.844                     | 73.695         | 85.954        |
| R.14 Belastingen                                                    | -1.669                    | <b>-1.093</b>  | -995          |
| R.15 Resultaat deelnemingen                                         | -                         | <b>-179</b>    | -63           |
| <b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>                                     | 4.175                     | <b>72.422</b>  | 84.897        |

## Enkelvoudige winst- en verliesrekening 2021 verhouding DAEB niet-DAEB bezit

|                                                                  | 2021<br>Daeb  | 2021<br>Niet daeb | 2021<br>Eliminatie | 2021<br>Totaal |
|------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------|--------------------|----------------|
| <i>bedragen x € 1.000</i>                                        |               |                   |                    |                |
| R.1 Huuropbrengsten                                              | 25.031        | 1106              | 0                  | <b>26.137</b>  |
| R.2.1 Opbrengsten servicecontracten                              | 774           | -                 | 0                  | <b>774</b>     |
| R.2.2 Lasten servicecontracten                                   | -718          | -                 | 0                  | <b>-718</b>    |
| R.3.1 Lasten verhuur en beheeractiviteiten                       | -1.493        | -39               | 0                  | <b>-1.532</b>  |
| R.3.2 Lasten onderhoudsactiviteiten                              | -11.252       | -294              | 0                  | <b>-11.546</b> |
| R.3.3 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit      | -8.012        | -209              | 0                  | <b>-8.221</b>  |
| <b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>          | <b>4.331</b>  | <b>564</b>        | <b>0</b>           | <b>4.895</b>   |
| R.4 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille                        | 7.098         | 1665,16           | 0                  | <b>8.763</b>   |
| R.5 Toegerekende organisatiekosten                               | -186          | -50               | 0                  | <b>-237</b>    |
| R.6 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille                    | -5.816        | -1568             | 0                  | <b>-7.384</b>  |
| <b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b> | <b>1.095</b>  | <b>47</b>         | <b>0</b>           | <b>1.142</b>   |
| R.7 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille             | -             | 0                 | 0                  | <b>-</b>       |
| R.8 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille  | 70.143        | 2.157             | 0                  | <b>72.300</b>  |
| <b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>                  | <b>70.143</b> | <b>2157</b>       | <b>0</b>           | <b>72.300</b>  |
| R.10 Opbrengst overige activiteiten                              | 85            | 0                 | 0                  | <b>85</b>      |
| R.11 Kosten overige activiteiten                                 | -531          | -14               | 0                  | <b>-545</b>    |
| <b>Netto resultaat overige activiteiten</b>                      | <b>-446</b>   | <b>-14</b>        | <b>0</b>           | <b>-460</b>    |
| Overige organisatiekosten                                        | -186          | -5                | 0                  | <b>-190</b>    |
| Leefbaarheid                                                     | -418          | -11               | 0                  | <b>-429</b>    |
| <b>Bedrijfsresultaat</b>                                         | <b>74.520</b> | <b>2.738</b>      | <b>0</b>           | <b>77.258</b>  |
| R.12 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten               | 264           | 0                 | 0                  | <b>264</b>     |
| R.13 Rentelasten en soortgelijke kosten                          | -3.827        | 0                 | 0                  | <b>-3.827</b>  |
| <b>Saldo financiële baten en lasten</b>                          | <b>-3.562</b> | <b>0</b>          | <b>0</b>           | <b>-3.562</b>  |
| <b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>                                | <b>70.957</b> | <b>2.738</b>      | <b>0</b>           | <b>73.695</b>  |
| R.14 Belastingen                                                 | -977          | -117              | 0                  | <b>-1.093</b>  |
| R.15 Resultaat deelnemingen                                      | 2.442         | 0                 | -2.621             | <b>-179</b>    |
| <b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>                                  | <b>72.422</b> | <b>2.621</b>      | <b>-2.621</b>      | <b>72.422</b>  |

## Kasstroomoverzicht 2021

### Directe methode

### Directe methode

| (alle bedragen * € 1.000)                                   | Enkelvoudig<br>Daeb | Enkelvoudig<br>Niet DAEB | Enkelvoudig<br>Totaal | Geconsolideerd<br>Totaal | Geconsolideerd<br>Totaal |
|-------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|--------------------------|
| 95,22%                                                      | <b>2021</b>         | <b>2021</b>              | <b>2021</b>           | <b>2021</b>              | 2020                     |
| <b>Ontvangsten</b>                                          |                     |                          |                       |                          |                          |
| 1.1 Huren                                                   | <b>25.688</b>       | <b>794</b>               | <b>26.482</b>         | <b>26.482</b>            | <b>25.885</b>            |
| 1.1.1 Zelfstandige huurwoningen Daeb                        | 23.956              | 0                        | 23.956                | 23.956                   | 23.582                   |
| 1.1.2 Zelfstandige huurwoningen niet-Daeb                   | 0                   | 782                      | 782                   | 782                      | 579                      |
| 1.1.5 Intramuraal Daeb                                      | 1.202               | 0                        | 1.202                 | 1.202                    | 1.184                    |
| 1.1.7 Maatschappelijk onroerend goed                        | 142                 | 0                        | 142                   | 142                      | 125                      |
| 1.1.8 Bedrijfsmatig onroerend goed                          | 284                 | 0                        | 284                   | 284                      | 300                      |
| 1.1.9 Parkeervoorzieningen DAEB                             | 104                 | 0                        | 104                   | 104                      | 103                      |
| 1.1.10 Parkeervoorzieningen niet-DAEB                       | 0                   | 12                       | 12                    | 12                       | 12                       |
| 1.2 Vergoedingen                                            | 774                 | 0                        | 774                   | 774                      | 751                      |
| 1.3 Overheidsontvangsten                                    | 0                   | 0                        | 0                     | 0                        | 0                        |
| 1.4 Overige Bedrijfsontvangsten                             | 0                   | 0                        | 0                     | 0                        | 206                      |
| 1.5 Renteontvangsten                                        | 19                  | 0                        | 19                    | 19                       | 16                       |
| Totaal ontvangsten                                          | 26.482              | 794,154                  | 27.276                | 27.276                   | 26.857                   |
| <b>Uitgaven</b>                                             |                     |                          |                       |                          |                          |
| 1.7 Personeelsuitgaven                                      | -1.970              | -60                      | -2.030                | -2.030                   | -2.055                   |
| 1.8 Onderhoudsuitgaven                                      | -7.119              | -217                     | -7.336                | -7.336                   | -6.018                   |
| 1.9 Overige Bedrijfsuitgaven                                | -5.797              | -176                     | -5.973                | -5.973                   | -5.870                   |
| 1.10 Renteuitgaven                                          | -3.954              | 0                        | -3.954                | -3.954                   | -4.086                   |
| 1.11 Sectorspecifieke Heffing                               | -2.750              | 0                        | -2.750                | -2.750                   | -3.577                   |
| 1.12 Leefbaarheid                                           | -106                | 0                        | -106                  | -106                     | -64                      |
| 1.13 Vpb                                                    | -716                | -22                      | -738                  | -738                     | -1.216                   |
| Totaal uitgaven                                             | -22.411             | -475                     | -22.886               | -22.887                  | -22.885                  |
| <b>Cashflow exploitatie</b>                                 | <b>4.070</b>        | <b>319</b>               | <b>4.389</b>          | <b>4.389</b>             | <b>3.972</b>             |
| <b>Ontvangsten</b>                                          |                     |                          |                       |                          |                          |
| 2.1.A Verkoopontvangsten Bestaand DAEB                      | 7.867               | 0                        | 7.867                 | 7.867                    | 7.897                    |
| 2.1.A Verkoopontvangsten Bestaand niet-DAEB                 | 0                   | 910                      | 910                   | 910                      | 910                      |
| Totaal ontvangsten                                          | 7.867               | 910                      | 8.777                 | 8.777                    | 8.807                    |
| <b>Uitgaven</b>                                             |                     |                          |                       |                          |                          |
| 2.6.A Nieuwbouw Huur, woon en niet<br>woongelegenheden DAEB | -7.880              | 0                        | -7.880                | -7.880                   | -12.337                  |
| 2.7 Woningverbetering huur DAEB                             | -1.770              | 0                        | -1.770                | -1.770                   | -1.588                   |
| 2.9 Aankoop Huur                                            | 0                   | 0                        | 0                     | 0                        | 0                        |
| 2.14 Investerings Overig                                    | -1.714              | 0                        | -1.714                | -1.714                   | -643                     |

## Kasstroomoverzicht 2021

|                                              |               |              |               |               |               |
|----------------------------------------------|---------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
| 2.15 Verkoopuitgave                          | -27           | -9           | -36           | -36           | -85           |
| 2.17.2 FVA Ontvangsten                       | 0             | 0            | 0             | 0             | 0             |
| 2.18.2 FVA Uitgaven                          | 0             | 0            | 0             | 0             | 0             |
| Totaal uitgaven                              | -11.391       | -9           | -11.400       | -11.400       | -14.653       |
| <b>Cashflow (des-)investeringen</b>          | <b>-3.524</b> | <b>901</b>   | <b>-2.623</b> | <b>-2.623</b> | <b>-5.846</b> |
| 3.1.1 nieuwe te borgen leningen              | 2.914         | 0            | 2.914         | 2.914         | 6.000         |
| 3.2.1 Aflossing geborgde leningen            | -2.906        | 0            | -2.906        | -2.906        | -9.154        |
| 3.2.1 Aflossing niet geborgde leningen       | 0             | 0            | 0             | 0             | 0             |
| <b>Cashflow financiële activiteiten</b>      | <b>8</b>      | <b>0</b>     | <b>8</b>      | <b>8</b>      | <b>-3.154</b> |
| 0.1 Overige Ingaande Kasstromen              | 0             | 0            | 0             | 0             | 0             |
| 0.2 Overige Uitgaande Kasstromen             | 0             | 0            | 0             | 0             | 0             |
| 0.95 Kruisposten                             | 0             | 0            | 0             | 0             | 0             |
| 0.99 Nog te reconcilieren                    | 0             | 0            | 0             | 0             | 0             |
| Cashflow overig                              | 0             | 0            | 0             | 0             | 0             |
| <b>Beginsaldo periode 1 januari boekjaar</b> | <b>4.279</b>  | <b>0</b>     | <b>4.279</b>  | <b>4.348</b>  | <b>9.376</b>  |
| CF exploitatie                               | 4.070         | 319          | 4.389         | 4.389         | 3.972         |
| CF (des-)investeringen                       | -3.524        | 901          | -2.623        | -2.623        | -5.846        |
| CF financieel                                | 8             | 0            | 8             | 8             | -3.154        |
| CF overig                                    | 0             | 0            | 0             | 0             | 0             |
| <b>Eindsaldo 31 december Boekjaar</b>        | <b>4.834</b>  | <b>1.220</b> | <b>6.054</b>  | <b>6.122</b>  | <b>4.348</b>  |

De jaarrekening van Stichting Rijnhart Wonen is opgesteld door de Directeur-Bestuurder op 7 juni 2022

Dhr. C.M.G.E. Mommers

|  |
|--|
|  |
|--|

De jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 7 juni 2022

Dhr. G.P.I.M. Wuisman

|  |
|--|
|  |
|--|

Mw. J.M. Kremer

|  |
|--|
|  |
|--|

Dhr. G. van Wijhe

|  |
|--|
|  |
|--|

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

|  |
|--|
|  |
|--|

Dhr. P.H. Erdman

|  |
|--|
|  |
|--|

Aan de raad van commissarissen van Stichting Rijnhart Wonen

## controleverklaring van de onafhankelijke accountant

### A. Verklaring over de in het jaarrapport opgenomen jaarrekening 2021

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 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 2021 en van het resultaat over 2021 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 balans per 31 december 2021;
- 2 de winst- en verliesrekening over 2021; en
- 3 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2021 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening [op pagina's 51-55]. Hierin staat beschreven dat Stichting Rijnhart Wonen een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

#### Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2021 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.

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

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

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

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

### **C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

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

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

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

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

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

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



Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2021, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

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, 7 juni 2022

Verstegen accountants en adviseurs B.V.,

was getekend,  
ing. J.L. Wisse RA

## Kengetallen 2021-2017

|                                              | 2021      | 2020      | 2019      | 2018      | 2017     |
|----------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|
| <b>Bezitsamenstelling</b>                    |           |           |           |           |          |
| <b>Gegevens woningbezit</b>                  |           |           |           |           |          |
| Aantal verhuureenheden in exploitatie        |           |           |           |           |          |
| Woning/woongebouwen per 1/1                  | 3481      | 3400      | 3400      | 3408      | 3.414    |
| Verkocht / gesloopt / onttrokken             | -39       | -32       | -29       | -8        | -24      |
| Opgeleverd/aangekocht tijdens boekjaar       | 47        | 113       | 29        | 0         | 18       |
| Woning/woongebouwen per 31/12                | 3489      | 3481      | 3400      | 3400      | 3.408    |
| Onroerende zaken niet zijnde woningen        |           |           |           |           |          |
| Garages per 31/12                            | 74        | 81        | 83        | 85        | 85       |
| Parkeerplaatsen / overig                     | 35        | 35        | 35        | 35        | 35       |
| Verzorgingstehuis                            | 7         | 7         | 7         | 6         | 6        |
| Kantoor                                      | 0         | 0         | 0         | 0         | 0        |
| Diversen                                     | 3         | 3         | 3         | 3         | 3        |
|                                              | 119       | 126       | 128       | 129       | 129      |
| Woning/woongebouwen in aanbouw               | 18        | 63        | 200       | 92        | 0        |
| Totaal                                       | 3626      | 3670      | 3728      | 3621      | 3.537    |
| Gemiddelde waarde W.O.Z. per woning          | 244.820   | 218.420   | 214.280   | 196.189   | 170.919  |
| <b>Aantal woningen naar huurprijsklasse</b>  |           |           |           |           |          |
| Klassegrens:                                 | € 442,46  | € 432,51  | € 424,44  | € 417,34  | € 414,02 |
| Laag:                                        | 241       | 283       | 344       | 374       | 423      |
| Hoog:                                        | 3248      | 3198      | 2056      | 3026      | 2985     |
| <b>Het verhuren van de woningen</b>          |           |           |           |           |          |
| Mutatiegraad                                 |           | 5,85      | 4,15      | 3,85      | 7,75     |
| Huurachterstand in procenten van de jaarhuur |           | 0,48      | 0,34      | 0,52      | 0,58     |
| Huurderving in procenten van de jaarhuur     |           | 0,53      | 0,34      | 0,28      | 0,67     |
| Gemiddeld aantal punten per woning           | 163       | 161       | 161       | 161       | 161      |
| Gemiddelde netto-huurprijs per woning        | 594,77    | 595,7     | € 575,53  | € 565,00  | € 557,98 |
| <b>Kwaliteit (per woning, per jaar)</b>      |           |           |           |           |          |
| Aantal reparatieverzoeken                    | 0,87      | 0,94      | 0,91      | 0,94      | 0,84     |
| Kosten niet-planmatig onderhoud              | € 454     | € 389     | € 316     | € 272     | € 283    |
| Kosten planmatig en groot onderhoud          | € 1.906   | € 1.439   | € 1.355   | € 1.326   | € 1.230  |
| Totaal kosten onderhoud                      | € 2.360   | € 1.828   | € 1.671   | € 1.598   | € 1.513  |
| <b>Financiële continuïteit</b>               |           |           |           |           |          |
| Solvabiliteit                                | 90,61     | 80,76     | 77,32     | 75,54     | 71,64    |
| Liquiditeit                                  | 0,91      | 0,80      | 1,19      | 0,43      | 0,36     |
| Rentabiliteit eigen vermogen (jaarresultaat) | 12,07     | 15,93     | 14,63     | 14,61     | 5,35     |
| Rentabiliteit vreemd vermogen                | 2,98      | 3,11      | 3,35      | 4,06      | 4,28     |
| Gewogen gemiddelde rentepercentage leningen  |           | 3,14      | 4,11      | 4,11      | 4,28     |
| Rentabiliteit totaal vermogen                | 9,38      | 12,21     | 12,03     | 11,95     | 4,91     |
| Rentebaten - lasten in % eigen vermogen      | 0,68      | 0,81      | -0,92     | -1,21     | -1,51    |
| Interne financiering per woning              | € 169.485 | € 151.708 | € 128.999 | € 115.405 | € 97.665 |
| Cash-flow per woning                         | € 43.920  | € 49.058  | € 38.681  | € 33.645  | € 9.683  |

**Balans en winst- en verliesrekening**

|                              |           |           |           |           |          |
|------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|
| Eigen vermogen per woning    | € 171.958 | € 153.171 | € 131.835 | € 112.545 | € 95.878 |
| Bedrijfsopbrengst per woning | € 10.003  | € 9.877   | € 9.172   | € 7.709   | € 8.673  |
| Bedrijfslasten per woning    | € 8.315   | € 6.322   | € 6.134   | € 4.371   | € 5.095  |
| Rentebaten per woning        | € 76      | € 120     | € 52      | € 23      | € 23     |
| Rentelasten per woning       | € 1.097-  | € 1.129-  | € 1.265   | € 1.381   | € 1.468  |
| Resultaat per woning         | € 2.861   | € 4.804   | € 1.825   | € 1.980   | € 2.133  |

**Personeelsbezetting**

Omgerekend naar volledig dienstverband per  
1.000 woningen

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

 [rijnhartwonen.nl](http://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

 DE BALIE

Bolderikkamp 12, Leiderdorp

maandag tot en met donderdag

van 8.30 - 12.30 uur

 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)