

Jaarverslag 2022

Bestuursverslag
Financieel verslag



met ziel en zakelijkheid

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Verklaring bestuur	4
De koers	5
Samen wordt het beter	6
Beschikbaarheid als kernvraagstuk	8
Betaalbaarheid doen we samen	14
Ambassadeurs van leefbaarheid	18
Spijtvrij in duurzaamheid	21
De organisatie	24
Dienstverlening	29
Verslag Raad van Commissarissen	31
Middelen	36
JAARREKENING 2022	47
ACCOUNTANTSVERKLARING	86

Voorwoord

2022 was voor Rijnhart Wonen een uitdagend jaar vol veranderingen. In dit voorwoord bespreken we de belangrijkste gebeurtenissen en ontwikkelingen die ons jaar vormden en invloed hadden op onze plannen voor 2023 en daarna.

Bij het opstellen van het jaarplan 2022 keken we uit naar de overname van de ruim 1.000 sociale huurwoningen van Woonzorg Nederland in Voorschoten, de samenwerking in de Leidse regio en de formatie van een nieuw kabinet. Door de overname van het woningbezit in Voorschoten konden we als organisatie uitbreiden. Onze positieve cultuur, maatschappelijke ambities en goede reputatie zorgden ervoor dat we alle vacatures konden invullen. We zijn blij dat de overname geslaagd is en dat dit onze organisatie versterkt heeft.

In 2022 breidden we onze samenwerking in de Leidse regio uit, bijvoorbeeld door gezamenlijk een doorstroomadviseur te werven. Om de volkshuisvestelijke uitdagingen, regionale afstemming en organisatieontwikkeling verder aan te pakken, gaven de corporaties in de regio Holland Rijnland hun samenwerking verder vorm. Ook gingen we gezamenlijk op zoek naar een directeur en een beleidsadviseur voor Holland Rijnland Wonen. Deze functies zijn begin 2023 vervuld. De vorming van het nieuwe kabinet eind 2021 had grote impact op ons strategisch handelen en onze plannen voor de komende jaren. Het kabinet presenteerde een regeerakkoord met de ambitie om 900.000 woningen te bouwen dit decennium. Op basis hiervan zijn Nationale Prestatieafspraken (NPA) gemaakt tussen het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ontwikkeling en onze brancheorganisatie Aedes. Deze afspraken hebben we vertaald naar ons jaarplan en onze (meerjaren)begroting. Op regionaal niveau heeft dit geleid tot intensievere samenwerking met gemeenten en de provincie. De Regionale Woondeal is in 2023 getekend.

Eind 2021 was er sprake van een wooncrisis, lage renteniveaus, inflatie onder de 2%, stabiele economische vooruitzichten en vrede in Europa. De geopolitieke en macro-economische veranderingen hebben de context waarin we werken en onze organisatie sterk beïnvloed. Belangrijke gebeurtenissen in 2022 waren de Russische inval in Oekraïne, hoge inflatie, energiecrisis, groeiende vluchtelingenstroom, stijgende rente en arbeidsmarkt-tekorten. Deze ontwikkelingen hadden gevolgen voor onze huurders, de volkshuisvestelijke opgaven en besturingsvraagstukken.

Bovenstaande gebeurtenissen stellen andere eisen aan onze organisatie en besturing. Flexibiliteit, risicomanagement en proactief inspelen op nieuwe situaties zijn belangrijker dan ooit. In 2022 hebben we langs 5 lijnen gewerkt aan de ontwikkeling van onze organisatie: het uitvoeren van de vastgoedtransactie met Woonzorg Nederland, het positioneren van een tactische laag in de organisatie, het aanpassen van onze programma's, het opzetten van een projectenorganisatie en het actief deelnemen aan regionale samenwerking.

De onzekerheid over de ontwikkelingen om ons heen maakt het lastig om uitspraken te doen over onze plannen op langere termijn. Toch zijn we ervan overtuigd dat we ons programma volgend jaar en de komende jaren kunnen uitvoeren.

We zijn een financieel gezonde corporatie. Als de macro-economische omstandigheden verder verslechteren, moeten we als sector in gesprek gaan met het Rijk over onze ambities en wat er nodig is om deze te realiseren.

Ten slotte wil ik onze medewerkers, huurdersorganisaties, gemeenten, lokale politiek, zorg- en welzijnspartners, vaste contractpartners en collega-corporaties in Holland Rijnland bedanken voor de samenwerking in de vele uitdagingen waarvoor we gezamenlijk staan.

We hebben elkaar nodig om in 2023 en de komende jaren verder vorm te geven aan onze koers, de regionale realisatieagenda en de (nieuwe) prestatieafspraken.

Chrétien Mommers
directeur-bestuurder Rijnhart Wonen



Verklaring bestuur

Het bestuur van Rijnhart Wonen verklaart hierbij dat alle uitgaven in het verslagjaar 2022 zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting. Ook verklaart het bestuur dat de interne beheersingssystemen goed zijn opgezet en effectief hebben gewerkt tijdens het verslagjaar.

Daarmee hebben we een hoge mate van zekerheid dat:

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

Chrétien Mommers

directeur-bestuurder Rijnhart Wonen

De koers

Missie, visie, beleid en toekomst

Missie

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

Visie

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

Koers

Rijnhart Wonen beweegt mee in de veranderende wereld met 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 2022

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

De 2 werkgroepen waarin de betrokken partijen samenwerken, monitorden in 2022 de voortgang van de prestaties en vulden de acties voor het lopende jaar concreet in. Deze samenwerking beviel ook in 2022 goed. De werkgroep Beschikbaarheid en Duurzaamheid besprak de kansen voor nieuwbouw en de voortgang bij lopende projecten. Daarnaast voerde zij het gesprek over aansluiting op nieuwe energiebronnen en het toekomstige regionale warmtenet. Een ander onderwerp van gesprek was het versnellen van het verduurzamen van woningen, zoals staat in de Nationale Prestatieafspraken (NPA). In de werkgroep Leefbaarheid en Betaalbaarheid stond de uitstroom uit maatschappelijke zorg en beschermd wonen op de agenda, maar ook de extra taakstelling om statushouders en Oekraïense vluchtelingen te huisvesten.

In Voorschoten stapten we in de lopende meerjarige prestatieafspraken. Deze zijn opgesteld door de gemeente, de corporaties Woonzorg Nederland en de Sleutels, en de huurdersorganisaties. 2022 hebben we vooral gebruikt om elkaar beter te leren kennen.

Overleg met huurders

Rijnhart Wonen hecht veel waarde aan goede samenwerking met haar huurders. Ook in 2022 is er daarom veel tijd geïnvesteerd in de samenwerking met de huurdersorganisaties en bewonerscommissies. De huurdersorganisaties behartigen de belangen van onze huurders. Zij hebben inbreng op ons beleid door reacties op adviesaanvragen vanuit Rijnhart Wonen, maar geven waar nodig ook ongevraagd advies.

Overlegvormen in 2022

De afdelingen Wonen en Vastgoed hebben regelmatig overleg met de huurdersorganisaties. De afdeling Wonen heeft met alle huurdersorganisaties een kwartaaloverleg en de afdeling Vastgoed doet dit periodiek tijdens een vastgoedoverleg. Bij specifieke beleidswijzingen, zoals het huurbeleid of het onderhoudsbeleid, organiseren we extra informatiebijeenkomsten. Daarnaast zijn de huurdersorganisaties gesprekspartner bij het overleg over de prestatieafspraken. Het hele jaar door betrekken we de huurdersorganisaties bij overleggen met de gemeenten om input te geven voor het komende jaar, de gemaakte afspraken te monitoren en te evalueren.

Huurdersorganisaties

In 2022 werkte Rijnhart Wonen samen met 3 huurdersorganisaties.

De Huurderij

De formele participatie met De Huurderij is in het afgelopen jaar als vanouds voortgezet. De Huurderij zet zich in voor huurders uit Leiderdorp en Zoeterwoude.

HBOL (Huurdersbelangenorganisatie Leiderdorp)

De in november 2021 hernieuwde samenwerking met de HBOL is in 2022 opnieuw vormgegeven en er is hard gewerkt aan wederzijds vertrouwen. De HBOL zet zich in voor huurders uit Leiderdorp.

De HBVV (Huurdersbelangenvereniging Voorschoten)

Vanaf 1 juli 2022 verwelkomde Rijnhart Wonen de HBVV als nieuwe, aanvullende huurdersorganisatie. Zij zetten zich in voor de huurders van Rijnhart Wonen en Ons Doel in Voorschoten.

De huurdersorganisaties brachten over onderstaande onderwerpen in 2022 hun advies uit:

- Huurbeleid 2022
- Filters vervanging in WTW-systeem
- Huurdersvergoeding bij renovatie
- Meerjarenonderhoudsbegroting 2023

Samenwerking huurdersorganisaties

In 2022 is het samenwerkingstraject gestart met de 3 huurdersorganisaties. Vanuit de Overlegwet zijn de wettelijke kaders geregeld. Aanvullend hierop maken we graag samenwerkingsafspraken met elkaar. En geven we opnieuw richting aan onze samenwerking. Deze afspraken leggen we (voor 4 jaar) vast in een samenwerkingsovereenkomst. Het samenwerkingstraject loopt door in 2023.

Bewonerscommissies

In 2022 ontstond een aantal nieuwe bewonerscommissies. Eind 2022 heeft de afdeling Sociaal Beheer kennisgemaakt met de bewonerscommissie Leidse Dreef en bewonerscommissie Bloemenvelde. Beide bewonerscommissies zijn ontstaan na oplevering van de nieuwbouwcomplexen. Tijdens de eerste kennismaking kwamen vooral zaken naar voor die te maken hebben met de oplevering van de woningen. Samen met de afdeling Vastgoed zet Sociaal Beheer zich in om, waar het kan, problemen op te lossen. In totaal zijn er nu 15 bewonerscommissies bij ons aangemeld.

Verenigingen van Eigenaren (VvE's)

Rijnhart Wonen nam in 2022 deel in 22 VvE's. Minimaal 1 keer per jaar vindt met iedere VvE een vergadering plaats. Hierin stellen we de jaarstukken vast en nemen we besluiten over gemeenschappelijk onderhoud. Momenteel staat de vraag centraal over hoe te verduurzamen. VvE's hadden immers altijd tot doel het stand houden van het gebouw. Door de enorme stijging van de energieprijzen zijn VvE's zich er meer van bewust dat verduurzaming noodzakelijk is. Tegelijkertijd heeft Rijnhart Wonen de opgave om de huurwoningen te verduurzamen, dus ook als deze onderdeel zijn van een VvE-complex. Rijnhart Wonen zit in de meeste VvE's in het bestuur, vertegenwoordigd door een extern ingehuurd collega. Het beheer en de administratie is in bijna alle gevallen uit handen gegeven aan een VvE-beheerder.



Beschikbaarheid als kernvraagstuk

Overname woningen Voorschoten

Het eerste half jaar van 2022 stond in het teken van de voorbereiding van de overname van ruim 1.000 woningen van Woonzorg Nederland in Voorschoten. Met de overname gingen zo'n 875 woningen naar Rijnhart Wonen, 210 woningen en daarnaast nog enkele garages naar Ons Doel (een woningcorporatie in Leiden). De verhuureenheden van Ons Doel beheert Rijnhart Wonen. De totale transactie leidde tot verschillende wijzigingen in de organisatie. We kregen er een nieuw werkgebied bij met meer woningen en daardoor was een grotere (en iets anders ingerichte) organisatie nodig. Tot 1 juli coördineerde een externe projectleider het proces, die zowel met Woonzorg Nederland, het MT als de medewerkers in gesprek was.

Het tweede halfjaar stond in het teken van het leren kennen van het bezit, de huurders en de stakeholders in Voorschoten. En ook andersom moesten huurders, de gemeente en andere stakeholders Rijnhart Wonen leren kennen. In 2022 zijn hierin al verschillende stappen gezet en dit loopt door in 2023.

Nieuwe wijkverdeling

In 2022 is het team Sociaal Beheer begonnen met gebiedsgericht werken. Dit betekent dat het bezit is opgesplitst in twee gebieden. In elk gebied zijn 2 vaste woonconsulenten actief, ieder betrokken bij alle taken van sociaal beheer: overlast/zorg, participatie, sociale projectbegeleiding, woonfraudeaanpak en leefbaarheidsaanpak. Er is een externe audit uitgevoerd voor het huurincassoproces. De aanbevelingen voeren we in 2023 uit. Het doel is een efficiënter werkproces waarin elke woonconsulent een eigen verantwoordelijkheid heeft.

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.

Door de overname van de woningen in Voorschoten op 1 juli 2022 heeft Rijnhart Wonen ook de opgave binnen de contingentenregeling in Voorschoten overgenomen. In 2022 huisvestten wij 11 personen via de contingentenregeling in Leiderdorp en Zoeterwoude, gelijk aan de opgave die wij hadden. Een deel van deze verhuringen ronden we praktisch in 2023 af. In Voorschoten huisvestten we in de tweede helft van het jaar 6 kandidaten. Ook een deel van deze verhuringen ronden we praktisch in 2023 af. Hiermee hebben wij aan de opgave voldaan.

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

Maatschappelijke projecten

Woongebouw Fusion

Gemeente Leiderdorp en Rijnhart Wonen bieden vanuit een 2 jaar durende proef woonruimte aan mensen die met spoed tijdelijk een plek nodig hebben om te wonen. Denk aan spoedzoekers, mensen die tussen wal en schip vallen, en statushouders die op gezinshereniging wachten. Wij helpen deze mensen met tijdelijke woonruimte in woongebouw Fusion in Leiderdorp. De proef Fusion liep in 2022 redelijk goed. De doorstroom is met 8 mutaties zoals we verwachtten. Van dit aantal mutaties was er 2 keer sprake van een opzegging door het gedrag van de betreffende bewoner. De schade aan de kamers is verhaald op de vertrokken huurders.

Het blijkt lastig om leegkomende kamers aansluitend te verhuren. Dit komt omdat Incluzio geen wachtlijst met spoedzoekers heeft die voldoen aan de strenge criteria om in aanmerking te komen voor een kamer in woongebouw Fusion.

De mutaties van de kamers voor statushouders in afwachting van gezinshereniging en de spoedzoekers van Gapph (Voorheen Villex), verliepen soepel en zijn vrijwel aansluitend opnieuw verhuurd aan een nieuwe kandidaat.

Als tussenevaluatie zijn er meerdere gesprekken gevoerd. We spraken onder andere af dat de mutaties sneller moeten verlopen. Als een partij geen kandidaat kan leveren voor een kamer, vervalt de kamer en bieden we deze aan aan een van de andere deelnemende partijen aan. Daarnaast zijn de termijnen aangescherpt, waardoor aansluitende verhuur bij mutatie kansrijker wordt. Ook zijn de afspraken over verslaving en psychosociale problematiek opnieuw bevestigd.

De bewonerscommissie heeft aangegeven dat zij geen enkele vorm van hinder van Fusion ondervinden. Wel geven zij aan het jammer te vinden dat bewoners van woongebouw Fusion niet meedoen met sociale activiteiten die zij organiseren. Door het korte verblijf voelen bewoners van Fusion zich minder met de buurt verbonden.

De Plataan

De verhuring van de 12 units in woongebouw De Jonker (Plataandreef) aan De Haardstee verloopt probleemloos. Er zijn geen overlastklachten en volgens De Haardstee wonen de bewoners naar tevredenheid in De Plataan. De Haardstee verwacht dat niet alle bewoners in woongebouw De Jonker (Plataandreef) na de 2 jaar in staat zijn om zelfstandig te wonen. Voor een deel van deze jongeren zal een satellietwoning in de buurt van de Plataan wenselijk zijn. Zo wordt de stap van begeleid wonen naar geheel zelfstandig wonen minder groot.

Friendswoning

De Friendswoning aan de Muzenlaan in Leiderdorp is van een tijdelijk project veranderd naar een definitieve bijzondere woonvorm in de wijk. Op 26 januari 2023 is dit formeel bekrachtigd tijdens een feestelijk tekenmoment op het gemeentehuis. Hierbij waren de gemeente, De Binnenvest en Rijnhart Wonen aanwezig.

Voor de eindevaluatie zijn afspraken gemaakt over de voortgang. Direct omwonenden van de Friendswoning hebben in een enquête aangegeven dat zij het Friends-project als positief ervaren. Er is nagenoeg geen sprake van overlast. Een aantal burens lieten weten dat er veel leegstand zou zijn. Dit is uitgezocht en blijkt niet het geval. De kamers in de Friendswoning zijn nagenoeg structureel bewoond. Er kan sprake zijn van beeldvorming. Door opleiding en werk zijn de bewoners weinig thuis.

De buurtbewoners lieten weten graag meer informatie te ontvangen over wisselingen in bewoning en wisseling van de begeleiding. Ook het aanzicht van de directe omgeving verdiende aandacht. De afspraken hierover zijn aangescherpt en deze zaken krijgen meer aandacht.

Gezamenlijk houden we in de gaten of er nog behoefte is aan deze woonvorm. Als hierin veranderingen komen, informeren we elkaar als partners meteen en we evalueren periodiek.



Statushouders 2022

De taakstelling van 2022 was een verdubbeling ten opzichte van 2021. Per 1 juli 2022 nam Rijnhart Wonen een deel van de taakstelling over in Voorschoten. Voorschoten had een kleine achterstand, deze is ingelopen.

Naast de verhoogde opgave voor de taakstelling merkten we ook dat de aanvragen vaak uit enorm grote gezinnen bestaan. Dit vraagt creativiteit en samenwerking (met gemeente en begeleidingsinstanties) om tot passende huisvesting te komen. In 2022 zijn door Flexwonen 59 personen via de taakstelling gehuisvest.

2022 was ook het jaar van de Oekraïners die onder andere naar ons land zijn gevlucht. Als oplossing hierin heeft Rijnhart Wonen een deel van de verkoopwoningen beschikbaar gesteld als opvang. En op tijdelijke basis de sloopwoningen in de Pinksterbloemflats beschikbaar gesteld.

Passend Toewijzen

Van de verhuringen aan mensen met een lager inkomen (met recht op huurtoeslag) moet minimaal 95% van de woningen passend worden toegewezen. Dat houdt in voor 2022:

- 1 tot 2-persoonshuishouden maximaal kale huurprijs € 633,25;
- > 3-persoonshuishouden maximaal kale huurprijs € 678,66.

In 2022 heeft Rijnhart Wonen 100% passend toegewezen.

Brusselnorm

Vanaf 1 januari 2022 moet de woningcorporatie 92,5% van de woningen toewijzen aan de doelgroep. Dat zijn dus 1-persoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 40.765,- en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 45.014,-. Rijnhart Wonen wees in 2022 97,83% van de woningen toe aan deze inkomensgroep, waarbij we uitgaan van Leiderdorp en Zoeterwoude over heel 2022 en Voorschoten vanaf 1 juli 2022. 2,17% van de vrijgekomen woningen is toegewezen aan huurders met een hoger inkomen dan € 40.765,- (1-persoonshuishouden) en € 45.014,- (meerpersoonshuishouden).

Lokaal Maatwerk

Een fijn, betaalbaar thuis gunnen we iedereen. Om de slaagkans van specifieke doelgroepen te vergroten, mogen we jaarlijks "lokaal maatwerk" inzetten. We proberen op die manier onder andere doorstroming en passend wonen binnen ons bezit en binnen de gemeenten Leiderdorp en Zoeterwoude te creëren. De inzet van het lokaal maatwerk in 2022 was gericht op onder andere senioren en gezinnen laten 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 2022 zetten we in Leiderdorp 14 keer lokaal maatwerk in en in Zoeterwoude 5 keer. We zitten hiermee voor beide gemeenten onder het vastgestelde aantal (Leiderdorp 31 en Zoeterwoude 8). Met de gemeente Voorschoten zijn nog geen afspraken gemaakt over de inzet van lokaal maatwerk.

Verhuringen 2022

In 2022 zijn er in totaal in Leiderdorp en Zoeterwoude 216 woningen verhuurd. In Voorschoten (vanaf 1 juli 2022) zijn 28 woningen verhuurd.

Verhuringen 2022 Leiderdorp

Totaal: 146 woningen verhuurd.

Verhuringen naar categorie

➤ Statushouders:	7 Woningen	➤ Starters regulier:	42 Woningen
➤ Vrije sector huur middensegment:	5 Woningen	➤ Doorstromers regulier:	31 Woningen
➤ Urgent regulier:	8 Woningen	➤ Regulier gezinnen ≥ 3 personen:	6 Woningen
➤ Urgent stadsvernieuwing:	1 Woning	➤ 3% regeling:	2 Woningen
➤ Woningruil:	5 Woningen	➤ 999 hardheid:	1 Woning
➤ Contingent:	6 Woningen	➤ 999 medisch (miva woning):	1 Woning
➤ Lokaal maatwerk nieuwbouw:	0 Woningen	➤ Oekraïners (uit verkoop voorraad):	4 Woningen
➤ Lokaal maatwerk:	14 Woningen	➤ Tijdelijke verhuur:	1 Woning
➤ Senioren regulier:	12 Woningen		

Verhuringen 2022 Zoeterwoude

Totaal: 70 woningen verhuurd.

Nieuwbouw Zoeterwoude

Eind 2021 startten we met de oplevering en het verhuren van de woningen in het nieuwbouwproject "Bloemenvelde". Dit project bestaat uit 9 eengezinswoningen en 18 beneden- en bovenwoningen. De 27 woningen zijn verdeeld over 3 woonblokken.

Bij dit nieuwbouwproject is lokaal maatwerk ingezet met voorrang voor huurders uit Zoeterwoude. Begin 2022 zijn de resterende 20 woningen (18 beneden/bovenwoningen en 2 eengezinswoningen) verhuurd. Van de 20 woningen zijn er 19 aangeboden met lokaal maatwerk. 1 woning is aangeboden aan een contingent. Van de 19 woningen zijn er 17 woningen verhuurd aan huurders van Rijnhart Wonen en 2 woningen zijn verhuurd aan woningzoekenden van buiten de regio.

Verhuringen naar categorie

➤ Contingent:	1 Woning	➤ Reguliere doorstromer:	15 Woningen
➤ Lokaal maatwerk:	5 Woningen	➤ Regulier gezinnen ≥ 3 personen:	8 Woningen
➤ Lokaal maatwerk nieuwbouw:	20 Woningen	➤ Statushouder:	6 Woningen
➤ Reguliere starter:	13 Woningen	➤ Urgent regulier:	1 Woning
➤ Regulier senior:	1 Woning		

Verhuringen 2022 Voorschoten (vanaf 1 juli 2022)

Totaal: 28 woningen verhuurd.



Verhuringen naar categorie

➤ Urgent regulier:	1 Woning	➤ Regulier gezinnen >3 personen:	4 Woningen
➤ Statushouder:	4 Woningen	➤ Contingent:	2 Woningen
➤ Regulier doorstromer:	9 Woningen	➤ Woningruil:	1 Woning
➤ Regulier starter:	6 Woningen	➤ Oekraïners:	1 Woning

Doorstroomeffecten

Door de inzet van 19 woningen met het lokaal maatwerk (lokaal maatwerk nieuwbouw is hier buiten beschouwing gelaten) ontstonden er verhuisketens:

Leiderdorp

Appartementen:

8 appartementen van Rijnhart Wonen kwamen vrij waarvan 1 seniorenappartement.

- Hiervan zijn er 5 verhuurd aan starters (1 uit Leiderdorp, 4 uit de regio).
- 2 appartementen zijn verhuurd aan een doorstromer uit de regio.
- 1 appartement is verhuurd aan een doorstromer uit Leiderdorp.

Eengezinswoningen:

6 eengezinswoningen kwamen hierdoor vrij, waarvan 4 van Rijnhart Wonen en 2 koopwoningen particuliere markt. Van de woningen van Rijnhart Wonen is:

- 1 woning verhuurd in de vrije sector aan een huurder van Rijnhart Wonen die daarmee weer een appartement voor een starter beschikbaar maakte;
- 1 woning verhuurd (sociaal) aan een huurder van Rijnhart Wonen die daarmee weer een appartement voor een starter beschikbaar maakte;
- 1 (kleine) eengezinswoning is tijdelijk verhuurd aan de gemeente Leiderdorp voor de opvang van Oekraïners;
- 1 woning moet nog verhuurd worden.

Zoeterwoude

Appartementen:

4 appartementen van Rijnhart Wonen kwamen vrij:

- 1 appartement is verhuurd aan een doorstromer uit de regio.
- 1 appartement is verhuurd aan een starter uit de regio.
- 2 appartementen zijn verhuurd aan een starter uit Zoeterwoude.

Eengezinswoning:

- 1 eengezinswoning kwam vrij en is verhuurd aan een starters gezin.



Klanttevredenheid

Nieuwe huurders, in totaal 65 respondenten in 2022, beoordelen de dienstverlening van Rijnhart wonen bij het betrekken van hun woning met een 7,8.

Huurders die de woning verlaten, in totaal 48 respondenten in 2022, beoordelen de dienstverlening in het proces huuropzegging met een 7,7. Met deze cijfers zitten we boven het landelijk gemiddelde binnen de sector (respectievelijk 7,7 en 7,6).

Verkoop 2022

In 2022 verkochten we 31 woningen (13 appartementen en 18 eengezinswoningen) en 1 garagebox. De totale opbrengst is € 10.115.350,-. Hiervan zijn 8 verkocht aan huurders, waarvan 2 zittende huurders. Van de 31 verkopen vonden er 3 plaats in Zoeterwoude.

Lopende projecten renovatie en nieuwbouw

Sloopcomplex Pinksterbloem

Van de 72 woningen zijn alle huishoudens inmiddels verhuisd naar een andere woning. Deze woningen verhuurden we vervolgens op tijdelijke basis via leegstandsbeheerder Villex. Daarnaast vingen we vanaf het najaar tijdelijk Oekraïense vluchtelingen in de woningen op. Voor het nieuwbouwplan van 92 appartementen lag bij de gemeente het bestemmingsplan ter inzage, bereidden we de anterieure overeenkomst met de gemeente voor en selecteerden we na een uitgebreide marktconsultatie 1 aannemer voor de nieuwbouw. In het voorjaar van 2023 wordt het huidige complex gesloopt.

Afgeronde projecten nieuwbouw

Nieuwbouwproject Bloemenvelde

In het eerste kwartaal kregen wij de laatste 18 beneden- en bovenwoningen in het project Bloemenvelde opgeleverd. Natuurinclusief bouwen speelde een belangrijke rol bij deze nieuwbouw: zo kregen de schuren een groen dak en werden permanente vleermuiskasten aangebracht.



Betaalbaarheid doen we samen

Labeling van de verhuurvoorraad

Bij labeling van onze woningen maken we onderscheid in huishoudens:

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

Ook de woningen in de Voorschoten hebben we op deze manier gelabeld.

Onze woningen voor de sociale doelgroep zijn als volgt ingedeeld:

- 56% van de woningen is gelabeld voor huishoudens uit de primaire doelgroep (categorie A).
- 22% van de woningen is gelabeld voor huishoudens uit de secundaire doelgroep (categorie C).
- 22% van de woningen kent een 2-doelgroepenbeleid (categorie 2-doelgroepen). Beide inkomensgroepen komen voor deze woningen in aanmerking, maar de huurprijs staat vast. In Voorschoten hebben we een nieuw label geïntroduceerd voor een 2- of 3-persoonshuishouden, waarbij de huurprijs vaststaat.

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

Daarnaast hebben we bijna 9% van onze totale voorraad gelabeld voor het midden segment. Huurders met een hoger inkomen komen hiervoor in aanmerking. Ook hebben we bijna 10% gelabeld om te verkopen op het moment dat de woning vrijkomt.

2-doelgroepenbeleid

In 2022 kwamen 52 woningen vrij die we volgens het 2-doelgroepenprincipe verhuurden. 75% van de woningen, die we via het 2-doelgroepenprincipe aanboden, wezen we toe aan huurders met een inkomen van maximaal het toewijzingsinkomen.

In Voorschoten verhuurden we 1 woning die het nieuwe label had. Deze woning is gegaan naar een 3-persoonshuishouden met een laag inkomen.



	Inkomen passend toewijzen (huur tot de aftoppingsgrenzen)	Inkomen sociaal (huur boven de aftoppingsgrenzen)	Totaal
1-2 persoonshuishouden	22	11	33
3 of meer persoons huishouden	17	2	19
Totaal	39	13	52

Huurincasso

Jaarcijfers¹

	Q1	Q2	Q3	Q4	Totaal
Achterstand	0,29%	4%	0,31%	0,66%	<i>n.v.t.</i>
Aanmeldingen EHBC*	24 meldingen	67 meldingen	183 meldingen	145 meldingen	419 meldingen
Aanmeldingen deurwaarder	11 dossiers	13 dossiers	42 dossiers	17 dossiers	83 dossiers

* Eerste Hulp Bij Geldzorgen

Ontruiming

In 2022 vonden geen ontruiming plaats. In alle gevallen waar een ontruiming gepland stond, konden we met de huurder en deurwaarder goede afspraken maken. In veel gevallen spraken we bewindvoering of een schuldhulpverleningstraject af met de huurder. Hierdoor en dankzij de goede samenwerking met onze partners, hadden we geen ontruiming.

In 2022 wilden 2 huurders bij de geplande ontruiming geen hulp accepteren. In goed overleg met deze huurders besloten zij om vrijwillig de huur op te zeggen waardoor een ontruiming niet nodig was.

Huurincasso Voorschoten

Per 1 juli 2022 namen wij een deel van het bezit van Woonzorg Nederland in Voorschoten over. Op een enkel dossier na (bijvoorbeeld door lopende dossiers/afspraken met instanties of een schuldhulpverleningstraject) zijn alle achterstanden geboekt. Dit gaat om een bedrag van € 144.158,10 aan achterstanden van Woonzorg. Hiervan hebben wij al € 74.616,85 ontvangen. De restante € 69.541,25 staan in regelingen of in een enkel geval in de wacht door afspraken met instanties. We hebben alle huurders al gesproken en waar het kon, maakten we afspraken. In deze totalen zitten ook de achterstanden van Ons Doel.

Alle huurders die bij Woonzorg Nederland bij de deurwaarder liepen, hebben wij de kans gegeven om met ons een regeling te sluiten. Lukte dit niet of kwamen deze huurders hun afspraken niet na? Dan hebben wij deze huurders aangemeld bij onze eigen deurwaarder Bazuin en Partners.

Schuldhulpmaatje

Schuldhulpmaatje heeft in 2022 contact gehad met 17 huurders van Rijnhart Wonen. Tot en met 31 december 2022 hadden zij met 10 huurders nog actief contact. Van 4 huurders namen zij 'afschied', waarvan 2 keer met goed resultaat en 2 keer omdat de huurders vroegtijdig stopten. Bij 3 huurders is Schulphulpmaatje niet zo ver gekomen dat zij huurders konden helpen. Dit kwam omdat de huurders niet reageerden op het plannen van een intakegesprek. Van alle genoemde cijfers, zijn er 7 nieuwe adressen gemeld in 2022. 6 huurders daarvan hebben wij gemeld omdat zij een achterstand huurbetalingen hadden.

Geldfit

In november 2022 sloten wij ons aan bij Geldfit, een product van de Nederlandse schuldhulprouwe (NSR). Geldfit helpt mensen die moeite hebben met het betalen van noodzakelijke rekeningen en/of die schulden hebben, liefst in een zo vroeg mogelijk stadium. Mensen kunnen online een geldfit-test doen en tips of persoonlijk advies krijgen over hun financiële situatie. Geldfit is goed bekend met de sociale kaarten in gemeenten en informeert mensen over de hulpmogelijkheden in hun eigen omgeving. Bellen kan ook. We zetten Geldfit in naast Schuldhulpmaatje.

¹ Per 1 juli 2022 is het bezit in Voorschoten toegevoegd aan ons bezit. Dit verklaart waarom bepaalde cijfers zijn toegenomen.

Huursomstijging

In tegenstelling tot 2021 hebben we in 2022 de jaarlijkse huurverhoging toegepast voor onze huurders. Ook hebben we de inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast. Ruim 3.300 huurders kwamen in aanmerking voor een huurverhoging, hiervan kregen 350 huurders een inkomensafhankelijke huurverhoging. De huursomstijging van Rijnhart Wonen kwam in 2022 uit op 1,78%. Het maximale toegestane percentage vanuit de huursombenadering is gelijk aan de inflatie en was in 2022 2,3%.

Huurverhoging sociale doelgroep

Voor de jaarlijkse huurverhoging maakten we in 2022 voor het eerst onderscheid in inkomens voor een 1-persoonshuishouden en een meergezinshuishouden. Dit sluit aan bij de wijziging in het toewijzen van een sociale huurwoning. Daarbij houdt je ook rekening met zowel de huishoudgrootte als het -inkomen. Huurders van Rijnhart Wonen met een huishoudinkomen $\leq$ € 47.948,- (1-persoonshuishouden) of $\leq$ € 55.486,- (meerpersoonshuishouden) die een sociale huurwoning huren, krijgen gemiddeld 2,3% huurverhoging per 1 juli 2022.

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

- Huurprijzen lager of gelijk aan € 663,40 zijn maximaal verhoogd tot € 678,66.
- Huurprijzen lager dan of gelijk aan € 737,14 zijn maximaal verhoogd tot € 763,474.

Het gedifferentieerde huurbeleid betekent ook dat huurders die al de gewenste huurprijs betalen, indien mogelijk worden ontzien in de jaarlijkse huurverhoging. Daarnaast hebben we huurder met een energielabel F of G niet verhoogd. Van bijna 450 huurders verhoogden we daarom in 2022 niet de huren.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

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

- Voor een hoog middeninkomen is de maximale huurverhoging € 35,-:
 - 1-persoonshuishouden: $>$ €47.948,- en $<$ € 56.257,- en meerpersoonshuishouden: $>$ € 55.486,- en $<$ € 75.369,-
- Voor een hoog inkomen is de maximale huurverhoging € 65,-:
 - 1-persoonshuishouden: $>$ € 56.257,- en meerpersoonshuishouden: $>$ € 75.369,-

Er waren 228 huurders met een hoog middeninkomen en 140 huurders met een hoog inkomen.

Individuele aanvragen huurverlaging

In 2022 konden huurders huurverlaging aanvragen als hun inkomen in 2021 of 2022 was gedaald. 7 huurders deden dat. 3 aanvragen wezen we toe en 4 aanvragen wezen we af.

Huurbezwaren jaarlijkse huurverhoging

Het klantadviesteam handelt de bezwaren tegen de huurverhoging af. Tijdens de huurverhogingsronde van 2022 ontvingen we 47 formele huurbezwaren. Het ging om 33 bezwaren tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging. 9 van deze bezwaren hebben we afgewezen en 24 toegekend. Tegen de reguliere huurverhoging zijn 13 bezwaren ingediend. Hiervan is 1 bezwaar toegekend. 1 huurder met een vrije sector huurcontract heeft bezwaar gemaakt. Dit bezwaar is ongegrond verklaard.

Huurcommissie

5 huurders dienden hun bezwaar in bij de Huurcommissie. De Huurcommissie stelde bij 4 zaken de huurders in het ongelijk. 1 bezwaar is niet ontvankelijk verklaard omdat de leges niet tijdig zijn ontvangen.

Afhandeling bezwaren woningen Voorschoten

Per 1 juli is Rijnhart Wonen eigenaar en beheerder van de woningen in Voorschoten. De huurders kregen de aanzegging voor de huurverhoging nog van Woonzorg Nederland. Rijnhart Wonen nam de bezwaren die op 1 juli nog niet afgehandeld waren, overgenomen. Het ging om 18 bezwaren waarvan er 6 gegrond zijn verklaard. 1 huurder ging naar de Huurcommissie. Deze huurder is in het ongelijk gesteld.

Huurverhoging vrije sector woningen

De huurverhoging voor de vrije sector woningen is in 2022 gemaximeerd op inflatie + 1%. Dit was in 2022 3,3%.



Ambassadeurs van leefbaarheid

Leefbaarheid

Na een paar jaar met beperkingen was er dit jaar meer ruimte om ontmoetingen in de wijken en buurten te organiseren. Hieronder een overzicht:

› Opruimacties

Bij de Schansen en Dreven en de Zijlstroom organiseerden we opruimacties met de bewoners. Dit zijn acties waarbij wij, vaak op initiatief van de huurder, samen aan de slag gaan om op te ruimen. Daarnaast is er ook ruimte om gezellig wat te eten en te drinken en om iemand van de gemeente of van Rijnhart Wonen te spreken.

› 'Buurtbakkie'

In samenwerking met de gemeente Leiderdorp, Incluzio en de tactische tafel Leiden richtten we een projectgroep op om in gesprek te gaan met huurders over hun woonomgeving onder het genot van een kop koffie of thee. Eind 2022 vond op een zaterdagmiddag het eerste Buurtbakkie plaats aan de Bosdreef en Rietschans. Wij hebben alle bewoners geprobeerd te motiveren om langs te komen, wat te drinken met ons en ideeën uit te wisselen. Problemen met het stallen van fietsen en scootmobielen, geluidsoverlast en vervuiling komen veel voor. In 2023 vervolgen we het project. Naast het contact met de huurders en het horen van wensen en ideeën hebben de acties ook tot doel om het netwerk te verstevigen. En samen te leren hoe we blijvend kunnen zorgen voor een woonomgeving waar mensen zich veilig en thuis voelen.

› Opleverfeesten

In 2021 en 2022 hebben we meerdere nieuwbouwprojecten opgeleverd. Door de coronabeperkingen waren konden we in die periode geen feestelijke opleveringen met elkaar vieren. In de zomer van 2022 kon dit wel. We organiseerden feestelijke buurtontmoetingen voor bewoners van het Amaliaplein, woongebouw Fusion (aan de Hoogmadeseweg), Brittenstein en woongebouw De Jonker (locatie Driemaster).

Budget leefbaarheid

In 2022 is € 193.447,- geboekt op het leefbaarheidsbudget:

- › Technische leefbaarheid: € 127.869,- (incl. ongediertebestrijding)
- › Kosten leefbaarheid: € 65.577,-

Met technische leefbaarheid bedoelen we technische aanpassingen in een woongebouw om bijvoorbeeld beter te kunnen schoonmaken, het gebouw veiliger te maken of ongedierte zoals ratten te weren.



Overlast

In 2022 zijn we gaan werken met de rapportages van Sociaal Beheer in Skarp. Daarmee zijn de rapportages nauwkeuriger en meer gedigitaliseerd. Het betekent ook dat er enkele veranderingen zijn vergeleken met 2021. Bijvoorbeeld in de typering van het soort overlast en de manier waarop we een overlastzaak sluiten.

We werkten in 2022 aan een andere manier van overlastklachten duiden: we maken onderscheid tussen last en overlast. In 2023 gaan we met een nieuw proces werken. We vragen huurders om bij last (hinder en leefgeluiden die horen bij het wonen) de problemen samen op te lossen. Waar nodig kunnen zij gratis gebruik maken van buurtbemiddeling. Is er sprake van overlast (zoals bijvoorbeeld ernstige hinder, bedreiging of intimidatie)? Dan kunnen huurders de woonconsulent vragen om hulp bij het oplossen. Dit onderscheid is vanaf volgend jaar zichtbaar in de rapportages.

Aantal ontvangen meldingen

In 2022 ontvingen we totaal 192 meldingen van overlast. Na de enorme stijging in coronatijd is dit aantal weer op een "normaal" niveau gekomen. Het algemene beeld van overlastklachten per categorie is in de 3 gemeentes vergelijkbaar.

Categorieën

Wat opvalt is dat er relatief veel meldingen zijn over geluidsoverlast: 86 (45% van totaal). Inmiddels is thuiswerken normaal geworden, waardoor bewoners vaker te maken hebben met de geluiden van anderen. Dit verandert waarschijnlijk niet meer dus dat vraagt om een hoger incasseringsvermogen en flexibiliteit van mensen. In veel gevallen gaat het niet echt om overlastklachten, maar lastklachten.

Op de tweede plaats met 47 meldingen (24% van totaal) staan meldingen over agressie en bedreiging. We zien de problematiek in de samenleving, en dus ook onder onze huurders, toenemen en zwaarder worden. Deze tendens zien we al een aantal jaren. Ook dat vraagt om een hoger incasseringsvermogen en flexibiliteit van mensen, die dat niet altijd kunnen opbrengen. Het vraagt dus ook meer inspanning en expertise van de woonconsulenten.

Afgehandelde meldingen

Van de 192 ontvangen meldingen zijn er 87 succesvol afgehandeld (49,71%). Bij 20 meldingen kwam het niet tot een oplossing (11,43%). En nog eens 68 meldingen zijn voortijdig afgebroken om verschillende redenen. Soms trok de bewoner de melding in omdat deze er zelf mee aan de slag ging of niet in gesprek wilde. En in andere gevallen ging het om leefgeluiden die niet onder overlast vallen. In een aantal gevallen was de veroorzaker niet bekend.

Niet alleen de melders, maar ook de beklaagden registreren

Door de nieuwe manier van rapporteren krijgen we ook beter in beeld wie de overlastgevers zijn. Helaas ontdekten we een fout in de rapportage, deze was in 2022 dus nog niet waterdicht. We verwachten dat dit in 2023 is opgelost.

Hoorders

In 2022 zagen we een toename van het aantal hoorders, huurders met verzameldrang. Een deel van deze zaken speelt in Voorschoten. Het team Sociaal beheer heeft zich extra verdiept in de manier waarop deze heel specifieke problematiek het beste aangepakt kan worden. Ook is geïnvesteerd in samenwerking met de gemeenten op dit vlak.

Buurtbemiddeling

Bij de afhandeling van overlastklachten kunnen we gebruik maken van Buurtbemiddeling in de 3 gemeenten waar we actief zijn. We proberen mensen te bewegen (weer) met elkaar in gesprek te gaan. We meldden 4 zaken aan bij Buurtbemiddeling: 2 in Leiderdorp en 2 in Zoeterwoude. Zelf voerden we ook 2 bemiddelingsgesprekken, beide in Leiderdorp.

Zorg en Welzijn

Huurders over wie we ons zorgen maken, bijvoorbeeld door huurachterstand, vervuiling of psychische problemen melden we aan bij hulpverlenende instanties via het meldpunt Zorg & Overlast. Hieronder een overzicht met het aantal meldingen:

	Aanmeldingen 2022
Leiderdorp	10
Voorschoten*	8
Zoeterwoude	7
Totaal	21

*Cijfers vanaf 1 juli tot en met 31 december 2022

Het merendeel, 13 meldingen, deden we omdat de huurders financiële problemen en een huurachterstand hebben. Bij 2 adressen is sprake van verslaving, bij 4 adressen is sprake van vervuiling of verzameldrang en bij 6 adressen zijn er problemen in de huiselijke sfeer en/of geluidsoverlast.



Spijtvrij in duurzaamheid

Dagelijks onderhoud

Het dagelijks onderhoud binnen Rijnhart Wonen omvat:

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

Reparatieonderhoud en klanttevredenheid

Vanaf 2020 werken wij samen met Huurman Leiden B.V. en Blanksma Dienstverlening B.V. voor het reparatieonderhoud. De samenwerking loopt over het algemeen erg goed. Vanaf 1 juli hebben wij het reparatieonderhoud voor de woningen in Voorschoten ondergebracht bij G.J. Kriek. Zij was al partner voor Woonzorg Nederland in het dagelijks onderhoud. Mede door de overname van de woningen in Voorschoten hadden we over 2022 in totaal ongeveer 4% meer reparatieverzoeken dan in 2021. Het klanttevredenheidscijfer kwam gemiddeld uit op een 7,6. Dat is net boven onze norm van een 7,5 en vergelijkbaar met vorig jaar. Het "First Time Fixed"-percentage ligt met 79% ruim boven onze norm van 75%. Hoewel we tevreden zijn over deze cijfers zien wij ruimte voor verbetering. We zetten dan ook het in 2022 ingezette verbetertraject (waaronder de digitale klantreis) door in 2023.

Vocht en schimmel

Regelmatig krijgen we meldingen van huurders over vocht en schimmelvorming in de woningen. Om deze problematiek structureel aan te pakken maakten we in 2022 procesafspraken gemaakt met onze partner Dolmans. Na een melding verwijdt zij ter plekke de schimmelvorming, onderzoekt de oorzaak en geeft tips en adviezen aan de bewoner om vocht en schimmel te voorkomen. Als er technische maatregelen nodig zijn, zoals bijvoorbeeld mechanische ventilatie, brengt een van onze andere contractpartners dit vervolgens aan of pakken wij dit op bij de eerstvolgende planmatige onderhoudsingreep.

Mutatieonderhoud

In 2022 voerden we in meer woningen mutatieonderhoud uit dan voorgaande jaren. Niet alleen had dat te maken met de groei van ons bezit in Voorschoten, ook de mutatiegraad in Leiderdorp en Zoeterwoude lag hoger. Opvallend vaak zaten hier woningen tussen, die lang verhuurd en daarmee sterk verouderd zijn. Dit betekende een forse ingreep bij meerdere mutaties om de woningen weer verhuurbaar te maken. De in 2021 gestarte strengere maatregelen op het gebied van asbest hebben wij in 2022 met succes voortgezet.

Contractonderhoud

In 2022 had Rijnhart Wonen 24 (lopende) onderhoudscontracten, waarbij enkele contracten pas per 1 juli zijn ingegaan door de overname van het bezit in Voorschoten. Voor de woningen die wij namens Ons Doel beheren, maakten we afspraken met dezelfde leveranciers.

Leverancier	Discipline
ASB	Asbestsanering
Assa Abloy	Deuropeners
Bonarius (L), Bevico (Z) en Leenards (V)	Verwarmingsinstallaties
Cystac	Automatische toegangscontrole
Dolmans	Calamiteitendienstverlening en aanpak vocht & schimmel
Duijvelaar	Pompinstallaties & legionellapreventie
Ecorus (L, Z) en Solar Concept (V)	Individuele zonnestroominstallaties
Etag en Bevico	Ventilatiesystemen
Grimbergen & Van Putten	Intercominstallaties
Hillsafety	Brandveiligheid
Riool.nl (L, Z) en Van der Velden (V)	Ontstoppingen en hemelwaterafvoeren
SIIV	Asbestinventarisaties
Skylift	Liftinstallaties
Swart	Collectieve zonnestroominstallaties

Leverancier	Discipline
Van der Zon (L, Z) en ATB (V)	Schoonmaakdiensten
Van Ginkel (L, Z) en Balkenende (V)	Groen- en grijsonderhoud
Van Muiden	Glasschade

L = Leiderdorp, V = Voorschoten, Z = Zoeterwoude

Voor Rijnhart Wonen Energie B.V. voerde Vaanster in 2022 het beheer uit van de warmte- en koudeopslag (WKO) installaties in de complexen Ommedijk en Schansen.

Collectieve inkoop

Medio 2022 is Rijnhart Wonen samen met 4 andere corporaties in de regio onder begeleiding van een extern adviseur een collectief inkooptraject gestart voor onder andere het storings- en preventief onderhoud van verwarmingstechnieken. In de loop van 2023 ronden wij dit traject af, waarna het nieuwe contract per 2024 ingaat.

Planmatig onderhoud en energetische verbeteringen (projecten)

In 2022 actualiseerden wij het inkoop- en aanbestedingsbeleid voor bestaande werken, waaronder het planmatig onderhoud en energetische verbeteringen (verduurzaming). Aan de hand van dit beleid starten wij in 2023 met de inkoop van vaste RGS-ketenpartners. Op regie voerden onze 2 voormalige vaste ketenpartners de volgende 9 projecten uit. Van sommige projecten liepen de werkzaamheden nog over vanuit 2021 (met 1 *) en voor sommige projecten lopen de werkzaamheden nog door in 2023 (met 2 **).

Pasman	Vandersnoek
Ambachtsbuurt 1* (30 woningen)	Jan de Hartogplein* (80 woningen)
Ambachtsbuurt 2* (26 woningen)	Vossiuslaan* (laatste 4 woningen)
Middelgeest/Adegeest (23 woningen)	Engelendaal** (67 woningen)
Vlechtbaan HAT, alleen houtrotherstel (90 woningen)	Klimopzoom** (34 woningen)
Poortwacht, alleen vloeren bordessen	

Voor 3 complexen is het helaas niet gelukt om in 2022 het onderhoud op te starten. Voor de flats aan de Langendijkdreef en de Klimopzoom liepen we namelijk vertraging op in de flora- en faunaprocedure. En voor de eengezinswoningen aan de Bonifaciusstraat bleek niet genoeg uitvoeringscapaciteit bij de aannemer aanwezig. Deze 3 projecten starten nu alsnog in 2023. Daarentegen hebben wij wel een aantal andere werkzaamheden gedaan. Zo vervingen wij de houten vloeren door geïsoleerde renovatievloeren in 53 woningen in het complex aan de Akkerstraat en omgeving. Ook hebben wij de oude gevelbeplating en het slechte houtwerk vervangen van 22 woningen aan de Havikskruidzoom.

Over het hele jaar genomen, scoren we voor alle planmatige onderhoudsprojecten gemiddeld een 7,4. Een mooi cijfer, dat naar verwachting door de nieuwe manier van samenwerken (RGS) in 2023 hoger wordt.

Energielabels

De gemiddelde energieprestatie van ons bezit is in 2022 veranderd. Niet alleen kwamen er bijna 900 Voorschotense woningen, ook moesten we veel labels opnieuw opnemen omdat de geldigheidstermijn afliep. Alle labels zijn opgenomen volgens de nieuwe rekenmethodiek. Waar we begin 2022 startten met een gemiddelde EP2 van 188 kWh/m2 (label B) ronden we dit met de overname van de woningen in Voorschoten en de verwerking van nieuwe labels eind 2022 af met **193 kWh (label C)**.

Zonnepanelen

In 2022 legden we zonnepanelen op slechts 15 individuele woningen. Door capaciteitsproblemen bij onze partner Ecorus konden we helaas niet het geplande aantal uitvoeren. In 2023 proberen we de grote vraag naar zonnepanelen weer in te halen. In totaal zijn nu op ruim 680 eengezinswoningen (36% van het totaal aantal eengezinswoningen) zonnepanelen in gebruik. Dat is inclusief de 115 eengezinswoningen van het overgenomen bezit in Voorschoten, waar al zonnepanelen op lagen.

Elektrisch koken

We vervingen in 2022 op verzoek van maar liefst 90 huurders de kookaansluiting van gas naar elektrisch.

Eerste CO2-neutraal complex

In het najaar 2022 vervingen we in 24 van de 56 woningen aan de Zwetkade in Zoeterwoude de zonneboilers door warmtepompen. Ook plaatsten we zonnepanelen en een elektrische kookaansluiting als de huurders daarvoor kozen. Begin 2023 evalueren wij tussentijds de ervaringen van de bewoners. Als Liander het elektriciteitsnetwerk heeft opgewaardeerd, verwachten we de laatste woningen in het voorjaar van 2023 aan te pakken. Na installatie zal dit ons eerste CO2-neutrale bestaande complex zijn.

Nationale Prestatieafspraken

De studie die wij in samenwerking met Atrivé uitvoerden om de strategie richting een CO2-neutrale woningvoorraad in 2050 te bepalen, herijkten we medio 2022 op basis van de Nationale Prestatieafspraken. Dit betekent dat we de komende jaren nog sneller de woningen met de slechtste energielabels verduurzamen.

Kleine energiebesparende maatregelen

Naast de verduurzamingsprojecten zette Rijnhart Wonen in 2022 ook in op kleinere energiebesparende maatregelen. Zo zijn direct na oplevering van enkele verduurzamingsprojecten in woningen extra radiatorfolie- en/of ventilatoren aangebracht en gaf de energiehulp van de gemeente gratis advies. Ook liep, in samenwerking met zowel gemeente Leiderdorp als gemeente Zoeterwoude, nog de actie voor onze huurders om tot en met einde jaar een gratis energiedisplay af te halen. Met deze energiemeter krijgen bewoners inzicht in hun energieverbruik. Tot slot deden we in december mee aan de energiebesparingsklusdag. Samen met enkele partijen uit de gemeenteraad van Leiderdorp plaatsten we zelf in enkele huurwoningen tochtstrips, we brachten radiatorfolie aan en gaven advies aan de bewoners.

Lopende projecten renovatie en verduurzaming

Renovatiecomplex Kerklaan/Ambachtsherenweg

Na een uitgebreid onderzoek voor de flat aan de Kerklaan/Ambachtsherenweg concludeerden we eind 2022 dat renovatie, met of zonder optopping, niet haalbaar is. De bewoners zijn geïnformeerd dat we deze flat niet meer gaan renoveren en dat wij het traject van vervangende nieuwbouw zo snel als mogelijk opstarten.

Plaatsen rookmelders

Op 1 juli 2022 ging de nieuwe rookmelderwet in. In het eerste helft van het jaar plaatste HillSafety in al onze woningen waar nog geen rookmelders hingen, de vereiste rookmelders.



De organisatie

Voor Rijnhart Wonen was 2022 een belangrijk jaar door de overname van zo'n 1.000 woningen van Woonzorg Nederland in Voorschoten. De focus lag hierbij vooral op het in goede banen leiden en integreren van de woningen binnen de organisatie.

Ontwikkelingen

Naast het integreren van de woningen binnen Rijnhart Wonen zat er veel tijd in het werven, onboarden en inwerken van 10 nieuwe medewerkers. Ondanks de krapte op de arbeidsmarkt is het Rijnhart Wonen binnen enkele maanden gelukt om de vacatures in te vullen.

De groei van het aantal nieuwe medewerkers vond plaats over alle afdelingen. De managers van de afdelingen en de medewerkers in de teams hebben de nieuwe collega's snel opgenomen in hun teams. Voor de nieuwe medewerkers organiseerden we meerdere bijeenkomsten om te praten over hun ervaringen. Wat gaat goed, wat kan beter en waarop is nog meer actie nodig? Dit heeft bijgedragen aan een goede onboarding.

In de media in Nederland was afgelopen jaar veel te doen over 'grensoverschrijdend gedrag'. Rijnhart Wonen speelde hierop in door met medewerkers in gesprek te gaan. Hiervoor organiseerden we workshops voor alle afdelingen. Daarin bespraken we stellingen die leidden tot een waardevolle dialoog tussen medewerkers en management over dit onderwerp. Vervolgens zijn er afspraken gemaakt over dit onderwerp en waar Rijnhart Wonen voor staat.

Verder is de samenwerking met de Ondernemingsraad versterkt. In 2022 bespraken we belangrijke onderwerpen met elkaar om de organisatie professioneler vorm te geven.

Het managementteam

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

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

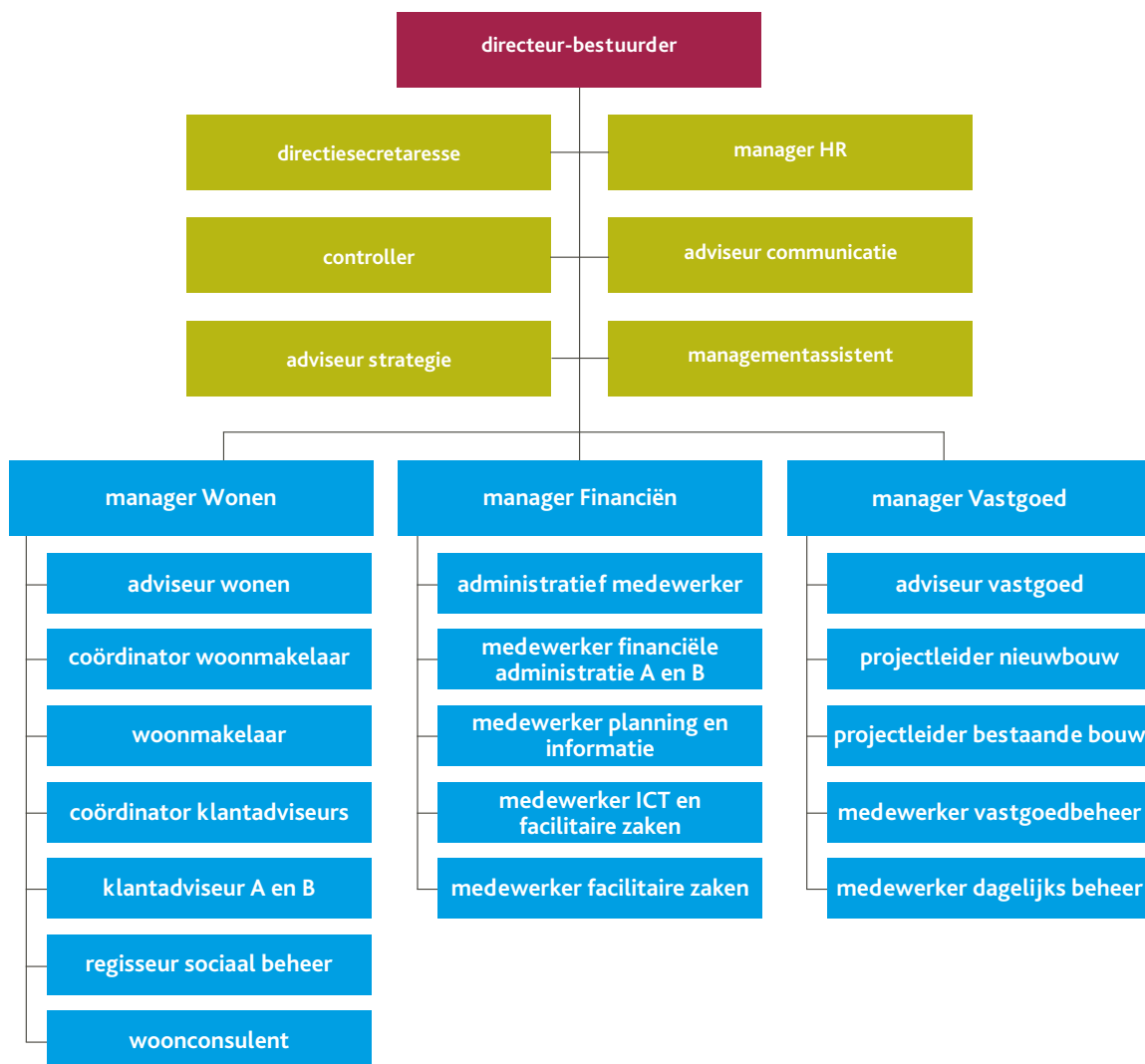
Het managementteam bestond op 31 december 2022 uit:

- 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 2022.



Verloop fte's

Op 31 december 2022 werkten er 39 medewerkers bij Rijnhart Wonen, waarvan 17 mannen en 22 vrouwen. Van het totaal aantal medewerkers waren er 20 fulltime en 19 parttime werkzaam. Rijnhart Wonen nam in 2022 10 nieuwe medewerkers in dienst en 3 medewerkers namen afscheid.

Ziekteverzuim

In 2022 was het gemiddeld ziekteverzuimpercentage 4,85% en daarmee 3,23% lager dan in 2021. Een flinke daling. Een verklaring hiervoor is dat Rijnhart Wonen meer aandacht heeft besteed aan het verzuim.

Opleiding en inzetbaarheid

Rijnhart Wonen continueerde de samenwerking en haar deelname in BLOEI in 2022. De samenwerkende corporaties bespraken afgelopen jaar vooral hoe BLOEI anders te laten functioneren.

Het projectteam dat zich heeft beziggehouden met deze opdracht heeft veel tijd gestopt in het verbeteren van de samenwerking: meer focus aanbrengen wat BLOEI kan toevoegen, wat we wel en niet doen en professioneler. Het gaat niet alleen om kennis delen, maar ook om meer gebruik maken van (elkaars) netwerken tussen én met de verschillende disciplines binnen BLOEI, samen projecten uitvoeren, formats bedenken die door alle corporaties gebruikt kunnen worden.

Vanuit de (persoonlijke) opleidingsbudgetten zien we een stijging van de investeringen in (vaardigheid)trainingen, coaching gesprekken en (langdurige) opleidingen. Dat is een goede ontwikkeling, omdat we het belangrijk vinden dat medewerkers zich blijven ontwikkelen.

Om medewerkers (en ook de organisatie) hierin verder te ondersteunen, besloten we eind 2022 om te investeren in de Corporatie Academie. Hiermee gaan we in 2023 aan de slag.

Ondernemingsraad

De OR bestond op 31 december 2022 uit de volgende leden:

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

Medezeggenschap

In 2022 zijn de volgende onderwerpen met de OR besproken:

- Trainingen OR;
- Werkdruk;
- Coronavirus;
- Project Venus;
- Adviesaanvraag organisatiewijziging Klantadviesteam;
- Instemmingsaanvraag wijzigingen beoordelingsbeleid- en systeem;
- Strategische Personeelsplanning;
- Thuiswerkplekken.

Vertrouwenspersoon

Rijnhart Wonen beschikt over een klokkenluidersregeling. In deze regeling staat hoe de organisatie omgaat met (een vermoeden van) misstanden, integriteitsschendingen en ongewenste omgangsnormen. In 2022 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 werkt op basis van een klachtenreglement dat in 2021 is vastgesteld.

De klachtencommissie van Rijnhart Wonen telt 3 leden, van wie 2 leden op voordracht van de huurdersbelangenorganisaties 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 2022 bestaat de klachtencommissie uit de volgende leden:

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

De samenstelling van de commissie wijzigde in 2022 niet.

In 2022 is er 1 klacht behandeld door de klachtencommissie. De aanklager trok uiteindelijk de klacht in en zag af van voortzetting van de klachtenprocedure. Daarnaast ontving de klachtencommissie 1 klacht die zij niet in behandeling heeft genomen. De klachtencommissie was van oordeel dat Rijnhart Wonen (nog) niet voldoende in de gelegenheid was gesteld om de klacht op te lossen. De klacht is daarna door de organisatie afgehandeld.

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

Klachten

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

Communicatie

Rijnhart Wonen was het afgelopen jaar volop in ontwikkeling. We groeiden per 1 juli 2022 met 25% door de overname van zo'n 1.000 sociale huurwoningen in Voorschoten van Woonzorg Nederland. Om een beeld te krijgen van onze nieuwe woningen en wijken, deden we met alle collega's een speurtocht door Voorschoten op elektrische fatbikes.

Onze nieuwe huurders in Voorschoten ontvingen onder andere een welkomstbrief met alle praktische informatie op een rij. Ook organiseerden we begin juli een feestelijke kennismaking in het centrum. Zo ontstonden leuke gesprekken onder het genot van koffie, thee en koeken. Op vertoon van de voucher uit hun welkomstpakket konden de huurders een vrolijke zomerplant ophalen. De huurdersontmoeting werd zeer gewaardeerd.

Op het gemeentehuis van Voorschoten vond ondertussen ook een feestelijk moment plaats met wethouder Paul de Bruijn, Rijnhart Wonen, Ons Doel en de huurdersorganisaties: Huurdersbelangenvereniging Voorschoten (HBVV), De Huurderij, Huurdersbelangenorganisatie Leiderdorp (HBOL) en Huurdersorganisatie Ons Doel (HOOD).

Arbeidsmarktcommunicatie

De groei van onze woningvoorraad vroeg om uitbreiding van ons personeelsbestand en daarmee om een nieuwe arbeidsmarktcommunicatiestrategie en -middelen. We ontwikkelden met onze partner Creja een tool met stappenplan voor het werven van nieuwe collega's. En we lanceerden de webpagina werkenbij.rijnhartwonen.nl. Op social media deden onze wervingscampagnes met korte opvallende videoclips het goed. Daardoor konden we een groot deel van de vacatures via ons eigen netwerk invullen.

Communicatieve organisatie

De vele ontwikkelingen in onze maatschappij, de groei van onze organisatie en de wens verder te professionaliseren, vragen om een meer klantgerichte dienstverlening en communicatie met onze huurders. Van woningcorporaties wordt steeds meer verwacht dat ze omgevingsbewust werken. Een communicatieve organisatie is hierin essentieel. Communiceren is niet alleen een taak van de afdeling Communicatie, iedereen in de organisatie communiceert met klanten of partners buiten de organisatie. Daarom is in 2022 een basis gelegd voor een meer communicatieve organisatie.

Klantgerichte communicatie

Met elk telefoongesprek, elke brief en e-mail geven wij een visitekaartje af. Hiermee stralen wij uit wie we zijn: een betrokken, klantgerichte en professionele organisatie. Onze manier van communiceren moet hierop aansluiten: de klant centraal, vriendelijk en professioneel, zo helder en direct mogelijk, en van mens tot mens. Klantgericht schrijven doen we vanuit onze kernwaarden.

Om die reden volgden in 2022 alle medewerkers in dienst van Rijnhart Wonen de training Klantgerichte Brieven & E-mails Schrijven in B1 en kregen uitleg over de tool Klinkende Taal van Loo van Eck. Daarnaast actualiseerden we onze schrijfafspraken en legden deze opnieuw vast in de Schrijfwijzer. Op Teams staat een toolkit met ondersteunende hulpmiddelen voor schriftelijke communicatie. Ook startten we met het opleiden van schrijfcoaches die in 2023 collega's ondersteunen bij het verder eigen maken van hun schriftelijke vaardigheden.

Klantgerichte dienstverlening

Niet alleen de manier waarop we antwoorden op vragen van huurders formuleren moet klantgericht zijn, ook de inhoud moet kloppen en eenduidig gecommuniceerd worden. Daarom stelden we onszelf ten doel om vóór de overname van de Voorschotense woningen op 1 juli 2022 alle kennis, - zowel interne instructies en werkafspraken, als externe informatie voor klanten - vast te leggen, te controleren en te herschrijven in B1. We hebben al deze kennis en informatie in een kennisbank gezet. Alle externe kennisitems komen 1-op-1 overeen met de content op de website. Elk inhoudelijk onderwerp is belegd bij een kenniseigenaar. Ook zijn zo'n 100 standaard briefsjablonen herschreven in B1 en inhoudelijk gecontroleerd door de kenniseigenaren. Dit alles is belangrijk voorwerk voor de overgang naar een nieuw systeem voor onze kennisbank, website, klantportaal en klantvolgsysteem.

De Klant Voorop!

In 2021 maakten we een start met het project 'De Klant Voorop!' en het selectietraject voor een leverancier voor de nieuwe kennisbank, website, klantportal en klantvolgsysteem. Afgelopen jaar voerden we referentiegesprekken met collega-corporaties en uiteindelijk viel de keuze op Databalk en hun IrisCRM-systeem. Begin 2023 gaat het project officieel van start.

Nieuws van Rijnhart Wonen

In 2022 brachten we 8 digitale nieuwsbrieven uit onder de titel 'Het Nieuws van Rijnhart Wonen'. Dit nieuws verscheen tegelijkertijd ook in de lokale weekkranten. Vanaf eind juni niet alleen meer in het Leiderdorps Weekblad en het Leids Nieuwsblad (Leiderdorp en Zoeterwoude), maar ook in de weekkrant Groot Voorschoten. Zodat ook de bewoners, partners en onze huurders in Voorschoten op de hoogte blijven van het laatste nieuws over wonen. Het aantal abonnees op de nieuwsbrief steeg van 3.415 abonnees eind 2021 naar 4.682 eind 2022. Ook het aantal volgers op onze social media accounts groeit nog altijd. Het delen van kennis heeft een positieve invloed op samenwerking: zo ontstaat meer kruisbestuiving waardoor initiatieven om opgaven gezamenlijk aan te pakken zowel binnen als buiten de regio steeds meer van de grond komen.

Holland Rijnland Wonen (HRW)

Sinds het aantreden per 1 februari 2022 van directeur-bestuurder Chrétien Mommers als voorzitter is van het samenwerkingsverband van 14 woningcorporaties in onze regio HRW, zijn er goede stappen gezet in de regionale samenwerking. We droegen zowel als woningcorporatie als vanuit het samenwerkingsverband regionaal en landelijk bij aan het zichtbaar maken van de corporatiesector, de urgentie van de wooncrisis en wat er moet gebeuren om deze het hoofd te bieden: de landelijke, regionale en lokale opgaven en de beperkte middelen in de sector om die te realiseren. Onder andere in aanloop naar de gemeenteraadsverkiezingen in maart 2022.

Communicatiemiddelen in huisstijl

Ten slotte is net als in 2021 ook in 2022 een groot deel van onze on-en offline communicatiemiddelen omgezet naar de nieuwe huisstijl.

Uitbreiding capaciteit

De ontwikkelingen in 2022 en de complexiteit van vraagstukken maakten duidelijk dat de communicatie om extra capaciteit vraagt. Daarom is in het najaar de werving van een communicatiemedewerker in gang gezet. Deze start per januari 2023 ter ondersteuning van de communicatieadviseur.



Dienstverlening

Klanttevredenheidsmeting maart 2022

Elke 2 jaar vragen wij aan al onze huurders hoe zij de kwaliteit van hun woning en woonomgeving ervaren. We gebruiken de uitkomsten om te bepalen of onze aanpak werkt. Of dat we meer aandacht moeten geven aan bepaalde wijken of zaken waar huurders zich zorgen over maken. En om de leefbaarheid en kwaliteit van wonen in stand te houden of waar nodig te verbeteren. In maart 2022 ontvingen 3.070 huurders in Leiderdorp en Zoeterwoude een online vragenlijst van ons. We waren erg blij met de hoge respons van 28%. Huurders beoordeelden de kwaliteit van hun woning met gemiddeld een 7,3. Vergeleken met 2 jaar geleden (6,4) een flinke stijging. De leefbaarheid krijgt gemiddeld een 7,1; in Zoeterwoude een 7,7 en in Leiderdorp een 7,1.

Telefonie aantal oproepen

In 2022 was er een toename van 24,56% t.o.v. 2021 wat betreft het aantal inkomende telefoontjes.

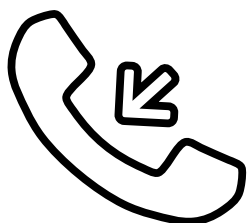
In 2022 waren dat 19.953 oproepen.

Van het aanbod beantwoordden de klantadviseurs 87% (17.275 oproepen).

De toename van het aantal telefoontjes is te verklaren doordat per 1 juli 2022 Rijnhart Wonen zo'n 1.000 sociale huurwoningen in Voorschoten heeft overgenomen van Woonzorg Nederland.

Terugbelmogelijkheid

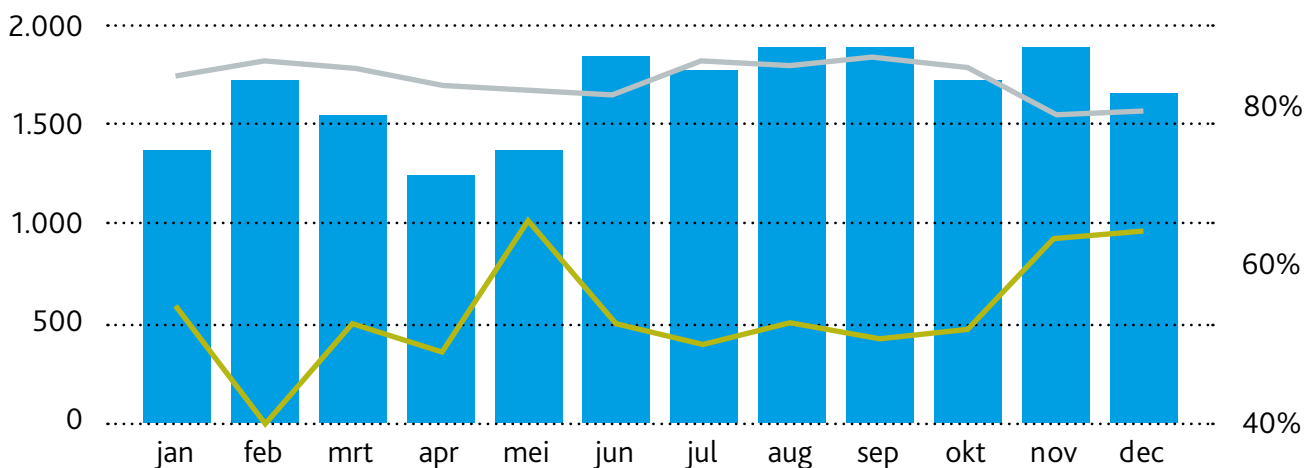
Klanten kunnen kiezen voor een terugbelafpraak. Een klantadviseur belt de klant dan terug op het afgesproken tijdstip. De klant hoeft dan niet in de wachtrij te wachten. In 2022 kozen 847 bellers voor een terugbelafpraak. We bekijken de mogelijkheden om de terugbelafpraak meer te promoten en onder de aandacht te brengen. Dit om te voorkomen dat klanten te lang moeten wachten bij drukte en vervolgens ophangen. 1.819 bellers hingen in 2022 op voordat hun oproep werd beantwoord. Zij maakten geen gebruik van de terugbelmogelijkheid. 83% van de telefoontjes handelde het klantadviesteam zelf volledig af (FCR=First Call Response).



19953
Aantal inkomend

83,49%
% FCR

● Klantenservice ● % FCR ● % SL



E-mail

Mailbox Klantenservice

Op het e-mailadres klantenservice@rijnhartwonen.nl komen mails binnen van onder andere:

- klanten die op onze website het contactformulier invullen, zowel huurders als niet huurders;
- huurders die eerder contact hebben gehad via het klantenservice e-mailadres of bij wie het e-mailadres om een andere reden bekend is;
- collega's om zaken aan collega's van de klantenservice door te geven;
- aannemers die terugkoppeling geven of vragen hebben over werkopdrachten van de klantadviseurs;
- aannemers die rapporten van voor ons gehouden onderzoeken sturen;
- Pricon (partner voor telefoonopvang buiten kantoortijden);
- Inceptivize (partner voor enquêtes).

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

Mailbox Info

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

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

De medewerkers Facilitaire Zaken beheren deze mailbox.

Aantal e-mails

2022:	
Info	6.223
Klantenservice	8.544
Totaal:	14.767

In 2022 zien we een toename van het aantal e-mails met 27% naar 14.767. Ook hier is de reden de uitbreiding van ons bezit met Voorschotense woningen en daarmee de toename van aantal huurders.

Aantal bezoekers

Het kantoor is van maandag tot en met donderdag tussen 8.30 en 12.30 uur open voor bezoekers. Gemiddeld komen 4 klanten per dag met een inhoudelijke vraag naar ons kantoor komen. Uit Voorschoten komen weinig tot geen huurders naar ons kantoor. In Voorschoten huren we kantoorruimte in House of Vision, zodat collega's daar kunnen aanlanden. Ook ontvangen we daar op afspraak huurders die niet zo makkelijk naar Leiderdorp kunnen komen.



Verslag Raad van Commissarissen 2022

In dit verslag staat hoe de Raad van Commissarissen (RvC) haar taken en verantwoordelijkheden in 2022 heeft ingevuld. De RvC handelt daarbij conform de 'Governance code Woningcorporaties'.

Governance-structuur van Rijnhart Wonen

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

Deelnemingen

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

Toezietskader van de RvC

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

De profielschets van de RvC

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

Informatieverzameling door de RvC

De RvC kreeg in 2022 via diverse kanalen informatie die noodzakelijk is om haar toezichthoudende rol in te vullen. De leden van de RvC volgen de voorstellen en maatregelen van de landelijke, regionale en lokale overheid met betrekking tot wonen en de mogelijke gevolgen daarvan voor Rijnhart Wonen. Dit gebeurt onder andere via de informatievoorziening van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties, via de nieuwssite en het magazine van branchevereniging Aedes en via de pers. Door de werkorganisatie wordt de RvC regelmatig op de hoogte gehouden van relevant nieuws in de lokale media.

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

- Informatie vanuit de directeur-bestuurder. In 2022 zijn onder andere geagendeerd en besproken: het jaarverslag 2021, de begroting, het jaarplan 2023 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, treasury activiteiten en risicobeheersing.
- Informatie van de accountant: het jaarverslag, het accountantsrapport en de managementletter zijn besproken in aanwezigheid van de accountant.
- Informatie vanuit het WSW (o.a. kredietwaardigheid, faciliteringsvolume) en het Ministerie van BZK (Toezichtbrief).
- Jaarlijks spreekt de RvC met de leden van de ondernemingsraad over de organisatie, sfeer en betrokkenheid van het personeel.
- Met de uitbreiding van het bezit in een nieuwe gemeente, Voorschoten, is het aantal huurdersorganisaties uitgebreid naar 3; de Huurdersbelangenvereniging Voorschoten (HBVV) vertegenwoordigt de huurders in het nieuwe bezit. Daarnaast kenden we al De Huurderij en HBOL. De commissarissen op voordracht van de huurdersorganisaties en de gehele RvC hebben verschillende gesprekken met de huurdersorganisaties gevoerd. Voorafgaand aan de overdracht van het bezit in Voorschoten heeft de RvC uitgebreid, informeel gesproken met de drie huurdersorganisaties.
- Informatie over de voortgang en de risico's in het project Venus. Dit project verzorgde de overdracht van het bezit van Woonzorg Nederland per 1 juli 2022 aan Rijnhart Wonen en Ons Doel en de inbeheername van de volledige portefeuille door Rijnhart Wonen.
- Informatie over de energielasten van onze huurders en de maatregelen om energiezuinigheid van de woningen te vergroten en energiearmoede te voorkomen.
- Informatie over de impact van de macro-economische ontwikkelingen, gewijzigd overheidsbeleid en nieuw te maken afspraken met overheden op het beleid en de financiën van Rijnhart Wonen.
- Maandelijks wordt de RvC door de bestuurder geïnformeerd over relevante ontwikkelingen. De RvC heeft een presentatie laten verzorgen over duurzaamheid en beleidsontwikkeling op dit terrein van Rijnhart Wonen.
- De RvC voert jaarlijks gesprekken met de verantwoordelijke wethouders van de gemeenten Leiderdorp, Voorschoten en Zoeterwoude.
- De RvC nam kennis van het jaarverslag van de klachtencommissie.

De RvC is van mening gedurende 2022 voldoende in de diepte en de breedte te zijn geïnformeerd om het toezicht adequaat in te vullen.

Vergaderingen en besluitvorming van de RvC

De RvC heeft in 2022 ruime aandacht besteed aan de governance. De besprekingen richtten zich enerzijds op de aanpassing van statuten en reglementen en anderzijds het samenspel binnen de RvC. In het najaar van 2022 zijn twee commissarissen teruggetreden na gesprekken in de RvC over spanningen rondom de interpersoonlijke relaties binnen de RvC. De voorzitter heeft de Autoriteit Woningcorporaties geïnformeerd van het besluit van de beide commissarissen om te vertrekken. De Autoriteit Woningcorporaties heeft kennis genomen van het besluit.

In 2022 is de RvC 10 keer bijeen geweest. 6 keer is op reguliere wijze vergaderd en er is 1 ingelaste vergadering naar aanleiding van het vertrek van twee leden van de RvC geweest. De RvC heeft daarnaast onder begeleiding in twee bijeenkomsten gewerkt aan de effectiviteit van de onderlinge relaties. Tot slot vond ook de jaarlijkse zelfevaluatie plaats, begeleid door een externe gespreksleider. De directeur-bestuurder is uitgenodigd voor alle vergaderingen, uitgezonderd de tweede bijeenkomst voor een zelfevaluatie. Vanwege privéomstandigheden is hij bij 2 vergaderingen van de RvC en 1 bijeenkomst voor zelfevaluatie niet aanwezig geweest.

In juni heeft er een kennismaking plaatsgevonden met de RvC en bestuurder van Ons Doel in verband met de taakoverdracht van woningen van Woonzorg Nederland in Voorschoten naar Ons Doel en Rijnhart Wonen. Tot slot heeft de RvC gesprekken gevoerd met de accountant, de ondernemingsraad en de controller.

De agenda van de vergadering werd voorbereid door de voorzitter en directeur-bestuurder. De vergaderingen zijn steeds tijdig bijeengeroepen, onder vermelding van (op basis van een jaarschema bepaalde) agendapunten en voorzien van adequate, informatieve en goedverzorgde stukken, waarin de gevraagde besluitvorming helder was geformuleerd. 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 vragen te beantwoorden.

De belangrijkste besluiten die de RvC heeft genomen zijn:

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

- Goedkeuring van de begroting 2023 en meerjarenprognoses
- Goedkeuring van het ontwikkelfasebesluit tot sloop en nieuwbouw van het wooncomplex Pinksterbloem en het sloopbesluit
- Vanwege de continuïteit van de stichting en het beperken van risico's:
- Het goedkeuren van jaarverslag en jaarrekening 2021 en kennisname van de jaarstukken van haar Rijnhart Wonen Energie BV
- Evaluatie van de accountant en de opdrachtverstrekking voor het jaar 2022
- Vaststelling van het controleplan
- Goedkeuring van de geactualiseerde procuratieregeling
- Vaststelling actualisatie statuten
- Goedkeuring actualisatie verbindingsstatuut, reglement financieel beleid en beheer, bestuursreglement, reglement auditcommissie, reglement Raad van Commissarissen en reglement werving, selectie- en remuneratiecommissie
- Met betrekking tot het functioneren van de RvC:
- Het besluiten tot deelname aan de VTW commissarissenpool voor ontstentenis en belet
- Het herbenoemen van de bestuurder
- Het herbenoemen van de heer Erdman
- Het benoemen van mevrouw Kremer tot voorzitter, lid van de auditcommissie en de remuneratiecommissie
- Het benoemen van de heer Erdman tot voorzitter van de auditcommissie en lid van de remuneratiecommissie
- Het benoemen van mevrouw Van Ettinger-van Herk tot voorzitter van de remuneratiecommissie en lid van de auditcommissie

Algemeen oordeel van de RvC

In 2022 is de koers van de organisatie aangepast aan de actuele volkshuisvestelijke vraagstukken.

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

Samenstelling van de RvC eind 2022

Met het vertrek van 2 leden per november 2022 bestaat de RvC tijdelijk uit 3 leden. 1 lid heeft zitting op voordracht van de huurdersorganisaties.

	Functie	Datum 1^e benoeming	Datum herbenoeming	Aftredend per	Herbenoeming mogelijk
Mevr. J.M. Kremer	Voorzitter	12-01-21		11-01-25	Ja
Dhr. P.H. Erdman	Voorzitter auditcommissie	06-07-18	06-07-2022	05-07-26	Nee
Mevr. A.M.C. van Ettinger-van Herk*	Voorzitter remuneratie-commissie	08-10-19		07-10-23	Ja (1 periode)

*Lid op voordracht van de huurdersorganisaties

Werving en selectie leden RvC van Commissarissen

Met het vertrek van 2 leden begin november 2022 is de werving en selectie gestart voor een nieuwe voorzitter en een lid op voordracht van de huurdersorganisaties. De vakinhoudelijke gebieden waarop versterking wordt gezocht zijn lokaal bestuur en zorg & welzijn. In overleg met en na positief advies van de huurdersorganisaties is besloten dat mevrouw Van Ettinger-van Herk zitting heeft op voordracht van de huurdersorganisaties. Na de invulling van de vacatures worden de rollen en commissies tegen het licht gehouden. Op het moment dat de nieuwe voorzitter is benoemd, legt mevrouw Kremer haar voorzittersrol neer.

Remuneratiecommissie

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

Auditcommissie

De auditcommissie bestaat uit mevrouw Kremer, mevrouw Van Ettinger-van Herk en de heer Erdman. De heer Erdman is voorzitter. De commissie richt zich op verdieping in de vastgoedprojecten en de ontwikkeling van de interne organisatie en financiën.

Functies en nevenfuncties leden RvC:

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

De heer P.H. Erdman is Head of Asset Management offices / Management board Bajeskwartier bij Schroders. Daarnaast is hij toegetreden als bestuurslid van Insinger Stichting.

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 behaald worden dan de geldende PE-norm, kunnen de overige punten worden meegenomen naar het volgend jaar tot een maximum van 5 PE-punten. In 2021 en 2022 zijn de volgende PE-punten behaald:

	Aantal PE-punten 2021	Aantal PE-punten 2022
Mevr. J.M. Kremer	8	10
Dhr. P.H. Erdman	5	8
Mevr. A.M.C. van Ettinger-van Herk	110	39
Dhr. C.M.G.E. Mommers	59	479

De RvC als werkgever

Het salaris van de heer Mommers bedroeg over 2022 inclusief 8% vakantiegeld € 137.365,- bruto. De directeur-bestuurder neemt deel aan de pensioenregeling van de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Rijnhart Wonen houdt conform de geldende franchise en percentages het werknemersaandeel in op het maandsalaris. Dit percentage stemt overeen met het percentage van werknemers op wie de CAO-Woondiensten van toepassing is. Het werkgeversaandeel van de pensioenpremie (€ 18.376,-) is voor rekening van Rijnhart Wonen. De bijtelling voor de leaseauto bedraagt € 1.797,-.

Nevenactiviteiten van de huidige directeur-bestuurder:

- Voorzitter van het samenwerkingsverband van woningcorporaties in Holland Rijnland, Holland Rijnland Wonen
- Voorzitter departement Amsterdam van Lighthouse Nederland

Honorering van de RvC

De RvC heeft besloten de honorering van de leden per 1 januari 2022 te verhogen. De vergoedingen bedroegen: dhr. G.P.I.M. Wuisman (voorzitter) € 18.554,-, mevr. J.M. Kremer € 13.575,-, dhr. G. van Wijhe (lid) € 10.639,-, dhr. P.H. Erdman (lid) € 13.800,- en mevr. A.M.C. van Ettinger-van Herk (lid) € 13.519,-.

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 2022 op grond van de regeling van de VTW voor de voorzitter € 23.700,- en voor de leden € 15.800,-. 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 2022 en het jaarverslag 2022 te onderzoeken. Het accountantsrapport is in de vergadering van 19 juni 2023 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 2022 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 2022 hebben gewerkt aan het huisvesten van de doelgroepen, in het bijzonder de realisatie van de overdracht van het bezit van Woonzorg Nederland, betreffende de realisatie van het project Venus. De organisatie heeft in korte tijd en op een correcte wijze de huurders verwelkomd en de nieuwe huureenheden opgenomen in de organisatie.

Na de jaarwisseling zijn in 2023 2 nieuwe leden toegetreden tot de Raad van Commissarissen: Wim Kulik en Anne Kroezen.

Leiderdorp, 19 juni 2023

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

Mevrouw J.M. Kremer

De heer P.H. Erdman

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

Mevrouw A.C. Kroezen



Middelen

Financieel beleid

Met de cijfers van de jaarrekening kijken we terug op 2022. Dit doen we door de uitkomsten te vergelijken met de financiële kaders en ratio's van het reglement financieel beleid en beheer van Rijnhart Wonen. Deze ratio's zijn identiek aan die van de externe toezichhouders 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%.

In dit hoofdstuk wordt via de uitkomst van bovengenoemde ratio's teruggekeken op de financiële prestaties van 2022. Daarnaast kijken we vooruit voor de periode 2023-2027.

Financieel resultaat

Het jaarresultaat 2022 bedroeg **€ 55,1 miljoen** en bestaat uit de volgende componenten (X € 1.000):

Omschrijving	Realisatie 2022	Realisatie 2021
<i>Opbrengsten</i>		
Opbrengsten uit verhuur	30.596	26.912
Opbrengsten uit verkoop	1.828	1.142
Overige opbrengsten	474	284
Totaal bedrijfsopbrengsten	32.898	28.338
<i>Lasten</i>		
Onderhoud	16.232	10.880
Overige lasten	8.948	12.666
Totaal Bedrijfslasten	25.180	23.546
Onrendabele toppen	0	0
Niet-gereal. waardeverandering	55.638	72.300
Renteresultaat	-6.894	-3.577
Jaarresultaat vóór belastingen en deelnemingen	56.462	73.515
Resultaat deelnemingen		
Belastingen	0	0
	-1.411	-1.093
Jaarresultaat	55.050	72.422

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 2022 kwam dit resultaat op **€ 55,1** (2021: € 72,4 miljoen). Deze verslechtering werd vooral veroorzaakt door een lagere stijging van de marktwaarde van het vastgoed. Maar ook door hogere onderhoudslasten en hogere uitgave aan rente.

Het aantal verkopen kwam in 2022 uit op 31, en zorgt voor een bruto opbrengst van **€ 9,9 miljoen** (2021: € 8,8 miljoen). Het netto verkoopresultaat, waar ook rekening wordt gehouden met de verkoopkosten en de boekwaarde, kwam uit op **€ 1,8 miljoen** (2021: € 1,1 miljoen). Door de relatief hoge, onderliggende boekwaarde van het vastgoed wordt er weinig winst gemaakt op de verkopen. Aangezien het hier vooral gaat om het genereren van liquiditeiten (en doorstroming op de woningmarkt) is dat niet erg.

De post waardeveranderingen in de jaarrekening bestaat uit de onrendabele investeringen voor nieuwbouwprojecten en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van het bestaande vastgoed. In 2022 werden er net als in 2021 geen besluiten genomen tot nieuwbouw, dus er waren ook geen onrendabele afboekingen. Het volgende besluit tot nieuwbouw wordt begin 2023 verwacht voor het complex Pinksterbloem in Leiderdorp. De autonome waarde van het bestaande vastgoed steeg net als in voorgaande jaren, maar met 2,3% veel minder fors dan in voorgaande jaren. Eind 2022 was al te merken dat de woningmarkt qua verkopen aan het veranderen is waardoor ook de waarde in het 4^e kwartaal een daling heeft ingezet. Voor 2023 wordt verwacht dat deze daling zich voorziet. Samen met de aankoop van de vastgoedportefeuille Venus zorgt dit voor een zgn. niet-gerealiseerde waardeverandering van **€ 55,7 miljoen** (2021: € 72,3 miljoen).

Over het reguliere bedrijfsresultaat moet Rijnhart Wonen ook vennootschapsbelasting betalen. Deze acute vennootschapsbelasting (VPB) bedroeg in totaal - € 1,4 miljoen (2021: - € 1,1 miljoen) op basis van een tarief van 25%.

Overname vastgoedportefeuille "Venus"

Op 1 juli 2022 heeft Rijnhart Wonen 875 vhe's overgenomen in Voorschoten van Woonzorg Nederland. Het bedrag van de overname bedroeg € 133,8 miljoen en is als volgt opgebouwd:

Totaal per Overnemende partij	Aantal VHE	Overdrachtswaarde per VHE
DAEB Rijnhart Wonen	849	€ 129.323.422
niet-DAEB Rijnhart Wonen	26	€ 4. 468.905
Rijnhart Wonen	875	€ 133.792.327

Om de overname te kunnen financieren, en om geen overdrachtsbelasting te hoeven te betalen, is de transactie uitgevoerd d.m.v. een taakoverdracht en een bijbehorende activa/passiva transactie. Hierbij wordt de over te nemen activa betaald door ook een aantal leningen over te nemen die in totaal een gelijke marktwaarde hebben als het vastgoed. Hiertoe is van Woonzorg op 1 juli een 14-tal leningen overgenomen met een nominale waarde van € 83,4 miljoen en een marktwaarde van € 129,3 miljoen. Een klein gedeelte van de € 133,8 miljoen is tenslotte met eigen middelen gefinancierd: € 4,5 miljoen.

In onderstaande beschrijving van de ontwikkeling van de financiële ratio's van Rijnhart Wonen in 2022 wordt tevens de impact genoemd van bovengenoemde transactie.

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 2022 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 2022 met 26% naar € 899,5 miljoen (2021: € 713,7 miljoen). Dit is inclusief de waarde van het te slopen complex Pinksterbloem. Van deze stijging kwam € 6,0 miljoen door opgeleverde nieuwbouw van het complex Bloemenvelde, € 164,9 miljoen door de aankoop van de portefeuille Venus en -€ 7,8 miljoen door reguliere verkopen. De rest was de autonome mutatie

door de waardestijging van het vastgoed (€ 16,2 miljoen -> 2,3%). Aangezien de portefeuille Venus voor € 133,8 miljoen is aangekocht is de marktwaardestijging hierop € 31,1 miljoen. Dit is een niet-gerealiseerde waardestijging net als de autonome mutatie.

Bovenstaande waardestijgingen komen 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 2022 € 654,8 miljoen, waarvan de herwaarderingsreserve € 498,4 miljoen. Het huidige gerealiseerde eigen vermogen komt uit op € 156,5 miljoen (2021: 156,6 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.

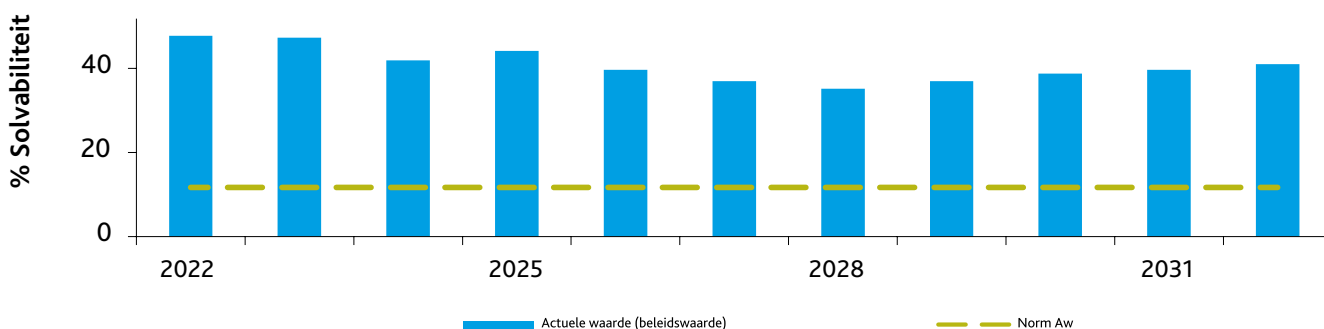
De beleidswaarde eind 2022 bedroeg € 474,5 miljoen (2021: € 351,6 miljoen). In de berekening van de beleidswaarde wordt als basis de marktwaarde in verhuurder staat genomen, waarbij als uitgangspunt het doorexploiteren van het vastgoed centraal staat (in plaats van uitpanden bij de marktwaarde) en de 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. Opvallend is de forse stijging van de beleidswaarde (34,95%) ten opzichte van de stijging van de marktwaarde (26,0%). Het afschaffen van de verhuurdersheffing blijkt in de beleidswaarde sterker door te werken dan in de marktwaarde, vooral bij de berekening van de eindwaarde. Dit heeft als effect dat de beide ratio's solvabiliteit en loan to value sterk gestegen zijn in vergelijking met de actuele MJB.

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 2022 **€ 229,8,0 miljoen** (2021 € 237,8 miljoen). De bijbehorende solvabiliteit kwam daarmee uit op **47,6%** (2021 64,9%). Hiermee is de impact van de overname van de portefeuille Venus goed te zien; door de overname van € 83,4 miljoen aan extra leningen is de verhouding eigen/vreemd vermogen sterk veranderd.

Om de financiële continuïteit ook op langere termijn te kunnen bepalen is in de (meerjaren)begroting 2022-2032 de ontwikkeling van de solvabiliteit op actuele waarde doorgerekend. De onderstaande tabel laat dit verloop in de komende 10 jaren zien:

Solvabiliteitontwikkeling begroting 2022 - 2032



De eindstand 2022 is hierbij gecorrigeerd met de werkelijke solvabiliteit van 47,6%. Met dit verloop blijft Rijnhart Wonen 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 2022 bedroeg de totale marktwaarde van het vastgoed € 899,5 miljoen en de marktwaarde van de uitstaande leningportefeuille € 217,1 miljoen. De dekkingsratio kwam daarmee uit op **24,14%** (eind 2021: 26,99%)

en ligt hiermee ruim onder de norm van 70%. De conclusie is dat de overname van de 875 vhe's van Woonzorg Nederland geen negatief effect heeft gehad op deze ratio. Rijnhart Wonen heeft voldoende onderpand als dekking voor de uitstaande leningen.

Financieringen en beleggingen

De leningportefeuille van Rijnhart Wonen werd door de overname van 14 leningen van Woonzorg Nederland, in het kader van de activa/passiva transactie, verhoogd met nominaal € 83,4 miljoen. De actuele marktwaarde bedroeg echter € 129,3 miljoen. Het verschil van € 45,9 miljoen is als agio op de balans verantwoord en zal in gemiddeld 15 jaar vrijvallen.

Het totale schuldrestant eind 2022 is daarmee gekomen op € 199,0 miljoen. Hiervan is € 178,9 miljoen geborgd door het WSW. Het gemiddelde rentepercentage kwam uit op 3,37%, een stijging t.o.v. 2021 toen het gemiddelde nog 3,08% bedroeg. Dit komt door de overname van de 14 nominale leningen van Woonzorg Nederland; deze hebben een gemiddeld rentepercentage van 4,48% en beïnvloeden hiermee het totaal gemiddelde.

Verder trok Rijnhart Wonen in 2022 geen reguliere nieuwe leningen aan.

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

Rijnhart Wonen maakte in 2022 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). De overname van de portefeuille Venus had ook een impact op deze ratio. Van 35,0% in 2021 steeg de loan to value naar **41,2% in 2022**, namelijk € 199,0 mln: € 482,7 miljoen. Rijnhart Wonen heeft als uitgangspunt een loan-to-value van maximaal 85%, evenals de norm van het WSW.

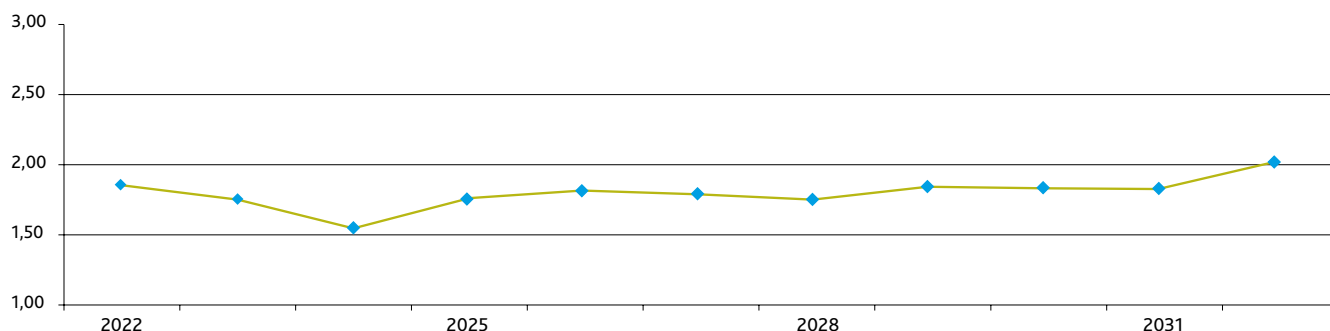
Als laatste belangrijke ratio wordt gekeken in hoeverre de kasstromen van Rijnhart Wonen voldoende zijn om de rentelasten te kunnen terugbetalen. Deze intrest dekkingsratio ICR was in 2022 **1,4** (2021: 2,1). Dit is lager dan de begrootte 1,47; dit komt door de onverwacht hoge uitgaven aan onderhoud in het 4^e kwartaal. De overname van de 14 leningen van Woonzorg Nederland heeft ook een negatief effect op de ICR door de hogere rentelasten. In de verdere jaren stijgt de ICR naar 1,85 volgens de MJB 2023 en verder (zie onderstaande grafiek).

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 20 april 2023 gaf het WSW een borgbaarheidsverklaring voor Rijnhart Wonen af, waaruit blijkt dat er wordt voldaan aan het Reglement van Deelneming van het WSW en dat Rijnhart Wonen gebruik kan maken van het vrijgegeven borgingsplafond.



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



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

Samenvattend scoorde Rijnhart Wonen over 2022 de volgende scores (tussen haakjes de norm):

- solvabiliteit: 47,6% (min 15%),
- ICR: 1,4 (min 1,4),
- dekkingsratio: 26,99% (max 50%),
- loan-to-value: 41,2 % (max 85%).

De conclusie is dat Rijnhart Wonen hiermee ruim binnen de financiële toezichtsnormen van het WSW en Aw blijft, en haar financiële continuïteit hierdoor niet in gevaar komt.

Risicoparaagraaf

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% van de investering < € 100.000	10%-30% van de investering >€ 100.000 en <€ 500.000	30%-50% van de investering >€ 500.000 en < € 2 milj.	50%-100% van de investering >€ 2 milj.

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

Effect	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Kans										
1 Zeer klein	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
2 Klein	2	4	6	8	10	12	14	16	18	20
3 Matig	3	6	9	12	15	18	21	24	27	30
4 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	Beheersmaatregel	Materieel belang	Kans	effect	risico	Vorig kw
1	Rijnhart Wonen moet, gezien de vraag, veel nieuwbouwwoningen bouwen in de komende jaren. De doelstelling is 750 woningen in 10 jaar. Door een groot tekort aan grondposities komt deze ambitie in gevaar. Ook speelt er op nationaal niveau de stikstof problematiek waardoor er vertraging kan ontstaan.	In 2022 zijn er geen nieuwe projecten gestart. In Q4 vindt er besluitvorming plaats mbt het project Pinksterbloem zodat dit project in 2023 kan beginnen. Verder wordt er voor de middellange termijn met de 3 gemeentes via de kansenkaart succesvolle acquisitielocaties vastgesteld.	nmb	5	8	40	40
2	In de NPA is afgesproken dat er in 2023 een huurverlaging komt. Deze wordt per 1 juli doorgevoerd voor die huishoudens die een netto huur hebben van > € 575 op 1 juli en een inkomen hebben < 120% van het minimum. Aangezien niet duidelijk is om hoeveel mensen het gaat is het ook niet duidelijk hoeveel geld dit Rijnhart Wonen structureel gaat kosten.	In de MJB is rekening gehouden met een huurder van € 786.000. Aangezien het effect van de huurverlaging ook doorwerkt in een lagere huurverhoging (deze groep is uitgesloten van huurverhoging) is de vraag of de totale huursom in 2023 en verder niet te laag is ingerekend.	nmb	3	9	27	0
3	Door de uiterst onzekere economische situatie zijn de macro-economische parameters snel aan het verslechteren. De rente en inflatie stijgen, de prijzen van woningen dalen. Het risico is dat Rijnhart Wonen zijn ambities niet kan waarmaken.	Adviseur Thésor heeft opdracht gekregen om een 6-tal leningen te gaan herstructureren. Het volume hiervan is € 57 miljoen. Het resultaat is lagere rentelasten icm een lager renterisico doordat de pieken in de vervalkalender zo worden uitgesmeerd. De eerste 4 leningen van de BNG, met een nominale waarde van 37 miljoen, worden eind februari naar verwachting omgezet. Daarnaast blijft de beheersmaatregel staan om een aangepaste begroting maken als de macro-economische omstandigheden in 2023 verslechteren (hogere rente, hogere inflatie).	nmb	2	9	18	36
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 aan energetische projecten. Ook de doelstellingen uit de NPA leidt tot extra risico om deze te halen.	In 2022 wordt er een onderschijding verwacht van de uitgaven aan energetische verbeteringen. Dit wordt vooral veroorzaakt door het opschuiven van de begrote uitgaven van het bezit van Venus naar 2023. Voor het bezit van Rijnhart Wonen lopen de uitgaven in de pas met de begroting. De doelstellingen van de NPA zijn verwerkt in de MJB. In 2023 wordt het duurzaamheidsbeleid geactualiseerd.	€ 1.413.000	2	8	16	16
5	Voor het bestaande complex Pinksterbloem in Leiderdorp is het besluit genomen om de Pinksterbloem te slopen en de Splinterlaan nog verder te onderzoeken. Dit leidt waarschijnlijk tot weerstand van sommige bewoners en omwonenden.	In de aangepaste plannen voor Pinksterbloem wordt de sloop in 2023 verwacht. Er is daardoor wat meer ruimte om de plannen voor de Splinterlaan voor die tijd te communiceren met de bewoners.	nmb	3	5	15	15
6	Conform het Regeerakkoord heeft de Minister plannen gemaakt hoe er in 10 jaar 1 miljoen woningen gebouwd kunnen worden. Dit betekent dat er per woningmarktregio een opgave komt hoeveel sociale woningen gebouwd moeten. Het risico is dat Rijnhart Wonen meer moet bouwen dan het aankan.	De zogenoemde realisatie afspraken worden door de HRW-corporaties ondertekend. Rijnhart Wonen hoeft geen extra bijdrage te leveren in de nieuwbouw om op het regio aantal te komen.	nmb	0	8	0	16

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 2022 zag het plan er als volgt uit (bijgewerkt t/m Q4):

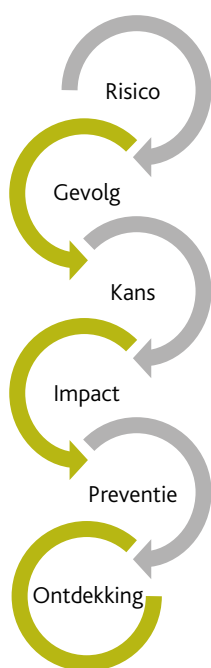
Volgnr.	Onderwerp	Inschatting risico				Kwartaalplanning				Status audit/controle interne controller per rapportageperiode
		Kans	Effect	Score	Risico	Q1	Q2	Q3	Q4	
1	Toewijzing doelgroep passend toewijzen	3	10	30	Hoog					Steekproefcontrole uitgevoerd
2	Planmatig onderhoud (nieuwe ketencontract)	3	10	30	Hoog					Inkoopbeleid beoordeeld
3	Klachtenonderhoud	3	5	15	Laag					
4	Verhuur- mutatieproces (huurverlagingen)	3	5	15	Laag					Controle uitgevoerd. Geen bijzonderheden.
5	Mutatie onderhoud	3	5	15	Laag					
6	Procedure incasso overige debiteuren	2	4	8	Laag					
7	Verkoop bestaand bezit (overall audit)	3	10	30	Hoog					Controle uitgevoerd. Geen bijzonderheden.
8	Betalprocedure (handmatige betalingen)	1	10	10	Laag					
9	Controle jaarlijkse huurverhoging	3	6	18	Midden					
10	Controle nieuwbouw en acquisitie voorstellen	4	10	40	Hoog					investeringsvoorstellen beoordeeld
11	Threasury	1	10	10	Laag					
12	ICT beveiliging (monitoringsgesprek ipv audit)	3	10	30	Hoog					planning bijstelling voor na Q4-2022
13	Huurincasso procedure	2	5	10	Laag					
14	Personeels- en salarisadministratie	2	4	8	Laag					
15	Afrekening stook- en servicekosten	2	4	8	Laag					
16	VvE-Beheer	3	3	9	Laag					
17	Frauderisico-inventarisatie (opvolging)	2	10	20	Midden					FRI update opgeleverd.

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.



Frauderisico

In 2021 en 2022 is uitgebreid aandacht geweest om de risico's op fraude in de diverse interne processen in kaart te brengen, te bespreken en verder te beheersen. Op basis van diverse inventarisatiesessies met MT-leden en verschillende groepen medewerkers is door de controller een top 10 van potentiële frauderisico's opgesteld. Van deze risico's wordt ingeschat dat, als ze optreden, ze het meeste impact op Rijnhart Wonen hebben. In onderstaand overzicht zijn de uitgangspunten van de inventarisatie opgenomen en de top 10.



- Wat kan er misgaan? (theoretisch / scenario-denken)
- Wat is hiervan het gevolg
- Hoe groot is de kans¹ dat het misgaat?
- Wat is de verwachte materiële en immateriële impact als het misgaat?
- Hoe kunnen we voorkomen dat het misgaat?
- Hebben we reeds beheersmaatregelen getroffen en zijn deze effectief?

Bovengenoemde stappen zijn doorlopen om risico's te inventariseren bij de volgende processen en onderwerpen:

1. Verhuur
2. Verkoop
3. Nieuwbouw
4. Onderhoud en renovatie
5. Betalingsverkeer
6. Beheer stamgegevens
7. Debiteurenbeheer
8. Afrekening servicekosten
9. ICT/beveiliging
10. Risico's aan de top



De controller is vervolgens met de betreffende medewerkers de risico's verder in kaart gaan brengen. De uitkomst was dat geen van de geïnventariseerde processen en onderwerpen acute hiaten oplevert in de frauderisicobeheersing. Wel zijn er een er begin 2021 een 5-tal aandachtspunten benoemd (zie onderstaande tabel). Per punt is een MT-lid aangewezen die zorgt voor het doorvoeren van verdere optimalisatie en aanvulling van de frauderisicobeheersing. En actief met de 5 aandachtspunten in de slag gaan om de beheersing te verbeteren en het risico dus te verminderen.

Onderwerp	Aanbevelingen FRI-bevindingenrapportage
Familiecultuur	De mogelijke frauderisico's van een familiecultuur in verdere detail bespreken op de afdelingen en smart maken. Huidige preventie- en ontdeckingsmaatregelen vergelijken met genoemde maatregelen en daar waar nodig uitbreiden en/of bijstellen.
VSH toewijzing	Het verhuren van VSH woningen is relatief nieuw voor Rijnhart Wonen. De genoemde preventie- en ontdeckingsmaatregelen zijn incidenteel toegepast, dan wel zijn impliciet aanwezig. De aanbevolen maatregelen dienen binnen Wonen verder vormgegeven én geformaliseerd te worden.
Delen logingegevens	Huidige werkwijze voor het incidenteel delen van logingegevens expliciet vastleggen (vooraf schriftelijk per email via de manager) en als beleid formaliseren. Hiernaast focussen op de mogelijkheid tot het inrichten van 'afdelingsprofielen' en een wachtwoord-vrijgave beleid voor de betreffende afdelingsprofielen. Opdat ook het incidenteel delen van de individuele medewerker-logingegevens achterwege kan blijven.
Identiteitsfraude door vervalsing handtekening in digitale omgeving	Voor het fiatting- en betaalproces zijn reeds de nodige maatregelen geïncorporeerd in Itrix VP. Echter, verkrijging van goedkeuring voor handelingen in meerdere processen en het aangaan van verplichtingen gaat buiten Itrix VP om. Onderzoek softwarematige oplossingen voor het digitaal goedkeuren en ondertekenen. Geef gelet op het op afstand werken als gevolg van Corona hier prioriteit aan.
Register en voorraadbeheer ICT apparatuur	Leg het voorraadbeheer en –register formeel vast. Vergelijk de huidige preventiemaatregelen met de aanbevolen maatregelen en voer verbeteringen door.

Medio 2022 is opnieuw door de controller i.s.m. het MT gekeken naar bovenstaande aandachtspunten. Alleen de punten Familiecultuur en VSH toewijzing stonden nog open. Hiervoor zijn aanvullende beheersmaatregelen benoemd.

De uitkomsten van de frauderisico inventarisatie is op diverse momenten besproken met de Raad van Commissarissen.

Oordeel Aw

Op 7 november 2022 heeft het Aw haar oordeelsbrief over 2022 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-statuut en naleving daarvan wordt voortdurend gemonitord.

Liquiditeitsrisico

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

Rente- en kasstroomrisico

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

Conclusie continuïteit Rijnhart Wonen

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

Nevenstructuur Rijnhart Wonen

Rijnhart Wonen heeft 1 dochteronderneming:

- Rijnhart Wonen Energie BV (100%)

Rijnhart Wonen Energie BV exploiteert 3 WKO-installaties waarmee warmte en warm tapwater worden geleverd aan de bewoners (huurders en kopers) van het complex De Ommedijk en de complexen Noorder-, Ooster-, Zuider- en Westerschans. Volgens het jaarverslag over 2022 van Rijnhart Wonen Energie BV was de financiële waarde (boekwaarde) van de onderneming per eind 2022 € 794.222. De uitstaande lening van stichting Rijnhart Wonen aan de BV bedroeg eind 2022 € 1.400.496. 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 foreground, there are several 10 Euro coins and a 20 Euro coin scattered over a 10 Euro banknote. To the right, there are stacks of 10 Euro coins. In the upper right corner, there are 20 Euro banknotes. The entire scene is framed by a large, stylized circular graphic with a blue outer ring and a green inner ring, both with dashed white lines.

JAARREKENING 2022

Stichting Rijnhart Wonen
Statutair gevestigd te Leiderdorp
KvK nummer : 28023118

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

JAARREKENING 2022

Geconsolideerde balans per 31-12-2022 (voor resultaatbestemming)

ACTIVA		31-12-2022	31-12-2021
		<i>bedragen x € 1.000</i>	
Vaste activa			
1	<u>Vastgoedbeleggingen</u>		
1.a	DAEB Vastgoed in exploitatie	865.237	698.489
1.b	Niet-DAEB Vastgoed in exploitatie	28.529	16.037
1.c	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.331	3.975
	Totaal vastgoedbeleggingen	900.097	718.501
<u>Materiële vaste activa</u>			
1.d	Onroerende en roerende zaken tdv de exploitatie	2.246	2.358
<u>Financiële vaste activa</u>			
2.a	Latentie Belastingvordering	0	223
	Totaal financiële vaste activa	-	223
	Som der vaste activa	902.343	721.082
Vlottende activa			
4	<u>Vorderingen</u>		
4.a	Huurdebiteuren	215	105
4.b	Overige debiteuren	0	-
4.c	Overige vorderingen	2.326	1.225
4.d	Overlopende activa	100	45
	Totaal vorderingen	2.641	1.375
5	<u>Liquide middelen</u>	2.433	6.054
	Totaal vlottende activa	5.075	7.429
	Totaal activa	907.418	728.511

Geconsolideerde balans per 31-12-2022 (voor resultaatbestemming)

PASSIVA		31-12-2022	31-12-2021
		<i>bedragen x € 1.000</i>	
Groepsvermogen			
6	Herwaarderingsreserve	498.366	449.330
7	Overige Reserve	101.424	77.985
8	Resultaat Boekjaar	55.051	72.646
	Totaal Groepsvermogen	654.841	599.961
Voorzieningen			
9.a	Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	0	
9.c	Overige voorzieningen	230	240
	Totaal voorzieningen	230	240
Langlopende schulden			
10.a	Leningen kredietinstellingen	193.465	120.075
10.b	Agio leningen	45.879	-
10.c	Overige Schulden	34	35
	Totaal langlopende schulden	239.378	120.110
Kortlopende schulden			
11.a	Schulden aan overheid	1.192	890
11.b	Schulden aan kredietinstellingen	5.550	3.118
11.c	Schulden aan leveranciers	2.066	1.389
11.d	Overlopende passiva	4.161	2.803
	Totaal kortlopende schulden	12.968	8.200



Geconsolideerde Winst- en verliesrekening 2022

	Begroting 2022	Boekjaar 2022	Boekjaar 2021
	<i>bedragen x € 1.000</i>		
R.1 Huuropbrengsten	29.949	29.689	26.137
R.2.1 Opbrengsten servicecontracten	636	907	774
R.2.2 Lasten servicecontracten	636-	628-	718-
R.3.1 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.910-	2.146-	1.610-
R.3.2 Lasten onderhoudsactiviteiten	14.533-	16.232-	11.565-
R.3.3 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	5.988-	4.862-	8.223-
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	7.518	6.728	4.794
R.4 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	9.128	9.876	8.763
R.5 Toegerekende organisatiekosten	109-	169-	236-
R.6 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	5.593-	7.879-	7.384-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	3.426	1.828	1.143
R.7 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.070-	35	36
R.8 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	63.864	55.638	72.300
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	56.794	55.673	72.336
R.10 Opbrengst overige activiteiten	42	474	284
R.11 Kosten overige activiteiten	579-	718-	854-
Netto resultaat overige activiteiten	537-	244-	570-
Overige organisatiekosten	215-	216-	190-
Leefbaarheid	100-	563-	429-
Bedrijfsresultaat	66.887	63.207	77.083
R.12 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	84	149	250
R.13 Rentelasten en soortgelijke kosten	47.358-	6.894-	3.827-
Saldo financiële baten en lasten	47.274-	6.745-	3.577-
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	19.613	56.462	73.507
R.14 Belastingen	1.869-	1.411-	1.093-
R.15 Resultaat deelnemingen	-	0-	-
RESULTAAT NA BELASTINGEN	17.744	55.050	72.413

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: 19 juni 2023.

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 19 juni 2023.

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 Engelenlaan 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 doorexploteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. (indien full-versie:) Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke 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.

Aanvullende toelichting jaarrekening 2022 woningcorporaties

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 is gebleken de marktontwikkelingen in het 4e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. In de COROP regio Agglomeratie Leiden en Bollenstreek was de waardering hiermee o.b.v. de rapportage van Fakton d.d. 7 april 2023 inzake het Onderzoek Waardeontwikkeling Handboek 2021 versus 2022 circa 10,5% te hoog. Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2022 en bedraagt circa € 74,9 miljoen. De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop niet aangepast. Eind maart is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 herzien naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden. De benodigde aanpassingen om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd middels aanpassing van de disconteringsvoet. Hiertoe heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij is vastgesteld dat de verwachte uitkomsten van de basisversie in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van woningen gebaseerd op NVM cijfers in de regio. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat deze ontwikkeling van de marktwaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn ligt met de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat.

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		5,53% (gemiddelde)	
Streefhuur per maand per woning		€ 616	
Lasten onderhoud en beheer per jaar per woning		€ 2.273 (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
Totaal effect			-41,25

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 2022 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-afrekbare kosten.

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

Latente belastingen

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

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

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

Opbrengsten servicecontracten

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

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

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

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

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

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Netto resultaat overige activiteiten

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

Overige organisatiekosten

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

Leefbaarheid

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

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

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

Rentebaten en rentelasten

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

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

Belastingen

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

Aandeel in resultaat van deelnemingen

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



Grondslagen voor geconsolideerd kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Werkzaamheden niet-DAEB

De niet-DAEB werkzaamheden betreffen verhuur van commercieel vastgoed.



Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2022

VASTE ACTIVA	x € 1.000 31-12-2022	x € 1.000 31-12-2021
<u>Vastgoedbeleggingen en materiële vaste activa</u>		
DAEB Vastgoed in exploitatie	865.237	698.489
Niet-DAEB Vastgoed in exploitatie	28.529	16.037
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.331	3.975
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	2.246	2.358
Totaal vastgoedbeleggingen en materiële vaste activa	902.343	720.859
<u>Vastgoedbeleggingen en materiële vaste activa</u>		
DAEB en niet DAEB vastgoed in exploitatie	892.971	713.731
Onroerende zaken Energie B.V.	794	795
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.331	3.974
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	2.246	2.358
Totaal vastgoedportefeuille	902.343	720.858
	31-12-2022	31-12-2021
DAEB Vastgoed in exploitatie	864.442	697.694
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	28.529	16.037
Totaal vastgoed in exploitatie	892.971	713.731



Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2022

Verloopstaat DAEB en niet Daeb vastgoed in exploitatie Rijnhart Wonen

	1.a t.i. Daeb	1.b t.i. Niet daeb	Totaal
Saldo marktwaarde per 01-01-2021	628.635	20.180	648.815
totaal per 01-01-2021	628.635	20.180	648.815
mutatie 2021			
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
Totaal per 31-12-2021	697.694	16.037	713.731
Mutatie 2022			
desinvesteringen (verkoop bestaand bezit)	-7.261	-618	-7.879
desinvesteringen (overboeking sloop complex Pinksterbloem)	-6.571	0	-6.571
investeringen	165.988	4.941	170.929
herclassificatie	-353	353	0
Mutatie marktwaarde	14.945	7.816	22.761
Totaal mutaties 2022	166.748	12.492	179.240
Totaal per 31-12-2022	864.442	28.529	892.971

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-2021 (peildatum 01-01-2021), bedraagt voor Leiderdorp € 739.470.000,- over de panden per 31-12-2022 in exploitatie. De WOZ-waarde, grondslag OZB-2021 (peildatum 01-01-2021) bedraagt voor Zoeterwoude € 174.646.000,- over de panden per 31-12-2022 in exploitatie. De WOZ-waarde, grondslag OZB-2021 (peildatum 01-01-2021) bedraagt voor Voorschoten € 237.581.000,- over de panden per 31-12-2022 in exploitatie.

De WOZ-waarde, grondslag OZB-2021 (peildatum 01-01-2021), bedraagt voor het kantoorpand Bolderikkamp 12 te Leiderdorp € 678.000,- Rijnhart Wonen voert een actief verkoopbeleid, en heeft ultimo 2022 totaal nog circa 443 eenheden voor verkoop gelabeld. In 2021 zijn 31 woningen en 1 garage 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 11 BOG's. Ook is voor MOG en ZOG panden een fullwaardering van toepassing. Van deze BOG/MOG/ZOG panden is een taxatierapport opgesteld. Conform het Handboek kan de taxateur op een aantal vrijheidsgraden afwijken van het handboek. De volgende vrijheidsgraden zijn door de taxateur toegepast:

- exityield; een bandbreedte van 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 2022

1.a	<u>DAEB Vastgoed in exploitatie Rijnhart Wonen</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	Marktwaaarde per 1 januari	697.693	628.635
	mutatie boekjaar		
	mutatie door oplevering nieuw bezit (marktwaaarde)	165.988	10.244
	desinvesteringen (verkoop bestaand bezit)	7.261-	5.816-
	Herclassificatie	353-	4.426-
	mutatie marktwaaarde boekjaar	14.945	69.057
	Totaal mutaties boekjaar	173.319	69.058
	Saldo per 31 december	871.014	697.693
1.a	<u>DAEB Vastgoed in exploitatie Rijnhart Wonen Energie BV</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	Saldo per 1 januari		
	- aanschafwaarde	3.031	2.943
	- afschrijvingen	592-	527-
	- onrendabel obv van DCF berekening	1.646-	1.681-
	Boekwaarde per 1 januari	795	735
	Investeringen in de in exploitatie zijnde MVA	28	88
	Afschrijvingen boekjaar	64-	65-
	Correctie afschrijving oude jaren	-	-
	Mutatie onrendabel boekjaar	35	36
	Correctie waardemutatie oude jaren	-	-
	Saldo per 31 december		
	- aanschafwaarde	3.059	3.031
	- afschrijvingen	656-	592-
	- onrendabel obv van DCF berekening	1.611-	1.646-
	Boekwaarde per 31 december	794	795
1.a	DAEB Vastgoed in exploitatie inclusief Energie BV	871.808	698.488



Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2022

1.d	<u>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</u>	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	Woningen en woongebouwen		
	Saldo per 1 januari		
	- aanschafwaarde	3.974	3.412
	- cumulatieve waardeveranderingen		-
	Boekwaarde per 1 januari obv bedrijfswaarde	3.974	3.412
	Mutaties in het boekjaar:		
	- Investerings	32	6.869
	- afwaardering actuele waarde activa in ontwikkeling		-
	- overboeking naar woningen in exploitatie	2.335	5.838-
	- overboeking naar Voorzieningen		469-
	Saldo mutaties	2.367	562
	Saldo per 31 december:		
	- aanschafwaarde	6.331	3.974
	- cumulatieve waardeveranderingen	-	-
		6.331	3.974

Overzicht mutaties per project:

Activeringen:	Beginsaldo	Investerings	Waardeverandering	Overboeking	Eindsaldo
Pinksterbloem sloop	107-	133-	-	6.571	6.331
Afwaardering Pinksterbloem	-	-	-	-	-
Subtotaal	107-	133-	-	6.571	6.331
Bloemenvelde	4.071	165	-	4.236-	-
Afwaardering Bloemenvelde	-	-	-	-	-
Subtotaal	4.071	165	-	4.236-	-
Totaal	3.964	32	-	2.335	6.331

Boekwaarde per 31 december obv marktwaarde

De sloop van het complex aan de Pinksterbloem zal in maart 2023 starten, 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 2022

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

	Kantoor	Overige	Totaal	2021
Saldo per 1 januari				
- aanschafwaarde	2.018	897	2.915	2.958
- cumulatieve afschrijvingen	81-	478-	559-	1.874-
Boekwaarde per 1 januari	1.937	419	2.356	1.084
Mutaties in het boekjaar:				
- investeringen	24	67	91	1.813
- Desinvestering buiten gebruikstelling	-	109-	109-	1.855-
- Correctie afschrijving buiten gebruikstelling	-	109	109	1.855
- afschrijvingen	83-	119-	202-	540-
Saldo mutaties	59-	52-	111-	1.274
Saldo per 31 december:				
- aanschafwaarde	2.042	856	2.898	2.916
- cumulatieve afschrijvingen	164-	488-	652-	559-
Boekwaarde per 31 december	1.878	368	2.246	2.358
Specificatie investeringen	Kantoor	Inventaris	Totaal	
Verbouwing kantoor	24		24	
Inventaris		21	21	
Hardware		46	46	
Totaal activeringen	24	67	91	

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 2022 is in totaal € 498 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het groepsvermogen begrepen (2021: 449 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 € 425 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Marktwaaarde Verhuurde staat	892.971	713.731
Beschikbaarheid	28.176-	38.553
Betalbaarheid (huren)		283.762-
Betalbaarheid (verhuurdersheffing)	-	51.447-
Beschikbaarheid (overdrachtskosten)	144.521	-
Betalbaarheid	438.905-	-
Kwaliteit (onderhoud)	92.739-	47.623-
Beheer (beheerkosten)	11.313-	17.893-
Totale afslag naar beleidswaarde	426.612-	362.172-
Beleidswaarde	466.359	351.559

Dit impliceert dat circa 65% 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 2021 gold dit voor circa 60% van het eigen vermogen.



Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2022

2	Financiële vaste activa	31-12-2022	31-12-2021
2.a	Latentie Belastingvordering		
	Saldo per 1 januari	223	-
	mutatie boekjaar	<u>-223</u>	<u>223</u>
	Saldo per 31 december	-	223
	VLOTTENDE ACTIVA		
		31-12-2022	31-12-2021
4	Vorderingen		
	Huurdebiteuren	215	105
	Overige vorderingen	2.326	1.225
	Overlopende activa	<u>100</u>	<u>45</u>
	Totaal vorderingen	<u>2.641</u>	<u>1.375</u>
4.a + 4.b	Huurdebiteuren inclusief Overige Debiteuren	31-12-2022	31-12-2021
	Per 31 december bedraagt de huurachterstand voor:		
	huurders met een achterstand kleiner dan 1 maand	40	20
	huurders met een achterstand van 1 tot 2 maanden	8	40
	huurders met een achterstand van 2 tot 3 maanden	14	4
	huurders met een achterstand van 3 tot 4 maanden	15	5
	Huurders met een achterstand van 4 tot 5 maanden	11	4
	huurders met een achterstand vanaf 5 maanden	33	15
	huurders met een achterstand	<u>121</u>	<u>86</u>
	Vorderingen op ex- huurders en overige debiteuren	<u>130</u>	<u>37</u>
		251	123
	Voorziening dubieuze huurdebiteuren	36-	24-
	Totaal huurdebiteuren	<u>215</u>	<u>100</u>
	De achterstand van de huurdebiteuren voor Rijnhart Wonen is toegenomen. De grootste oorzaak hiervan is de overname van de achterstanden van de huurders van Woonzorg Nederland. De totale huurachterstand van 0,39% van de huursom is hoger dan het percentage ultimo 2021 (0,22%) Rijnhart Wonen Energie BV kent ultimo 2022 een debiteurensaldo van € 4.858,- (2021: € 10.017,-).		
4.c	Overige vorderingen	31-12-2022	31-12-2021
	Vennootschapsbelasting	1.846	1.155
	Waarborgsommen	12	10
	Rijnhart Wonen Energie BV	0	-
	Overige vorderingen	469	61
		<u></u>	<u></u>
	Totaal overige vorderingen	<u>2.326</u>	<u>1.225</u>
4.d	Overlopende activa	31-12-2022	31-12-2021
	Transitoria Energie BV	100	45
	Totaal overlopende activa	<u>100</u>	<u>45</u>

5 **Liquide middelen**

Kas	-	1
Rekening-courant Rabobank	2.433	6.057
Rabo telerekening	-	-
Totaal liquide middelen	2.433	6.058

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

GROEPSVERMOGEN

6 **Herwaarderingsreserve**

Herwaarderingsreserve begin jaar	449.330	388.219
Desinvesteringen	1.936-	2.599-
Mutatie herwaardering einde boekjaar	50.972	63.710
Totaal Herwaarderingsreserve	498.366	449.330

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

7 **Overige Reserve**

Overige reserve begin jaar	77.985	60.022
Jaarresultaat voorgaand boekjaar	72.646	84.947
Realisatie uit herwaarderingsreserve	49.206-	66.984-
Overige reserve	101.424	77.985

8 **Resultaat boekjaar**

Resultaat Boekjaar	55.051	72.646
--------------------	---------------	---------------

Bestemming van het resultaat 2022

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar ad. € 55.051.039 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2022 ad € 55.051.038,- toe te voegen aan de overige reserve.
- Het gerealiseerde resultaat over 2021 is toegevoegd aan de overige reserve.
- In de statuten staat geen bepaling over de bestemming van het resultaat.

9.c **Overige voorzieningen**

Afkoop huurvergoeding Gemiva ivm Elisabethhof		
Saldo per 1 januari	240	250
Vrijval boekjaar	10-	10-
	230	240

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.

10.a	LANGLOPENDE SCHULDEN	31-12-2022	31-12-2021
	Leningen kredietinstellingen		
	Saldo per 1 januari	123.194	121.456
	Nieuwe leningen boekjaar	83.430	2.844
	Mutaties Roll-over leningen	-	1.800
	Reguliere aflossingen leningen	7.609-	2.906-
	Totaal leningen kredietinstellingen per 31 december	199.015	123.194
	Totaal schuldrestant leningen per 31 december	199.015	123.194
	Aflossingbestanddeel in het komend jaar, verantwoord onder kortlopende schulden	5.550-	3.118-
	Saldo leningen	193.465	120.076

In 2022 zijn 14 bestaande leningen overgenomen ten behoeve van de 876 aangekochte objecten in Voorschoten

Deze leningen zijn overgenomen per 01-07-2022 tegen een nominale waarde van € 83.430.425,08

Het gemiddelde rentepercentage van de leningportefeuille ultimo 2022 is hoger dan vorig jaar en komt uit op 3,37% (ultimo 2021: 3,08%).

De reële (NCW) waarde van de portefeuille bedraagt per ultimo 2022 € 217.064.156 (2021 € 192.913.294)

De leningportefeuille kent een gemiddelde restant looptijd van 12,30 jaar.

Aflossingsverplichting komende 2-5 jaar : € 25.628,959

Van de openstaande schulden heeft € 161.488.363,- een looptijd langer dan 5 jaar.

De garantiestelling op de bovengenoemde leningportefeuille per 31 december 2022 is als volgt samengesteld;

	31-12-2022	31-12-2021
- Gemeente Leiderdorp, 5 leningen	10.126	11.560
- Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), 34 leningen	180.635	103.242
- Gemeente Zoeterwoude, 6 leningen,	8.255	8.390
Totaal garantiestelling leningen ultimo kalenderjaar	199.015	123.191

10.b	Agio leningen		
	Beginstand boekjaar	-	-
	Mutatie	45.879	-
	Totaal restant agio leningen per 31 december	45.879	-

De agio op de leningen wordt veroorzaakt door de overname van de 14 leningen van Woonzorg. De marktwaarde

van deze leningen bij overname lag op € 129,3 miljoen terwijl de nominale waarde 83,4 miljoen bedroeg. Het verschil is agio.

Deze post zal in de komende jaren geleidelijk vrijvallen als rentebate.

10.c	Overige Schulden		
	Beginstand VSO en waarborgsommen schuld begin boekjaar	35	42
	Bij: Waarborgsommen	5	1-
	Aflossingen	6-	6-
	Totaal schuldrestant leningen per 31 december	34	35

KORTLOPENDE SCHULDEN		31-12-2022	31-12-2021
11.a	Schulden aan overheid	1.192	890
11.b	Schulden aan kredietinstellingen	5.550	3.118
11.c	Schulden aan leveranciers	2.066	1.389
11.d	Overlopende passiva	4.161	2.803
Totaal kortlopende schulden		12.969	8.200
11.d	Overlopende passiva		
	Niet vervallen rente geldleningen	3.706	2.180
	Vooruitontvangen huren	293	211
	Egalisatie glasverzekering	72	78
	Egalisatie service abonnement	40-	36
	Egalisatie ontstoppingsfonds	1-	15
	Nog af te rekenen Service- en stookkosten	11	162
	Overlopende pensioen, persoonlijke ontwikkelings- en vakantierechten	118	121
	Overige transitorische posten	2	-
Totaal overlopende passiva		4.161	2.803

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Verplichtingen

Ten behoeve van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) dient jaarlijks een obligoheffing te worden betaald aan het WSW.

Voor 2022 bedroeg deze heffing 0,0487% van het geborgde schuldrestant eind 2021, en kwam hiermee uit op € 49.436,-.

Daarnaast heeft Rijnhart Wonen een obligolening afgesloten ter hoogte van 2,6% van het geborgen schuldrestant. Eind 2022 bedraagt deze lening € 2.640.000,-.

De verplichtingen voortkomende uit bij cao geregelde uitkeringen bij dienstjubilea bedragen voor de komende 5 jaar circa € 25.500,-.

Gelet op de hoogte van de verplichting is in de jaarrekening geen financiële voorziening getroffen. Gedifferentieerde premies voor verzekeringen tegen het risico van arbeidsongeschiktheid worden verantwoord in de periode waarover deze verschuldigd zijn.

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

Rijnhart Wonen heeft 6 lease-auto's onder contract. Dit betreft 5 auto's voor algemeen gebruik van personeelsleden van Rijnhart Wonen en één voor de directeur-bestuurder. 3 auto's hebben als ingangsdatum september 2019 en een looptijd van 60 maanden. 2 auto's zijn in 2022 gecontracteerd voor een periode van 36 maanden.

De auto voor de directeur-bestuurder 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 2022

	Begroot 2022	Boekjaar 2022	Boekjaar 2021
R.1 Huuropbrengsten			
Netto huur:			
Woningen en woongebouwen DAEB	28.538	28.576	25.008
Woningen en woongebouwen Niet DAEB	961	818	782
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	245	214	207
Onroerende zaken niet zijnde woningen Niet DAEB	362	331	324
Subtotaal	30.106	29.938	26.321
Huurderving:			
Wegens leegstand	154-	247-	182-
Oninbaar / huurkorting / huurgewinning	3-	2-	1-
Totaal huren	29.949	29.689	26.137

De 'netto huur' van de woningen en onroerende zaken niet zijnde woningen is ten opzichte van het vorige boekjaar gewijzigd als gevolg van:	3.552	-
De huurverhoging per 1 juli 2020 2,40% / IAH 5,40%	392	-
De huurverhoging per 1 juli per vorig verslagjaar 2,40% / IAH 5,60%	277	392
Aankoop woningen Voorschoten	2.924	
Wet eenmalige huurverlaging	-	123-
Mutatie huurderving leegstand	65-	49-
Mutatie huurderving oninbaar	1-	3
Huuropbrengst Plataandreef	-	184
Huuropbrengst Bloemenvelde	-	8
Huuropbrengst Amaliaplein (21x)	-	28
Huuropbrengst Aan de Zijl (4+32 x)	146	138
Huuropbrengst Brittenstein (56x)	-	70
Mutatie bezit huidig boekjaar	121-	107-
Saldo	3.552	544

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	636	768	692
Met huurders niet te verrekenen leveringen en diensten		139	103
Subtotaal	636	907	795
Vergoedingsderving:			
Wegens leegstand		-	21-
Totaal opbrengsten servicecontracten	636	907	774

R.2.2 Lasten servicecontracten

Lasten Servicecontracten	636	628	718
Toegerekende organisatiekosten		-	
Totaal lasten servicecontracten	<u>636</u>	<u>628</u>	<u>718</u>

R.3.1 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Verhuur en beheer	502	627	488
Klantenservice	612	666	302
Toegerekende organisatiekosten	422	460	370
Overige complexlasten en directe verhuurlasten	<u>374</u>	<u>392</u>	<u>449</u>
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	<u>1.910</u>	<u>2.146</u>	<u>1.610</u>

R.3.2 Lasten onderhoudsactiviteiten

Reparatieonderhoud	796	954	908
Mutatieonderhoud	294	638	418
Onderhoudskosten Energie BV		67	20
Planmatig onderhoud	9.965	10.639	7.017
Onrendabele OH ingrepen / energetische verbeteringen	2.858	3.301	2.517
Nagekomen kosten voorgaande jaren		-	-
Salariskosten onderhoud	401	412	429
Doorbelaste organisatiekosten onderhoud	<u>219</u>	<u>221</u>	<u>257</u>
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u>14.533</u>	<u>16.232</u>	<u>11.565</u>

Kosten onderhoud geactiveerd i.v.m. geriefsverbeteringen 36

R.3.3 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Belastingen exploitatie	1.660	1.720	1.431
Verzekeringen	70	76	72
Verhuurdersheffing	2.108	878	2.750
Kosten Branche organisaties	60	49	46
Kosten saneringsheffing		-	-
Salariskosten overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.188	1.251	1.182
Doorbelaste kosten overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>902</u>	<u>888</u>	<u>2.743</u>
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>5.988</u>	<u>4.862</u>	<u>8.223</u>

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

R.4 Verkoopprijs bestaand bezit en voorraad	9.128	9.876	8.763
R.5 Af: directe verkoopkosten	79-	136-	193-
R.5 Af: indirecte verkoopkosten	<u>30-</u>	<u>33-</u>	<u>43-</u>
Netto verkoopopbrengsten	9.019	9.707	8.528
R.6 Af: boekwaarde verkopen	<u>5.593-</u>	<u>7.879-</u>	<u>7.384-</u>
Bij Correctie boekwaarde 2015	-	-	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>3.426</u>	<u>1.828</u>	<u>1.144</u>

Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening 2022

BEDRIJFSLASTEN

	Begroot 2022	Boekjaar 2022	Boekjaar 2021
R.A. Afschrijvingen			
Kantoorgebouw	79	83	401
Inventaris	135	119	138
Totaal afschrijvingen	<u>214</u>	<u>202</u>	<u>539</u>

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	2.087	1.940	1.684
Sociale lasten	358	276	250
Pensioenlasten	291	264	210
Overige personeelskosten en uitzendkrachten	300	882	745
Totaal lonen en salarissen	<u>3.036</u>	<u>3.362</u>	<u>2.889</u>

De beleidsdekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2022 133,7% (31-12-2021 118,8%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimale vereiste 127,6% die is voorgeschreven door de DNB. Er is daarmee geen sprake van een dekkingstekort.

Het aantal FTE's per 31 december 2022 bedraagt: 36,01 (2021: 29,37). Bij de groep waren ultimo 2022 39 werknemers in dienst (2021: 33)

Deze werknemers waren zowel in 2022 als 2021 allen in Nederland in dienst. De uitsplitsing per afdeling per einde december is als volgt:

	2022	2021
	FTE	FTE
Bestuur	1,00	1,00
Beleid & Advies	4,92	3,45
Wonen	13,11	13,61
Bedrijfsbeheer	7,09	5,42
Vastgoed & projecten	9,89	5,89
Totaal	<u>36,01</u>	<u>29,37</u>

Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening 2022

3. Verantwoording (in de jaarrekening)

Begroot 2022 Boekjaar 2022 Boekjaar 2021

Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

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

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

	C.M.G.E. 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	139.162
7 Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	18.789
8 Totaal bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris	157.951
12 Totale bezoldiging	157.951
13 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	158.000

Vergelijkende cijfers 2021

1 (Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
2 Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	100%
3 Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	134.794
4 Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	18.203
5 Totaal bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris	152.997
10 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	153.000

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)	30-nov.-22	30-nov.-22	heden
4 Totaal bezoldiging in kader van de WNT	18.554	10.639	13.800
5 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	21.687	14.458	15.800

Vergelijkende cijfers 2021

1 Totaal bezoldiging in kader van de WNT	18.961	11.800	12.673
2 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	22.950	15.300	15.300

	A.M.C. van Ettinger - van Herk	J.M. Kremer
1 Functie (functienaam)	Lid RvC	Lid RvC
2 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	8-okt.-19	12-jan.-21
3 In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	heden	heden
4 Totaal bezoldiging in kader van de WNT	13.519	13.575

5	Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	15.800	15.800
---	--	--------	--------

Vergelijkende cijfers 2021

1	Totaal bezoldiging in kader van de WNT	12.673	11.800
2	Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	15.300	14.839

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 Raad van Bestuur van € 158.000,-. Dit maximum wordt niet overschreden door de Raad van Bestuur.

Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 23.700,- en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 15.800,-. Deze maxima worden niet overschreden.

R.7 Overige waardeveranderingen

R.7	Overige waardeveranderingen	7.070-	-	-
R.7	Herwaardering MVA Energie BV	-	35	36
R.8	Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	63.864	55.638	72.300
R.9	Subsidie na marktwaardeberekening projecten in ontwikkeling	-	-	-
Totaal overige waardeveranderingen		56.794	55.673	72.336

Door de sterke stijging van de marktwaarde van vastgoed in exploitatie is, net als in voorgaande jaren, sprake van een groot bedrag aan waardeveranderingen over 2022. Daarnaast zorgt de stijging van de marktwaarde van de 876 aangekochte vhe's ook voor een grote mutatie.

Na-investeringen 2022 onrendabel

Herwaardering MVA Energie BV

Niet-gerealiseerde waardeverandering opgeleverde nieuwbouw en aankopen

Niet-gerealiseerde waardeverandering bestaande bouw

35

32.877

22.761

Totaal overige waardeveranderingen

55.673

R.10 Opbrengst overige activiteiten

Omzet WKO activiteiten		328	199
Doorberekende kosten toezicht nieuwbouw geactiveerd	42	146	85
Subtotaal vergoedingen voor algemeen beheer	42	474	284

R.11 Kosten overige activiteiten

Salariskosten overige activiteiten	299	200	319
Doorbelaste kosten overige activiteiten	280	165	291
Inkoop WKO activiteiten		304	197
Gerelateerde kosten WKO activiteiten		49	47
Totaal kosten overige activiteiten	579	718	854

R.16 Overige organisatiekosten

Treasury	8	6	10
Personeel en organisatie	40	43	27
Bestuurskosten	81	80	77
Personeelsvereniging	2	1	1
Jaarverslaggeving	84	86	74
Totaal overige organisatiekosten	215	216	190

R.17 Leefbaarheid	100	563	429
- Onderzoek van de jaarstukken te controleren boekjaar		82	66
- Taxaties ten behoeve van jaarrekening		4	
- Woningtoewijzing / WSW / Corpodata / DVI		15	13
- Fiscale adviezen		22	
Totaal accountantshonorarium		123	79
R.12 Rentebaten			
Toegerekende rente onroerende zaken in ontwikkeling	84	149	250
Rente fiscus	-	-	-
Rente op uitgezette middelen	-	0-	-
Totaal rentebaten	84	149	250
R.13 Rentelasten			
Disagio WSW - dotatie fonds sociale woningbouw	40.663	93	86
Overige rentelasten	-	-	-
Agiokosten leningen Venus	-	-	-
Rente kredietinstellingen	6.695	6.800	3.740
Totaal rentelasten	47.358	6.894	3.827
R.14 Belasting uit gewone bedrijfsuitoefening			
Vennootschapsbelasting Rijnhart Wonen			
Actualisatie voorziening belastinglatentie Waardering	-	-	-
Te vorderen (-/-)/ betalen (+/+) Vennootschapsbelasting oude jaren	-	-	-
Te betalen Vennootschapsbelasting kalenderjaar	1.869	1.411	1.093
Jaarlast vennootschapsbelasting Stichting Rijnhart Wonen	1.869	1.411	1.093
Totaal vennootschapsbelasting	1.869	1.411	1.093
<i>De vennootschapsbelasting is als volgt tot stand gekomen:</i>			
Resultaat uit gewone bedrijfsvoering Rijnhart Wonen enkelvoudig		56.617	73.516
Correcties naar fiscaal resultaat			
Bij:			
- Fiscaal geen waardeveranderingen		-	-
- Fiscaal hogere boekwinst verkopen		3.186	2.180
- Fiscaal hogere afschrijvingen materiele vaste activa		229-	143
- Fiscaal opwaardering onroerende zaken in exploitatie		2-	423
- Waardeveranderingen (im)materiële vaste activa		35-	-
- Beperkt aftrekbare kosten		7	6
- Fiscaal lagere lasten onderhoud		3.156	1.714
- Atad		5.581	1.875
Af:			
- Fiscaal hogere waardeveranderingen		55.638-	72.300-
- Fiscaal geen opbrengst woningverkopen		4.563-	4.317-
- Fiscaal boekverlies woningverkopen		-	-
- Vrijval disagio op leningen kredietinstellingen		101-	21-
- Volkshuisvestelijke bijdrage Vestiadeal		865-	865
- Belastinglatentie Vestiadeal		223-	
- Kleinschaligheidsaftrek		17-	
- Overige bedrijfslasten		1.679-	499-
<i>Fiscaal resultaat voor dotatie herinvesteringsreserve</i>	pm	5.195	3.585

- Dotatie Herinvesteringsreserve	425-	907
Fiscaal resultaat	4.770	4.492
<i>Te betalen vennootschapsbelasting</i>		
1e schijf : 15,0% over € 395.000	59	33
2e schijf: 25,8% over het restant	1.129	1.060
<i>Te betalen Rijnhart Wonen</i>	1.188	1.093
<i>Belasting over mutatie belastinglatentie Vestiadeal 25,0%</i>	223	-
<i>Belasting over mutatie belastinglatentie leningen o/g 25,0%</i>	-	-
Jaarlast Vennootschapsbelasting Rijnhart Wonen	223	-
Vennootschapsbelasting eerdere jaren geactualiseerd		
Resultaat uit gewone bedrijfsvoering = fiscaal resultaat x 25 %	4.770	1.188
Te betalen Vennootschapsbelasting	1.188	1.093
Totaal Vennootschapsbelasting	pm	1.411
		1.093

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 2,5%



Enkelvoudige balans 2022 (voor resultaatsbestemming)

ACTIVA		31-12-2022	31-12-2021
		<i>bedragen x € 1.000</i>	
Vaste activa			
1	<u>Vastgoedbeleggingen</u>		
1.a	DAEB Vastgoed in exploitatie	864.442	697.695
1.b	Niet-DAEB Vastgoed in exploitatie	28.529	16.037
1.c	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.331	3.974
	Totaal vastgoedbeleggingen	<u>899.303</u>	<u>717.706</u>
<u>Materiële vaste activa</u>			
1.d	Onroerende en roerende zaken tdv de exploitatie	<u>2.246</u>	<u>2.357</u>
	Totaal vaste activa	<u>901.549</u>	<u>720.063</u>
<u>Financiële vaste activa</u>			
2.a	Latentie Belastingvordering	0	223
	Totaal financiële vaste activa	<u>-</u>	<u>223</u>
Vlottende activa			
4	<u>Vorderingen</u>		
4.a	Huurdebiteuren	210	95
4.b	Overige vorderingen	2.326	1.217
4.c	Overlopende activa	928	699
	Totaal vorderingen	<u>3.464</u>	<u>2.011</u>
5	<u>Liquide middelen</u>	<u>2.367</u>	<u>6.054</u>
	Totaal vlottende activa	<u>5.831</u>	<u>8.065</u>
	Totaal activa	<u>907.380</u>	<u>728.351</u>
PASSIVA		31-12-2022	31-12-2021
		<i>bedragen x € 1.000</i>	
Eigen vermogen			
6	Herwaarderingsreserve	498.366	449.330
7	Overige Reserve	101.424	77.985
8	Resultaat Boekjaar	55.051	72.646
	Totaal Groepsvermogen	<u>654.841</u>	<u>599.961</u>

Voorzieningen

9.a	Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	-	-
	Voorziening negatieve deelneming	-	0
9.b	Voorziening latente belastingverplichtingen	-	-
9.c	Overige voorzieningen	230	240
	Totaal voorzieningen	230	240

Langlopende schulden

10.a	Leningen kredietinstellingen	193.465	120.076
10.b	Agio Leningen	45.879	35
10.c	Overige Schulden	34	-
	Totaal langlopende schulden	239.378	120.111

Kortlopende schulden

11.a	Schulden aan overheid	1.192	890
11.b	Schulden aan kredietinstellingen	5.550	3.118
11.c	Schulden aan leveranciers	2.057	1.349
11.d	Overlopende passiva	4.132	2.688
	Totaal kortlopende schulden	12.930	8.045

Totaal passiva

907.380	728.351
---------	---------



Enkelvoudige winst- en verliesrekening 2022 verhouding DAEB niet-DAEB bezit

	<u>Begroting 2022</u>	<u>Boekjaar 2022</u>	<u>Boekjaar 2021</u>
	<i>bedragen x € 1.000</i>		
R.1 Huuropbrengsten	29.949	29.689	26.137
R.2.1 Opbrengsten servicecontracten	636	907	774
R.2.2 Lasten servicecontracten	636-	628-	718-
R.3.1 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.922-	2.136-	1.532-
R.3.2 Lasten onderhoudsactiviteiten	14.533-	16.166-	11.546-
R.3.3 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	5.988-	4.862-	8.221-
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	7.506	6.804	4.895
R.4 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	9.128	9.876	8.763
R.5 Toegerekende organisatiekosten	109-	169-	237-
R.6 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	5.593-	7.879-	7.384-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	3.426	1.828	1.143
R.7 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.070-	-	-
R.8 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	63.864	55.638	72.300
R.9 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille vov	-	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	56.794	55.638	72.300
R.10 Opbrengst overige activiteiten	42	146	85
R.11 Kosten overige activiteiten	579-	301-	545-
Netto resultaat overige activiteiten	537-	155-	460-
R.16 Overige organisatiekosten	215-	216-	190-
R.17 Leefbaarheid	100-	563-	429-
Bedrijfsresultaat	66.875	63.337	77.258
R.12 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	84	174	264
R.13 Rentelasten en soortgelijke kosten	47.358-	6.894-	3.827-
Saldo financiële baten en lasten	47.274-	6.720-	3.562-
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	19.601	56.617	73.696
R.14 Belastingen	1.869-	1.411-	1.093-
R.15 Resultaat deelnemingen	-	155-	179-
RESULTAAT NA BELASTINGEN	17.732	55.051	72.422

Enkelvoudige winst- en verliesrekening 2022 verhouding DAEB niet-DAEB bezit

	<i>bedragen x € 1.000</i>	2022 Daeb	2022 Niet daeb	2022 Eliminatie	2022 Totaal
R.1 Huuropbrengsten		28.583	1106	0	29.689
R.2.1 Opbrengsten servicecontracten		907	-	0	907
R.2.2 Lasten servicecontracten		628-	-	0	628-
R.3.1 Lasten verhuur en beheeractiviteiten		2.082-	54-	0	2.136-
R.3.2 Lasten onderhoudsactiviteiten		15.754-	411-	0	16.166-
R.3.3 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		4.738-	124-	0	4.862-
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		6.288	516	0	6.804
R.4 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		8.211	1665,16	0	9.876
R.5 Toegerekende organisatiekosten		133-	36-	0	169-
R.6 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		6.311-	-1568	0	7.879-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.766	61	0	1.828
R.7 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-	0	0	-
R.8 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		53.481	2.157	0	55.638
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		53.481	2157	0	55.638
R.10 Opbrengst overige activiteiten		146	0	0	146
R.11 Kosten overige activiteiten		293-	8-	0	301-
Netto resultaat overige activiteiten		147-	-8	0	155-
Overige organisatiekosten		210-	5-	0	216-
Leefbaarheid		548-	14-	0	563-
Bedrijfsresultaat		60.629	2.707	0	63.337
R.12 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		174	0	0	174
R.13 Rentelasten en soortgelijke kosten		6.894-	0	0	6.894-
Saldo financiële baten en lasten		6.720-	0	0	6.720-
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		53.910	2.707	0	56.617
R.14 Belastingen		1.306-	-105	0	1.411-
R.15 Resultaat deelnemingen		2.447	0	2.602-	155-
RESULTAAT NA BELASTINGEN		55.051	2.602	2.602-	55.051

Kasstroomoverzicht 2022

	Directe methode			Directe methode	
(alle bedragen * € 1.000)	Enkelvoudig Daeb	Enkelvoudig Niet DAEB	Enkelvoudig Totaal	Geconsolideerd Totaal	Geconsolideerd Totaal
95,74%	2022	2022	2022	2022	2021
Ontvangsten					
1.1 Huren	29.159	794	29.953	29.953	26.482
1.1.1 Zelfstandige huurwoningen Daeb	27.360	0	27.360	27.360	23.956
1.1.2 Zelfstandige huurwoningen niet-Daeb	51	782	833	833	782
1.1.5 Intramuraal Daeb	1.217	0	1.217	1.217	1.202
1.1.7 Maatschappelijk onroerend goed	143	0	143	143	142
1.1.8 Bedrijfsmatig onroerend goed	291	0	291	291	284
1.1.9 Parkeervoorzieningen DAEB	98	0	98	98	104
1.1.10 Parkeervoorzieningen niet-DAEB	-1	12	11	11	12
1.2 Vergoedingen	907	0	907	907	774
1.3 Overheidsontvangsten	0	0	0	0	0
1.4 Overige Bedrijfsontvangsten	0	0	0	0	0
1.5 Renteontvangsten	5	0	5	5	19
Totaal ontvangsten	30.071	794,154	30.865	30.865	27.276
Uitgaven					
1.7 Personeelsuitgaven	-2.612	-73	-2.685	-2.685	-2.030
1.8 Onderhoudsuitgaven	-9.397	-264	-9.661	-9.661	-7.336
1.9 Overige Bedrijfsuitgaven	-5.740	-161	-5.901	-5.901	-5.973
1.10 Renteuitgaven	-5.375	0	-5.375	-5.375	-3.954
1.11 Sectorspecifieke Heffing	-956	0	-956	-956	-2.750
1.12 Leefbaarheid	-155	0	-155	-155	-106
1.13 Vpb	-1.880	1	-1.879	-1.879	-105
1.14 Omzetbelasting	-1.986	-56	-2.042	-2.042	-738
Totaal uitgaven	-28.100	-553	-28.652	-28.652	-22.992
Cashflow exploitatie	1.971	242	2.213	2.213	4.284
Ontvangsten					
2.1.A Verkoopontvangsten Bestaand DAEB					
2.1.A Verkoopontvangsten Bestaand niet-DAEB	9.275	0	9.275	9.275	7.867
	0	618	618	618	910
Totaal ontvangsten	9.275	618	9.893	9.893	8.777
Uitgaven					
2.6.A Nieuwbouw Huur, woon en niet woongelegenheide DAEB					
2.7 Woningverbetering huur DAEB	-88.163	0	-88.163	-88.163	-7.880
2.9 Aankoop Huur	-3.380	0	-3.380	-3.380	-1.770
2.14 Investerings Overig	0	0	0	0	0
2.15 Verkoopuitgave	-93	0	-93	-93	-1.714
2.17.2 FVA Ontvangsten	-36	-9	-45	-45	-36
2.18.2 FVA Uitgaven	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
Totaal uitgaven	-91.672	-9	-91.681	-91.681	-11.400

Cashflow (des-)investeringen	-82.397	609	-81.788	-81.788	-2.623
3.1.1 nieuwe te borgen leningen					
3.2.1 Aflossing geborgde leningen	83.430	0	83.430	83.430	2.914
3.2.1 Aflossing niet geborgde leningen	-7.528	0	-7.528	-7.528	-2.906
	0	0	0	0	0
Cashflow financiële activiteiten	75.902	0	75.902	75.902	8
0.1 Overige Ingaande Kasstromen					
0.2 Overige Uitgaande Kasstromen	0	0	0	0	0
0.95 Kruisposten	0	0	0	0	0
0.99 Nog te reconcilieren	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
Cashflow overig	0	0	0	0	0
Beginsaldo periode 1 januari boekjaar	6.054	0	6.054	6.017	4.348
CF exploitatie					
CF (des-)investeringen	1.961	242	2.203	2.213	4.284
CF financieel	-82.397	609,31	-81.788	-81.788	-2.623
CF overig	75.902	0	75.902	75.902	8
	0	0	0	0	0
Eindsaldo 31 december Boekjaar	1.520	851	2.371	2.344	6.017



De jaarrekening van Stichting Rijnhart Wonen is opgesteld door de Directeur-Bestuurder op 8 mei 2023

Dhr. C.M.G.E. Mommers

--

De jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op
19 juni 2023

Dhr. J.W.M. Kulik

--

Mw. J.M. Kremer

--

Mw. A.C. Kroezen

--

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

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Stichting Rijnhart Wonen te Leiderdorp gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Rijnhart Wonen op 31 december 2022 en van het resultaat over 2022 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 De geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2022;
- 2 de geconsolideerde en enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2022; 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 2022 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Controleaanpak frauderisico's

Voor de inschatting van frauderisico's die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van de stichting en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft de stichting opgenomen in het bestuursverslag op pagina 46 en 47 van het jaarverslag. De door de stichting onderkende frauderisico's zijn vergeleken met de uitkomsten van onze eigen frauderisico-inschattingswerkzaamheden en geëvalueerd.



Het frauderisico dat aandacht vereiste bij de controle is het risico aangaande de aanbestedings- en offerteprocedure. Dit kan als gevolg hebben dat (te veel) betaald wordt voor niet geleverde zaken en diensten. Op dit risico is ingespeeld door het aanbrengen van passende beheersingsmaatregelen, zoals functiescheiding en het zogenoemde '4-ogen principe'. Onze werkzaamheden hebben niet tot bijzondere uitkomsten geleid.

Controleaanpak continuïteit

Voor de inschatting van continuïteitsrisico's is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van de stichting en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft de stichting opgenomen in het jaarverslag op pagina 48 van het jaarverslag. De verantwoordelijkheid van het bestuur voor het hanteren van de continuïteitsveronderstelling voor de jaarrekening is toegelicht in onderstaande paragraaf 'Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening'.

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

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

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening [op pagina 55 tot en met 59]. Hierin staat beschreven dat Stichting Rijnhart Wonen haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2022 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen andere informatie

De jaarstukken omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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

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

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

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



Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 van de Woningwet.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor 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 2022, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.

Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;



- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Dordrecht, 19 juni 2023

Verstegen accountants en adviseurs B.V.,

was getekend,
ing. J.L. Wisse RA

Kengetallen 2021-2017

	2022	2021	2020	2019	2018
Bezitsamenstelling					
Gegevens woningbezit					
Aantal verhuureenheden in exploitatie					
Woning/woongebouwen per 1/1	3489	3481	3400	3400	3408
Verkocht / gesloopt / onttrokken	-31	-39	-32	-29	-8
Opgeleverd/aangekocht tijdens boekjaar	882	47	113	29	0
Woning/woongebouwen per 31/12	4340	3489	3481	3400	3400
Onroerende zaken niet zijnde woningen					
Garages per 31/12	85	74	81	83	85
Parkeerplaatsen / overig	35	35	35	35	35
Verzorgingstehuis	7	7	7	7	6
Kantoor	0	0	0	0	0
Diversen	4	3	3	3	3
	131	119	126	128	129
Woning/woongebouwen in aanbouw	0	18	63	200	92
Totaal	4471	3626	3670	3728	3621
Gemiddelde waarde W.O.Z. per woning					
	€ 261.004	€ 244.820	€ 218.420	€ 214.280	€ 196.189
Aantal woningen naar huurprijsklasse					
Klassegrens:	€ 442,46	€ 442,46	€ 432,51	€ 424,44	€ 417,34
Laag:	344	241	283	344	374
Hoog:	3996	3248	3198	2056	3026
Het verhuren van de woningen					
Mutatiegraad	6,02	5,92	5,85	4,15	3,85
Huurachterstand in procenten van de jaarhuur	0,48	0,37	0,48	0,34	0,52
Huurderwing in procenten van de jaarhuur	0,53	0,39	0,53	0,34	0,28
Gemiddeld aantal punten per woning	160	163	161	161	161
Gemiddelde netto-huurprijs per woning	€ 608,69	€ 594,77	€ 595,7	€ 575,53	€ 565,00
Kwaliteit (per woning, per jaar)					
Aantal reparatieverzoeken	0,73	0,87	0,94	0,91	0,94
Kosten niet-planmatig onderhoud	€418	€ 454	€ 389	€ 316	€ 272
Kosten planmatig en groot onderhoud	€ 2.296	€ 1.906	€ 1.439	€ 1.355	€ 1.326
Totaal kosten onderhoud	€ 2.714	€ 2.360	€ 1.828	€ 1.671	€ 1.598
Financiële continuïteit					
Solvabiliteit	39,13	90,61	80,76	77,32	75,54
Liquiditeit	0,39	0,91	0,80	1,19	0,43
Rentabiliteit eigen vermogen (jaarresultaat)	8,41	12,07	15,93	14,63	14,61
Rentabiliteit vreemd vermogen	2,73	2,98	3,11	3,35	4,06
Gewogen gemiddelde rentepercentage leningen	3,37	3,01	3,14	4,11	4,11
Rentabiliteit totaal vermogen	5,29	9,38	12,21	12,03	11,95
Rentebaten - lasten in % eigen vermogen	1,08	0,68	0,81	-0,92	-1,21
Interne financiering per woning	€ 160.081	€ 169.485	€ 151.708	€ 128.999	€ 115.405
Cash-flow per woning	€ 1.997	€ 43.920	€ 49.058	€ 38.681	€ 33.645

Balans en winst- en verliesrekening

Eigen vermogen per woning	€ 150.885	€ 171.958	€ 153.171	€ 131.835	€ 112.545
Bedrijfsopbrengst per woning	€ 9.116	€ 10.003	€ 9.877	€ 9.172	€ 7.709
Bedrijfslasten per woning	€ 7.209	€ 8.315	€ 6.322	€ 6.134	€ 4.371
Rentebaten per woning	€ 40	€ 76	€ 120	€ 52	€ 23
Rentelasten per woning	€ 1.588-	€ 1.097-	€ 1.129-	€ 1.265	€ 1.381

Resultaat per woning	€ 3.535	€ 2.861	€ 4.804	€ 1.825	€ 1.980
----------------------	---------	---------	---------	---------	---------

Personeelsbezetting

Omgerekend naar volledig dienstverband per
1.000 woningen

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

Totaal ingevulde formatie (36 uurs-basis)	8,8	8,4	7,9	8,2	8,6
---	-----	-----	-----	-----	-----

Werkelijk aantal medewerkers per 1.000 woningen	8,8	9,5	8,9	9,4	10,0
---	-----	-----	-----	-----	------





rijnhartwonen.nl



info@rijnhartwonen.nl



071 589 04 70

maandag tot en met donderdag

van 8.30 - 16.00 uur

vrijdag van 8.30 - 12.30 uur

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



WEBCHAT

maandag tot en met donderdag

van 8.30 - 16.00 uur

vrijdag van 8.30 - 12.30 uur



BEZOEKADRES

Bolderikkamp 12, 2353 HM Leiderdorp

maandag tot en met donderdag

van 8.30 - 12.30 uur

vrijdag: gesloten



POSTADRES

Rijnhart Wonen

Postbus 21, 2350 AA Leiderdorp



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



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



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