

Jaarverslag 2024

Bestuursverslag
Financieel verslag



met ziel en zakelijkheid

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Verklaring bestuur	5
De koers	6
Samen wordt het beter	7
Beschikbaarheid als kernvraagstuk	9
Betaalbaarheid doen we samen	21
Ambassadeurs van leefbaarheid	24
Waardevol duurzaam wonen	26
De organisatie	30
Dienstverlening	35
Verslag Raad van Commissarissen 2024	38
Middelen	44
JAARREKENING 2024	54
ACCOUNTANTSVERKLARING	96



Voorwoord

Samenwerking als sleutel – in een tijd van schaarste en keuzes

Wonen is steeds vaker onderwerp van maatschappelijk debat. De woningnood, het tekort aan vakmensen en stijgende bouwkosten houden elkaar in een houdgreep. Tegelijkertijd maken de politieke keuzes in Den Haag het werk van woningcorporaties er niet eenvoudiger op. Er is veel vraag naar meer sociale huurwoningen. Maar de ruimte om die daadwerkelijk te realiseren staat onder druk. Ook in 2024 merkten we dat spanningsveld – tussen wat nodig is en wat haalbaar is – iedere dag. In een tijd waarin alles als 'perceptie' terzijde lijkt te kunnen worden geschoven, overtuigt alleen nog wat tastbaar is. Reden om in dit voorwoord vooral stil te staan bij de harde resultaten.

We kijken terug op een jaar waarin we samen met onze partners veel hebben bereikt

Ook in een complexe werkelijkheid kun je vooruitkomen, mits je bereid bent samen te werken. In 2024 hebben we dat meer dan ooit gedaan: met gemeenten, huurdersorganisaties, zorg- en welzijnspartners én collega-corporaties.

De harde resultaten van deze samenwerkingen zijn indrukwekkend. We hebben voor ruim 450 nieuwe woningen in onze voorraad contractuele afspraken gemaakt – dat is ruim 10% van onze totale woningvoorraad. Aan de Pinksterbloem in Leiderdorp waren 92 energiezuinige appartementen in aanbouw die in het voorjaar van 2025 zijn opgeleverd. In Zoeterwoude tekenden we een intentieovereenkomst voor 47 woningen aan de Kerklaan, in Voorschoten een intentieovereenkomst voor woningen aan de Jan Wagtendonkstraat, aan de Luykendreef in Leiderdorp 32 woningen. Ook onderzoeken we in Zoeterwoude de komst van ongeveer 50 flexwoningen aan het Molenpad. Daarnaast tekenden we een overeenkomst voor 5 sociale huurwoningen aan de Weidelaan en namen we 210 bestaande sociale huurwoningen in Voorschoten over. Op meerdere andere locaties zijn we in gesprek over nieuwe projecten.

Niet alleen het bouwen, ook het behouden en verbeteren van de bestaande voorraad vraagt onze volle aandacht. In totaal hebben we in 2024 260 woningen – 6% van onze woningvoorraad – projectmatig aangepakt. Bewoners van onder andere het Ratelaarkamp, de Kreken, de Akkerstraat, de Bonifaciusstraat, de Hoogmadeseweg, de Moerascypreslaan en de Zelkovaan konden rekenen op meer comfort, betere isolatie en energiezuinige verbeteringen.

Ook de leefbaarheid in onze wijken stond centraal. 18 bewonerscommissies denken met ons mee in buurten en hun complex. We investeerden in ontmoetingsplekken, zoals de heropening van buurtcentrum De Hoeksteen, en organiseerden samen met bewoners initiatieven zoals de schilderdag in Vlietwijk. We verlengden de samenwerking met SchuldHulpMaatje en sloten nieuwe afspraken over buurtbemiddeling in Voorschoten. Ook de samenwerking met Libertas Leiden verstevigden we, met het oog op het groeiende aantal huurders dat ondersteuning nodig heeft.

De opgaven worden groter dan middelen

Toch moeten we vaststellen dat de opgaven steeds groter worden dan de middelen. De voorgenomen huurbevriezing in 2025 heeft directe impact op onze financiële ruimte. Tegelijkertijd stijgen de maatschappelijke verwachtingen – en dat is terecht. Maar daardoor kunnen we minder investeren in nieuwbouw, onderhoud en verduurzaming dan we zouden willen. De komende jaren moeten we vaker harde keuzes maken: tussen verschillende projecten, tussen doelen en doelgroepen, tussen individuele wensen en collectieve belangen.

We blijven koersvast samenwerken

In dat spanningsveld willen we koersvast blijven. Rijnhart Wonen blijft zich inzetten voor voldoende, betaalbare en duurzame woningen in leefbare buurten. Dat doen we met respect voor ieders rol, en met de overtuiging dat samenwerken loont. Alleen zo blijven we – ook in 2025 – perspectief bieden aan mensen voor wie een goed (t)huis het verschil maakt. Want alleen samen kom je verder – zeker in een tijd van schaarste en keuzes.

Ik wil onze medewerkers, partners, en vooral onze huurders bedanken voor hun voortdurende inzet en samenwerking. Jullie betrokkenheid is essentieel om samen het verschil te maken de komende jaren.

Met vriendelijke groet,

Chrétien Mommers

Directeur-bestuurder Rijnhart Wonen



Verklaring bestuur

Het bestuur van Rijnhart Wonen verklaart hierbij dat alle uitgaven in het verslagjaar 2024 zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting. Ook verklaart het bestuur dat de interne beheersingssystemen goed zijn opgezet en effectief hebben gewerkt tijdens het verslagjaar.

Daarmee hebben we een hoge mate van zekerheid dat:

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

Chrétien Mommers

directeur-bestuurder Rijnhart Wonen

De koers

Missie, visie, beleid en toekomst

Missie

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

Visie

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

Koers

Rijnhart Wonen beweegt mee in de veranderende wereld met het koersplan 2020 - 2024. De belangrijkste thema's zijn: beschikbaarheid, betaalbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid. De speerpunten zijn in 2024 iets bijgesteld. Deze zijn verder verwerkt in de actualisatie van het Koersplan voor 2025:

- Beschikbaarheid als kernvraagstuk
- Betaalbaarheid doen we samen
- Duurzaam en gezond wonen
- Leefbare buurten
- Samenwerking als basis voor succes
- Verantwoord beheer en financiële duurzaamheid



Samen wordt het beter

Overleg met de gemeenten: prestatieafspraken 2024

Samen met de gemeenten Leiderdorp, Zoeterwoude en de Huurderij en HBOL heeft Rijnhart Wonen voor de periode 2024-2027 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 belangrijkste thema's die benoemd zijn en waarover de afspraken zijn gemaakt: beschikbaarheid van betaalbare woningen, duurzaamheid en kwaliteit van de woningen, betaalbaarheid van het wonen, leefbaarheid in complexen en wijken en als laatste thema wonen en zorg.

In 2024 werkten de betrokken partijen samen in 2 werkgroepen. Zij monitorde de voortgang van de afspraken. De werkgroep Beschikbaarheid en Duurzaamheid besprak de kansen voor nieuwbouw en de voortgang bij lopende projecten. Daarnaast voerde zij het gesprek over aansluiting op nieuwe energiebronnen en het toekomstige regionale warmtenet. In de werkgroep Leefbaarheid en Betaalbaarheid was aandacht voor de taakstelling om statushouders te huisvesten.

In Voorschoten zijn in 2024 nieuwe meerjarige prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2025-2028. De afspraken zijn samen met de andere corporaties in Voorschoten, de huurdersverenigingen en de gemeente gemaakt. De belangrijkste thema's daarbij zijn: het vergroten van het aanbod sociale en betaalbare huurwoningen, duurzaam en toekomstbestendig wonen, en tot slot over leefbaarheid, zorg en huisvesting voor aandachtsgroepen.

Overleg met huurders

Rijnhart Wonen vindt goede huurdersparticipatie belangrijk: huurders betrekken bij ons werk en onze plannen en hen laten meedenken. Met huurdersorganisaties De Huurderij en HBOL en bewonerscommissies voeren we daarom vaak overleg over bijvoorbeeld actualiteiten, veranderingen in regels, en huurderszaken op het gebied van wonen en vastgoed. Ook vragen we de huurdersorganisaties om advies als we een verandering hebben in beleid of beheer.

Samenwerking met de huurdersorganisaties in 2024

Volgens de samenwerkingsovereenkomst werken de huurdersorganisaties samen op beleidsniveau. Sinds 2024 is de HBVV niet meer actief als huurdersorganisatie. De overeenkomst is nog van toepassing op de samenwerking met De Huurderij en HBOL. Met deze afspraken is de vertegenwoordiging en participatie goed georganiseerd. Dat houdt in dat zij gezamenlijk advies uitbrengen bij wijzigingen in beheer en/of beleid én gezamenlijk overleg voeren met Rijnhart Wonen op beleidsniveau. In die zin spreken zij met één stem namens alle huurders.

Adviestrajecten in 2024

Over onderstaande onderwerpen is in 2024 advies uitgebracht door de huurdersorganisaties:

- Huurbeleid 2024;
- Verkoopstrategie Voorschoten;
- Koersplan;
- Meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) 2024;
- Lokaal maatwerk Kerklaan/Ambachtsherenweg Zoeterwoude;
- Lokaal maatwerk Pinksterbloem.

Bewonerscommissies

In 2024 hebben we intensief samengewerkt met bestaande bewonerscommissies en nieuwe commissies opgericht. Aan het einde van het jaar tellen Leiderdorp en Zoeterwoude samen 18 bewonerscommissies, met daarnaast een ambassadeur in Zoeterwoude. In Voorschoten zijn er op dit moment nog geen bewonerscommissies actief maar 5 betrokken vrijwilligers zetten zich wel individueel in voor hun buurt of wijk.

Een aantal commissies is specifiek opgericht om met ons mee te denken over geplande vastgoedprojecten, zoals aan de Langendijkdreef, Schenkelweg en Splinterlaan. Bij de oprichting van nieuwe commissies verloopt de samenwerking tussen De Huurderij en de HBOL op een prettige en constructieve manier.

Verenigingen van Eigenaren (VvE's)

Rijnhart Wonen nam in 2024 deel in 20 Verenigingen van Eigenaren. Minimaal 1 keer per jaar vindt met iedere VvE een vergadering plaats. Hierin worden de jaarstukken vastgesteld en besluiten genomen over gemeenschappelijk onderhoud.

Om inzicht te krijgen in de staat van onderhoud van de VvE's en de daarmee benodigde financiële middelen zijn dit jaar per VvE een actuele meerjarenonderhoudsplanung en een meerjarenonderhoudsbegroting opgesteld. Ook is dit jaar het verduurzamingsvraagstuk verder aan bod gekomen: hoe te verduurzamen? Een aantal VvE's heeft een eerste stap gezet om opdracht te geven voor het laten opstellen van een Duurzaam Renovatie Adviesrapport. Huurders zijn in dit traject benaderd voor het invullen van een duurzaamheidsenquête. De resultaten en mogelijke verduurzamingsscenario's worden in het voorjaar 2025 aan de VvE's gepresenteerd.

In 2024 hebben we bij een VvE met een gezamenlijke stookinstallatie hybride ketels geplaatst. Daarna volgen nog andere maatregelen om duurzamer te stoken. In 2025 zullen meerdere VvE's met collectieve stookinstallatie dit voorbeeld volgen. Daarnaast is Rijnhart Wonen in gesprek met de huurdersorganisaties over huurdersparticipatie binnen VvE's. Zo zijn er in 2024 afspraken geweest met de VvE-vertegenwoordiging en de huurdersorganisaties om de mogelijkheden te onderzoeken in welke hoedanigheid bewonerscommissies kunnen participeren binnen VvE's.

Rijnhart Wonen is vertegenwoordigd in het bestuur van de meeste VvE's. Deze besturen zijn het afgelopen jaar uitgebreid met particuliere eigenaar-bestuurders. Het beheer en de administratie zijn in bijna alle gevallen uit handen gegeven aan een VvE-beheerder.



Beschikbaarheid als kernvraagstuk

Woningen Ons Doel overgenomen in Voorschoten

In 2022 hebben we samen met Ons Doel woningen van Woonzorg Nederland overgenomen. Het beheer van deze woningen, inclusief ruim 200 woningen van Ons Doel, lag bij Rijnhart Wonen. In 2024 heeft Rijnhart Wonen deze woningen van Ons Doel ook overgenomen. Hiermee is ons bezit in Voorschoten gegroeid tot bijna 1180 woningen en zijn we de woningcorporatie met de meeste woningen in de gemeente.

Bijzondere doelgroepen

In de regio Holland Rijnland is er een speciale regeling voor mensen die extra zorg of begeleiding nodig hebben bij het wonen: de contingentenregeling. Deze regeling biedt voorrang aan mensen met een beperking of aan degenen die uit een zorginstelling of maatschappelijke opvang komen. Rijnhart Wonen werkt hierin nauw samen met zorg- en welzijnsorganisaties om ervoor te zorgen dat zij een passende woning vinden en hier prettig kunnen wonen.

In 2024 hebben huisvestten we via de contingentenregeling 18 personen in Leiderdorp, Zoeterwoude en Voorschoten. Dit waren er minder dan de oorspronkelijke opgave van 21, mede doordat 11 verhuringen nog meetelden voor 2023. Voor 2024 staan nog 10 aanvragen open waarvoor de woningen al gereserveerd zijn. Deze kandidaten zullen in 2025 worden gehuisvest.

Daarnaast draagt het nieuwbouwproject Pinksterbloem in Leiderdorp bij aan het huisvesten van deze doelgroep met de oplevering van 5 nieuwe woningen.

Maatschappelijke projecten

Rijnhart Wonen verhuurt ook woningen in samenwerking met intermediairs: maatschappelijke organisaties die vastgoed van Rijnhart Wonen huren en vervolgens zelf de verhuur aan hun doelgroep organiseren.

In 2024 liep er 1 bijzonder project: Fusion in Leiderdorp. Daarnaast hebben we ons ingezet voor de realisatie van 2 belangrijke maatschappelijke projecten: de Scheve Huisjes in Zoeterwoude en de zorgwoningen in het nieuwbouwproject Pinksterbloem. Deze projecten dragen bij aan passende woonruimte voor specifieke doelgroepen binnen onze regio.

Fusion

Uit onderzoek in 2024 bleek dat er onvoldoende inwoners uit Leiderdorp in aanmerking kwamen voor de beschikbare plekken in Fusion. Daarom heeft de gemeente Leiderdorp op verzoek van Rijnhart Wonen en het Programmteam uit de Leidse regio besloten om Fusion open te stellen voor de gehele Leidse regio.

Fusion biedt een kans om een structurele aanpak te ontwikkelen voor de brede doelgroep dak- en thuislozen in de Leidse regio. Hierbij bouwen we voort op de eerste pilot en werken we aan een duurzame oplossing. In 2024 is de voorbereiding gestart voor een gezamenlijke beheerconstructie. De verwachting is dat deze in 2025 vorm krijgt.

Scheve Huisjes Zoeterwoude

In 2024 is ingezet op de realisatie van 2 Scheve Huisjes in Zoeterwoude. Daar wordt in de paragraaf 'lopende projecten renovatie en nieuwbouw' verder op in gegaan. We zijn de samenwerking aangegaan met Stichting De Binnenvest om de huisvesting voor deze doelgroep (dak- en thuislozen uit de opvang) te realiseren.

Zorgwoningen in de Pinksterbloem

In de nieuwbouwontwikkeling van de Pinksterbloem worden ook 10 zorgwoningen ontwikkeld. In 2024 is een samenwerkingsovereenkomst met de zorginstelling Libertas gesloten. Libertas zal onder andere de selectie van de kandidaten gaan verzorgen.

Statushouders 2024

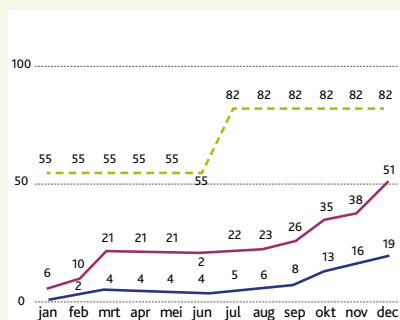
In 2024 hadden we een grote opgave in het plaatsen van de statushouders. De aantallen werden groter en er was sprake van een achterstand. We hebben in totaal over alle 3 de gemeentes 79 statushouders vanuit Rijnhart Wonen gehuisvest. Om dit aantal te bereiken hebben we veel inspanning geleverd vanuit Rijnhart Wonen. Er is een tijdelijke extra FTE aangesteld geweest in de 2de helft van 2024. In samenwerking met de gemeentes heeft die veel werk verricht om deze verhueringen tot stand te brengen. Het aanbod van woningen en de matches van statushouders vraagt om veel passend maatwerk.

Daarnaast heeft Rijnhart Wonen een memo opgesteld en gestuurd naar de gedeputeerde Wonen van de provincie Zuid-Holland. In deze memo zijn de knelpunten rondom de huisvesting van statushouders beschreven en mogelijke oplossingen aangedragen. Dit document is vervolgens besproken met de betrokken organisaties om gezamenlijk te werken aan verbeteringen en een structurele aanpak.

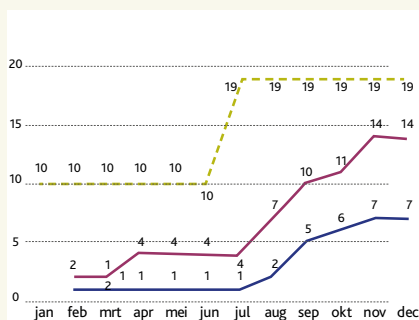
Aantal gehuisveste statushouders (personen)



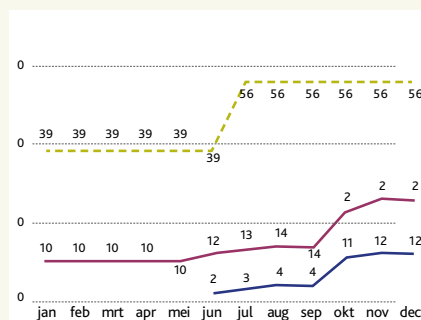
Leiderdorp



Zoeterwoude



Voorschoten



Aantal toewijzingen aan statushouders

- Aantal toewijzingen | - Aantal personen | - Norm personen



Passend Toewijzen

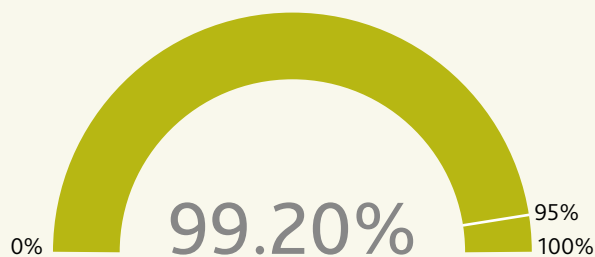
Bij de verhuring van woningen aan huishoudens met een lager inkomen (met recht op huurtoeslag) geldt de wettelijke norm dat **minimaal 95%** van de woningen passend moet worden toegewezen. Dit betekent dat de huurprijs afgestemd moet zijn op de financiële draagkracht van de huurder.

Voor 2024 hield dit in:

- **1- tot 2-persoonshuishoudens:** maximaal € 650,43 kale huurprijs.
- **3-persoonshuishoudens of groter:** maximaal € 697,07 kale huurprijs.

Rijnhart Wonen heeft deze norm ruim behaald: in **2024** is **99,20%** van de verhueringen passend toegewezen. Hiermee zorgen we ervoor dat woningen betaalbaar blijven voor huishoudens met een lager inkomen.

Passend



183
Aantal toewijzingen

176
Toewijzingen natuurlijke
personen

125
Toewijzingen doelgroep

124
Aantal passend

Rijnhart Wonen moet, naast het passend toewijzen van woningen, ervoor zorgen dat 92,5% van de woningen wordt toegewezen aan de juiste doelgroep.



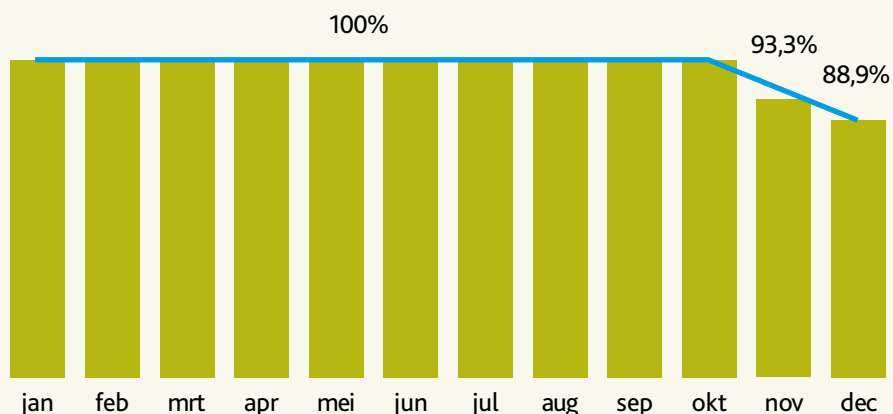
Europese Staatssteunregeling

98,73%
Rapportageperiode

101
1-persoons

54
meerpersoons

2
hogere inkomens



Tot deze doelgroep behoren:

- **Eenpersoonshuishoudens** met een inkomen tot en met **€ 47.699,-**
- **Meerpersoonshuishoudens** met een inkomen tot en met **€ 52.671,-**

In 2024 was dit **98,73%**.

Lokaal Maatwerk

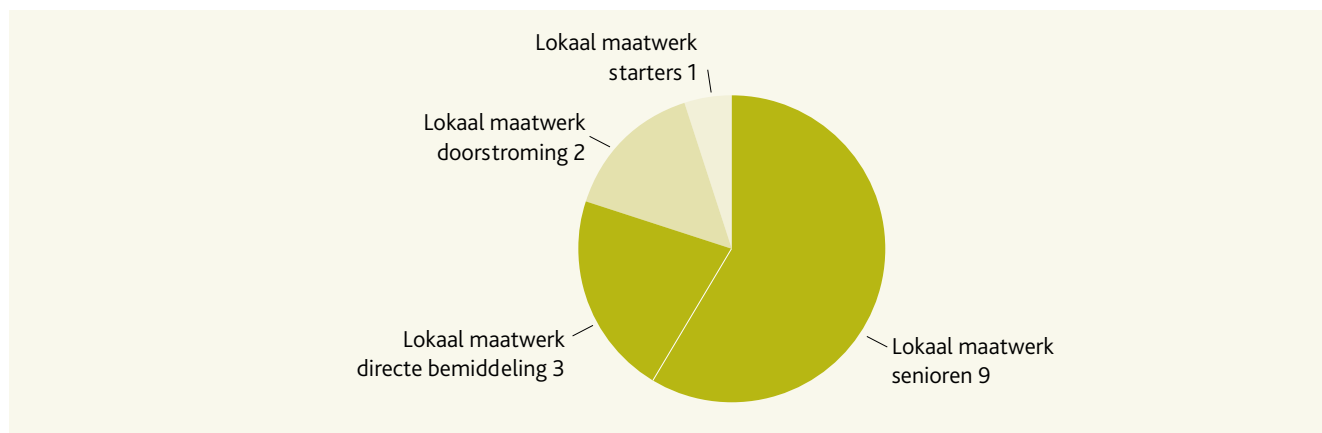
Een fijn, betaalbaar thuis gunnen we iedereen. Om de slaagkans van specifieke doelgroepen te vergroten, mogen we jaarlijks 'lokaal maatwerk' inzetten. We proberen op die manier onder andere doorstroming en passend wonen binnen ons bezit en binnen de gemeenten Leiderdorp, Zoeterwoude en Voorschoten te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

In 2024 heeft Rijnhart Wonen 15 woningen verhuurd via lokaal maatwerk.

Gemeente	Ruimte voor inzet lokaal maatwerk in 2024
Leiderdorp	32
Zoeterwoude	9
Voorschoten	7



Gemeente	Lokaal maatwerk directe bemiddeling	Lokaal maatwerk senioren	Lokaal maatwerk starters	Lokaal maatwerk doorstroming	Totaal
Leiderdorp	2	4		1	7
Voorschoten	1	1			2
Zoeterwoude		4	1	1	6
Totaal	3	9	1	2	15



Verhuringen 2024

In 2024 zijn er in totaal in Leiderdorp, Zoeterwoude en Voorschoten 183 woningen verhuurd.

Verhuringen 2024 Leiderdorp

In Leiderdorp zijn er in 2024 in totaal 96 woningen verhuurd.

Reden toewijzing	Kwartaal 1	Kwartaal 2	Kwartaal 3	Kwartaal 4	Totaal
3% regeling			1		1
999 Woningruil			1		1
Contingent	3	4	6	2	15
Intermediare verhuring			4		4
Lokaal maatwerk directe bemiddeling		2			2
Lokaal maatwerk senioren	1		2	1	4
Lokaal maatwerk doorstroming				1	1
Regulier gezinnen ≥ 3				1	1
Regulier senioren	1	3	1	5	10
Regulier Starter	1	2	3	4	10
Reguliere doorstromer	2	2	3	7	12
Statushouder	4		4	12	20
Urgent (regulier)		1	4		5
Vrije sector	3	2	1	3	9
Totaal	16	16	30	36	96

Verhuringen 2024 Zoeterwoude

In Zoeterwoude zijn er in 2024 in totaal 30 woningen verhuurd.

Reden toewijzing	Kwartaal 1	Kwartaal 2	Kwartaal 3	Kwartaal 4	Totaal
(0)		1			1
Contingent		1	1		2
Intermediare verhuuring			2		2
Lokaal maatwerk senioren	1	2		1	4
Lokaal maatwerk starters	1				1
Lokaal maatwerk doorstroming				1	1
Regulier senioren		1			1
Regulier Starter	2			1	3
Reguliere doorstromer		3	1	1	5
Statushouder	1		4	2	7
Vrije sector		2	1		3
Totaal	5	10	9	6	30

Verhuringen 2024 Voorschoten

In Voorschoten zijn er in 2024 in totaal 57 woningen verhuurd. Van de 57 verhuringen is er 1 woning niet passend verhuurd vanwege de regeling vanuit de doorstroommakelaar.

Reden toewijzing	Kwartaal 1	Kwartaal 2	Kwartaal 3	Kwartaal 4	Totaal
Contingent			3	1	4
Lokaal maatwerk directe bemiddeling			1		1
Lokaal maatwerk senioren		1			1
regulier gezinnen ≥ 3	3		1	3	7
Regulier Starter	3	2	3	2	10
Reguliere doorstromer	2	3	9	4	18
Statushouder		2	2	8	12
Vrije sector		2	1	1	4
Totaal	8	10	20	19	57

Pilot doorstroming

In oktober 2023 is de pilot Doorstroming Leidse Regio van start gegaan. Vanaf 2024 zijn huurders van **55 jaar en ouder** actief benaderd om hen te ondersteunen bij een mogelijke verhuizing naar een kleinere, gelijkvloerse woning.

Van 2023 tot half 2024 hebben 1.487 huishoudens in de Leidse regio een brief ontvangen. Dit heeft geleid tot 22 geslaagde verhuizingen en het ontstaan van verhuisketens. Dit betekent dat 1 verhuizing meerdere andere verhuizingen in gang zet, waardoor woonruimte beter wordt benut.

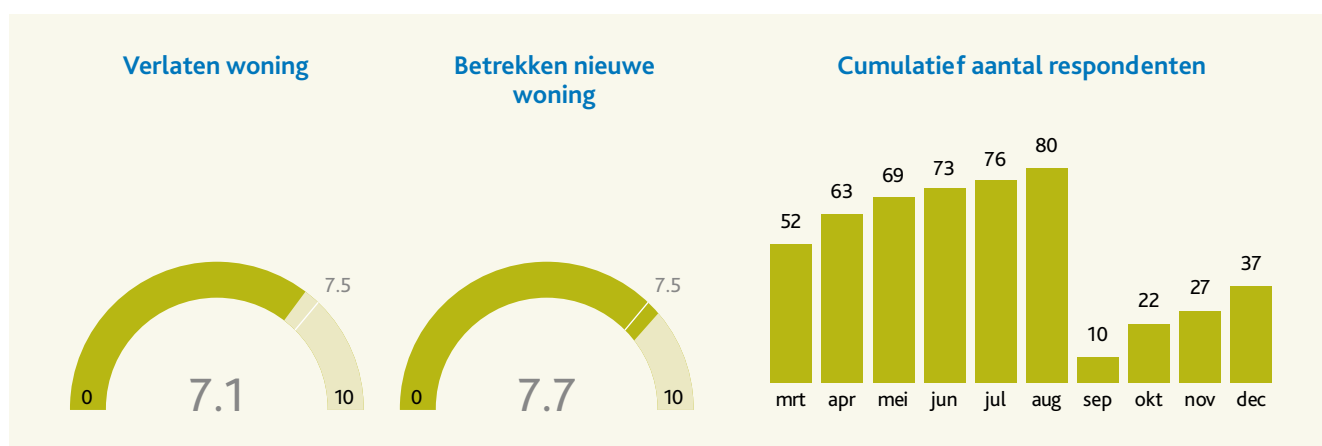
De doorstroommakelaar speelt hierin een cruciale rol. Zij beantwoordt vragen, geeft advies en biedt ondersteuning aan 55+ huurders die willen verhuizen. Hierdoor komen grotere woningen vrij voor gezinnen, wat bijdraagt aan een betere doorstroming op de woningmarkt.

Klanttevredenheid

In 2024 hebben huurders Rijnhart Wonen gemiddeld beoordeeld met een 7,7 op het onderdeel 'het betrekken van een nieuwe woning'. Nieuwe huurders zijn tevreden met het proces rondom het betrekken van hun woning.

Op het onderdeel 'Verlaten woning' was de gemiddelde score in 2024 iets lager, namelijk een 7,1. Dit heeft te maken met processen die niet optimaal verlopen en capaciteitsuitdagingen binnen de afdeling Verhuur door de afwezigheid van medewerkers.

Om deze knelpunten aan te pakken, zijn we inmiddels gestart met het verbeteren van het verhuurproces, zodat huurders in de toekomst een nog betere ervaring hebben bij het verlaten van hun woning.



Verkoop 2024

In 2024 heeft Rijnhart Wonen in totaal **16 woningen** verkocht in **Leiderdorp en Zoeterwoude**.

- In **Leiderdorp** zijn **13 woningen** verkocht, waarvan:
 - **11 eengezinswoningen**. 3 daarvan zijn verkocht aan een bestaande huurder van Rijnhart Wonen.
 - **2 appartementen**.
- In **Zoeterwoude** zijn **3 eengezinswoningen** verkocht.

Met deze woningverkoppen draagt Rijnhart Wonen bij aan de doorstroming op de woningmarkt. Huurders krijgen zo de kans om zelf een huis te kopen.

De totale opbrengst van de verkopen in 2024 is: € 6.736.358,-.

Grootboekrekening	Realisatie	Begroting
830000 - Opbrengst verkoop woningen	€ 6.736.658,00	€ 7.240.000,00
830200 - Boekwaarde verkoop woningen	€ 3.885.366,00	€ 4.842.000,00
830305 - Kosten verkoop OH VKW	€ 36.955,99	€ 84.000,00
830306 - Kosten verkoop Expl last	€ 7.359,06	€ 12.000,00
830310 - Kosten verkoop Taxateur	€ 734,00	
830311 - Kosten verkoop Makelaar	€ 35.500,09	
830319 - Kosten verkoop kadaster	€ 3.800,00	€ 1.000,00
830399 - Kosten verkoop overig / korting	€ 300,00	
Totaal	€ -2.788.652,86	€ -2.301.000,00

Lopende projecten renovatie en nieuwbouw

We hebben als woningcorporatie een belangrijke taak. Er is een grote behoefte aan meer betaalbare woningen én we moeten onze bestaande woningen verduurzamen. Daarom zijn er voor verschillende vastgoedprojecten onderzoeken en initiatieven gestart. In 2024 was er 1 herstructureringsproject in uitvoering, die in de eerste helft van 2025 zal worden opgeleverd. In totaal voegen we 92 nieuwe woningen toe aan onze woningvoorraad.

Daarnaast zijn we in het vierde kwartaal van 2024 als eerste corporatie in Zuid-Holland aangesloten bij de NH Bouwstroom. Dit is een samenwerkingsverband van oorspronkelijk 8 woningcorporaties in Noord-Holland en 6 bouwpartners. Bouwstroom staat voor een nieuwe manier van nadenken, uitvoeren en samenwerken. NH Bouwstroom wil de woningbouwopgave gezamenlijk met de markt en de overheid benaderen. Gelijkwaardig, open en inspirerend. Samen op zoek naar de productie van modulaire, conceptuele woningen zodat we betaalbare buurten van waarde realiseren. Nieuwe woningen die er sneller staan, met beperkte beheerkosten, die duurzaam zijn en uitstraling hebben. Zo zijn deze woningen van toegevoegde waarde voor de plek en de mensen aan wie wij ze verhuren.

We hebben in de NH Bouwstroom 2 projecten gepitched en de eerste "verloving" heeft inmiddels plaatsgevonden. Dit is een eerste stap, waarbij zowel de corporatie als de aangesloten bouwer de intentie uitspreken om samen te werken aan een project.

Voor het onderhoud en de verduurzaming van de bestaande bouw hebben we grote stappen gezet in de samenwerking met de geselecteerde RGS-partners: Coen Hagedoorn en Rutges Vernieuwt. Naast een stuurgroep voor besluitvorming worden de processen uitgewerkt en geëvalueerd in de werkgroepen waardoor er een continu lerend vermogen ontstaat. De eerste onderhoudsprojecten zijn opgeleverd: de Ratelaarkamp in Leiderdorp en de Moerascypres / Zelvova in Zoeterwoude. Op basis van een positieve evaluatie van deze projecten én het vertrouwen dat wederzijds is uitgesproken voor toekomstige projecten, is besloten de raamafspraken om te zetten in een meerjarige raamovereenkomst.

Sloop- en nieuwbouw complex Pinksterbloem (Leiderdorp)

De bouw van de woningen verloopt voorspoedig. De aanleg en herinrichting van het rondom gelegen openbare gebied is volgens planning gestart. Door fouten in de voorbereiding van Liander is de uitvoering vertraagd, waardoor ook de oplevering is uitgesteld met enkele maanden. Uit overleg met onze huisjurist blijkt dat slechts een klein gedeelte van de directe vertragingskosten door Liander vergoed worden.

De samenwerking met Libertas uit Leiden is door middel van een samenwerkingsovereenkomst geformaliseerd. Rijnhart Wonen verhuurt 10 woningen voor mensen met thuiszorg of een VPT (volledig pakket thuis). Libertas zorgt ervoor dat de huurders de juiste indicatie hebben en verleent de benodigde zorg. Door deze samenwerking is een hechte band met Libertas ontstaan, waardoor Rijnhart Wonen meerdere zorglocaties in Leiden kan ontwikkelen.

Scheve Huisjes (Zoeterwoude en Voorschoten)

Met gemeente Zoeterwoude, Stichting De Binnenvest en Rijnhart Wonen is een samenwerkingsovereenkomst getekend om 2 kleine prikkelaarwoneenheden (de zogenaamde Scheve Huisjes) te plaatsen langs het Zwetpad. De huisjes zijn voor mensen uit de dak- en thuislozenopvang via De Binnenvest. De omgevingsvergunning is inmiddels verleend en onherroepelijk. De prijsvorming met aannemers voor de riolering en fundering is afgegeven en kan na het realisatiebesluit uitgevoerd worden. Hiermee is de verwachting dat de realisatie van de 2 units voor de bouwvakantie van 2025 gereed zal zijn.



Met gemeente Voorschoten is er een Opdracht tot Dienstverlening gesloten. Het haalbaarheidsonderzoek is afgerond. De ruimtelijke onderzoeken zijn verricht, waaruit geen onoverkomelijke beperkingen zijn voortgekomen. De participatie loopt en de samenwerkingsovereenkomst – naar het model van de Scheve Huisjes Zoeterwoude – kan binnenkort ondertekend worden waarna de omgevingsvergunning aangevraagd kan worden. Het proces en de inhoudelijke afspraken komen grotendeels overeen met de Scheve Huisjes Zoeterwoude. Vanwege de NUTS-aanleg zal de oplevering van de Scheve Huisjes Voorschoten volgend jaar verwacht.

LOI-locatie (Baanderij, Leiderdorp)

Sinds 2020 lopen gesprekken met ontwikkelaar GETGRIPP van de LOI-locatie in het deelgebied Meijekwartier. Deze locatie is onderdeel van de gebiedsvisie de Baanderij die in 2020 is vastgesteld. Vanuit de intentieovereenkomst gaan de gesprekken over de afname van ongeveer 105 sociale huurwoningen en mogelijk ook 45 middendure huurwoningen. In het hele project komen ongeveer 300 woningen. Voor de kerstvakantie van 2024 hebben de gemeente Leiderdorp en GETGRIPP een anterieure overeenkomst gesloten. De procedure voor het wijzigen van het omgevingsplan is gestart. Voordat het omgevingsplan is ingediend, vond er een informatieavond met omwonenden plaats. Deze avond werd goed bezocht en kende een overwegend positieve sfeer.

Nu GETGRIPP er met de gemeente uit is, worden de afspraken met Rijnhart Wonen over de afname van de sociale huurwoningen en mogelijk ook de middendure huurwoningen in 2025 verder uitgewerkt.

Nassaulaan (Zoeterwoude)

Aan de Nassaulaan bezit de gemeente Zoeterwoude 2 sociale huurwoningen die zij wil verkopen aan Rijnhart Wonen als herontwikkelingslocatie. In maart 2024 is de intentieovereenkomst met de gemeente getekend waarmee de wederzijdse intenties om te komen tot een nieuwe ontwikkeling zijn vastgelegd. De huurders zijn inmiddels verhuisd. Na een zorgvuldig doorlopen participatieproces ligt er nu een voorkeursscenario van 3 bouwlagen met 8 appartementen. Het plan wordt uitgewerkt in een haalbaarheidsbesluit.

Weidelaan/Papeweg (Zoeterwoude)

NU Projectontwikkeling en Granneman BV zijn de ontwikkelaars van een stuk grond (oude kassen) waar zij een plan van 23 woningen hebben ontwikkeld. Deze 23 woningen zijn onder te verdelen in 5 sociale huurwoningen en 18 dure twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. Een exclusief plan waarvan de omgevingsvergunning inmiddels onherroepelijk is. Rijnhart Wonen heeft een koop-

en aannemingsovereenkomst met Grannu bv (Granneman en Nu Projectontwikkeling) en aannemer Vink en Veenman gesloten. Nu de omgevingsvergunning onherroepelijk is en alle woningen zijn verkocht kan de grondlevering aan Rijnhart Wonen afgerond worden. Na het bouwrijpen van het terrein kan worden gestart met de bouw. De oplevering wordt eind 2026 verwacht.

Met deze transactie voegt Rijnhart Wonen 5 kleinere eengezinswoningen van ongeveer 77 m² GO aan haar woningvoorraad toe.

Jan Wagtendonkstraat (Voorschoten)

Woningcorporatie De Sleutels was eerst in gesprek met de gemeente Voorschoten over het bouwen van ongeveer 30 sociale huurwoningen op een gemeentelijk groenperceel. De Sleutels heeft nu aangegeven dat Rijnhart Wonen dit plan verder mag oppakken. Dit komt mede doordat de participatie tussen De Sleutels en de buurt niet goed was verlopen.

Inmiddels heeft Rijnhart Wonen het project overgenomen en is er een intentieovereenkomst met de gemeente getekend over de haalbaarheid van een nieuw plan op deze locatie. Het project bevindt zich in de haalbaarheidsfase. Met name is er veel aandacht om een zorgvuldig participatieproces te doorlopen met de bewoners samen en het nieuwe projectteam van Rijnhart Wonen. Op korte termijn zal er worden gestart met de buurtparticipatie. Dit heeft als doel om input te verzamelen voor het vast te stellen uitwerkingskader, dat in het vierde kwartaal 2025 zal worden vastgesteld door de gemeenteraad.

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

Alle 3 gemeenten willen sociale (flex)woningen neerzetten, maar het ter beschikking stellen van concrete locaties is lastig.

- Het onderzoek met gemeente Voorschoten is afgerond. De beoogde plek voor flexwoningen ('t Oude Stationslaantje) is echter stopgezet. De gemeenteraad heeft besloten om deze locatie beschikbaar te stellen voor permanente bouw. Rijnhart Wonen en gemeente zijn nu in gesprek voor sociale huurwoningen en permanente bouw op deze locatie.
- Vanuit Leiderdorp ligt er wel een wens maar lopen er geen concrete acties vanuit de gemeente.

Met gemeente Zoeterwoude is een intentieovereenkomst getekend voor ongeveer 50 flexwoningen. De gemeente heeft een Nota van Uitgangspunten opgesteld welke via het College van B&W aan de raad zal worden aangeboden. In de eerste helft van 2025 zal de haalbaarheidsfase worden afgerond.

Sloopniewbouw Kerklaan/Ambachtsherenweg (Zoeterwoude)

Begin 2023 hebben we aan de bewoners verteld dat renovatie niet mogelijk is. Daarom zijn we gaan kijken naar de optie van sloop en nieuwbouw. In 2024 sprak het nieuwe projectteam meerdere keren met de bewonerscommissie over het sociaal plan en de nieuwe woningen. Inmiddels is het haalbaarheidsbesluit genomen en goedgekeurd door de RvC. In nauw overleg met de gemeente en de bewonerscommissie wordt een principeverzoek bij de gemeente ingediend. In dezelfde periode organiseren we een informatieavond voor de buurt. Als we de reactie van de gemeente hebben ontvangen, kunnen we het ontwerp definitief maken.

Het sociaal plan is door de bewoners goedgekeurd en de urgentieverklaringen zijn aangevraagd. We verwachten dat de bouw begin 2027 kan starten.

Sloopniewbouw Schenkelweg (Zoeterwoude)

De gemeente Zoeterwoude heeft het principeverzoek om te komen tot een aanzienlijke verdichting met nieuwbouwwoningen afgewezen. De voorgevels van de bestaande woningen worden – hoewel ze geen monumentale waarde hebben – als zeer waardevol betiteld. De dorpsbouwmeester en welstand willen de voorgevels



van de woningen behouden. Ze vinden dat er maar een klein aantal nieuwe woningen bij kan komen. Ook wordt aangegeven dat het bestuur van de gemeente achter het behoud van de gevels zou staan.

Het nieuwe projectteam heeft meerdere gesprekken gevoerd met de nieuw opgerichte bewonerscommissie. We hebben afgesproken dat we elkaar goed op de hoogte houden. Rijnhart Wonen onderzoekt eerst de huidige woningen. Het uitgangspunt is om de woningen te behouden. Alleen als uit zorgvuldig onderzoek blijkt dat dit niet mogelijk is, wordt gekeken naar sloop.

Rijnhart Wonen heeft de woningen inmiddels bezocht en er is een enquête gehouden onder de bewoners.

De verbeterpunten zitten vooral in de gebrekkige ventilatie van de badkamer en toilet, inclusief schimmelvorming, gebrekkige thermische isolatie en een niet goed functionerende voordeur. In algemene zin zijn de bewoners – op de genoemde verbeterpunten – best tevreden en willen graag in hun woning blijven wonen. Recent onderzoek wees uit dat de woningen wat verzakt zijn terwijl het gevelmetselwerk geen scheuren vertoont. Deze tegenstelling onderzoeken we verder door over een periode van 2 jaar een lintvoegmeting uit te laten voeren. Gelijktijdig vindt het flora- en faunaonderzoek en de scenarioanalyse plaats. Rutges Vernieuwt zal de onderbouwingen van de scenario's aanleveren. Om de woningen in de tussentijd goed bewoonbaar te houden, neemt Blanksma een inventarisatie van de meest noodzakelijke woningverbeteringen af. De bewonerscommissie en de bewoners zijn goed betrokken en kregen een presentatie van de onderzoeksgegevens en de scenarioanalyses.

Engelendaal, voormalig gemeentehuis (Leiderdorp)

Op deze locatie wil projectontwikkelaar Citystone nieuwe woningen bouwen. Daarbij moeten zij 30% sociale huurwoningen maken. Rijnhart Wonen is benaderd voor deze sociale huurwoningen. Het gaat om 24 sociale huurappartementen. Over een eerste financiële verwervingsaanzet is met de ontwikkelaar gesproken. De haalbaarheid wordt pas duidelijk nadat ook meer bekend is over de rol en houding van de gemeente en de buurt. Inmiddels heeft de gemeente een lichte versie van een Nota van Uitgangspunten in de gemeenteraad behandeld. Daarin heeft de gemeenteraad ingestemd met de door de ontwikkelaar voorgestelde bouwhoogte. Een normale versie van een Nota van Uitgangspunten wordt voorbereid en ingebracht zodat het ontwikkelproces echt kan starten.

Beethovenlaan (Voorschoten)

PURE Development uit Voorschoten is eigenaar van een kantoorpand en waarin ook zorgaanbieders zijn gevestigd. De ontwikkelaar heeft Rijnhart Wonen benaderd voor de afname van sociale huurwoningen en sloopnieuwbouw in de toekomst. Vanuit ruimtegebrek gaat de gemeente de komende jaren huren van deze ontwikkelaar.

We blijven in gesprek met de ontwikkelaar en de gemeente om een plan te maken voor deze locatie, zodra de huurtermijn is afgelopen. Daarbij hoort ook een wijziging van het bestemmingsplan. Het idee is om hier 24 sociale huurappartementen te bouwen voor Rijnhart Wonen en een medische plint in eigendom van de ontwikkelaar. Aangezien dit pas over een langere periode speelt zijn nog geen acties voor gesprekken ondernomen.



Luykendreef (Leiderdorp)

Van Wijnen heeft in nauwe samenwerking met Rijnhart Wonen succesvol op de grondpositie van de sportschool Van Houdt in Leiderdorp geboden. Het plan is om hier een appartementenblok met 32 woningen te bouwen. Misschien kunnen dat er uiteindelijk 36 worden. Rijnhart Wonen heeft met Van Wijnen afgesproken dat wij de sociale huurwoningen en een deel van de middeldure huurwoningen kant-en-klaar (turn key) zullen overnemen. Daardoor komt minimaal 51% van het totale woonoppervlak in bezit van Rijnhart Wonen. Zo krijgen wij een meerderheid in de toekomstige Vereniging van Eigenaren (VvE). Deze afspraken worden vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. Rijnhart Wonen zal hier later een besluit over nemen.

Broekhof (Leiden/Leiderdorp)

Rijnhart Wonen is in vergevorderd gesprek met zorgorganisatie Libertas uit Leiden. Het gaat om een samenwerking voor de intramurale zorglocatie Broekhof in Leiden. Dit vooral op initiatief van de gemeente Leiden. Eerst zou woningcorporatie De Sleutels dit project uitvoeren, maar zij hebben zich teruggetrokken.

Het gaat om een mooi wooninitiatief van 3 woonlagen. Op elke verdieping komen 10 kamers voor pg-bewoners (dementerende ouderen) en een gemeenschappelijke ruimte per verdieping.

De gemeente heeft inmiddels een concept intentieovereenkomst gestuurd. De door Libertas gewenste producten zijn in goed overleg uitgewerkt en in een massastudie in de omgeving geplaatst. Zowel de gemeente als Libertas zijn enthousiast. Als de intentieovereenkomst is ondertekend, kan de volgende stap worden gezet: het betrekken van omwonenden en andere belanghebbenden. Naast dit project bij Broekhof wordt ook gekeken naar andere mogelijke samenwerkingen met Libertas.

Visie Vlietwijk (Voorschoten)

Rijnhart Wonen is in gesprek met de gemeente over samenwerking en een gezamenlijke visie voor de wijk Vlietwijk. Rijnhart Wonen heeft hiervoor een raamovereenkomst afgesloten met Res & Smit uit Amsterdam.

Res & Smit B.V. is een adviesbureau dat zich richt op vastgoed en bouwmanagement. Ze zijn gespecialiseerd in het ontwikkelen en beheren van projecten op het gebied van huisvesting, werk en gebiedsontwikkeling. Res&Smit speelt een cruciale rol in de samenwerking met Rijnhart Wonen voor de projecten in de Vlietwijk in Voorschoten. Hun belangrijkste taken omvatten het opstellen van een toekomstbestendige visie en een programma, inclusief onderzoeken, capaciteit en financiële planning om die visie uit te werken en te realiseren.

Daarnaast werken ze nauw met ons samen aan de communicatie en participatie met de bewoners van Vlietwijk en de gemeente Voorschoten. Ze organiseren bijvoorbeeld bijeenkomsten en activiteiten om bewoners te betrekken bij de verbeteringen in hun buurt en pakken het projectmanagement voor Vlietwijk als geheel op.



Betaalbaarheid doen we samen

Labeling van de verhuurvoorraad

Bij labeling van onze sociale huurwoningen maken we onderscheid in:

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

Onze woningen voor de sociale doelgroep zijn als volgt ingedeeld:

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

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

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

2-doelgroepenbeleid

In 2024 kwamen 34 woningen vrij die we volgens het 2-doelgroepenprincipe verhuurden (bijna 19% van het totaal aantal verhuringen). 88% van de woningen, die we via het 2-doelgroepenprincipe aanboden, wezen we toe aan huurders met een inkomen van maximaal het toewijzingsinkomen.

	Inkomen passend toewijzen (huur tot de aftoppingsgrenzen)	Inkomen sociaal (huur boven de aftoppingsgrenzen)	Totaal
1-2 persoonshuishouden	23	4	27
3 of meer persoons huishouden	7	0	7
Totaal	30	4	34

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

Huurincasso

Jaarcijfers 2024

	Q1	Q2	Q3	Q4	Totaal
Achterstand (Percentage ten opzichte van huurinkomsten)	0,78%	0,82%	0,87%	0,88%	n.v.t.
Aanmeldingen EHBC (Eerste Hulp Bij Geldzorgen)	40	27	38	34	139
Aanmeldingen deurwaarder	8	16	8	13	45

In 2024 is het percentage huurachterstanden gestegen ten opzichte van 2023. Dit heeft verschillende oorzaken. Een belangrijke verandering was de overdracht van de huurincasso binnen Rijnhart Wonen naar de 5 woonconsulenten. Uit evaluatie bleek echter dat zij hier minder tijd aan konden besteden, waardoor de effectiviteit van het incassoproces afnam. Om dit te verbeteren, wordt de huurincasso in 2025 ondergebracht bij de afdeling Financiën, waar 1 medewerker verantwoordelijk zal zijn voor de uitvoering.

Daarnaast is in 2024 het systeem Mind2Pay ingevoerd. geïntroduceerd, met als doel routinematige taken te automatiseren. Zo blijft er meer tijd over voor persoonlijke begeleiding van huurders met betalingsproblemen. Helaas heeft dit nog niet gezorgd voor de gewenste vermindering van huurachterstanden. Wel draagt Mind2Pay bij aan het incassoproces, maar alleen als het beheer ervan wordt neergelegd bij een specifieke medewerker.

Ontruimingen

In 2024 heeft 1 ontruiming plaatsgevonden. Helaas werden de gemaakte afspraken niet nagekomen en weigerde de huurder alle aangeboden vormen van hulp.

Geldfit

Op onze website is een speciale pagina ingericht voor Geldfit. In 2024 hebben 13 huurders via deze pagina de weg naar Geldfit gevonden. In 2025 gaan we Geldfit actiever onder de aandacht brengen bij huurders met een betaalachterstand, onder andere via een (digitale) folder, onze nieuwsbrief en andere communicatiekanalen.

Huursomstijging

In 2024 hebben we de huren van onze huurders verhoogd. Deze inkomsten hebben wij nodig voor bijvoorbeeld nieuwbouw, verduurzaming en onderhoud. Onze huurders met een hoger inkomen kregen een inkomensafhankelijke huurverhoging. Ruim 2000 huurders kwamen in aanmerking voor de reguliere huurverhoging. En 411 huurders ontvingen de inkomensafhankelijke huurverhoging. De huursomstijging van de zelfstandige sociale huurwoningen van Rijnhart Wonen kwam in 2024 uit op 5,28%. In 2024 mocht die stijgen met maximaal 5,3%.

Huurverhoging sociale doelgroep

Rijnhart Wonen heeft per 1 juli 2024 de huren gemiddeld met 5,21% verhoogd voor huurders met een laag huishoudinkomen die een sociale huurwoning huren.. We kiezen ervoor om de huurverhoging van individuele woningen te differentiëren om tot een betere



verhouding tussen huurprijs en kwaliteit te komen. Hierbij houden we zoveel mogelijk vast aan ons uitgangspunt 'gelijke woningen voor gelijke prijzen', waarbij het wenselijk is dat de huren toegroeien naar het gemiddelde streefhuurpercentage van 75% maximale huur. Dit is de gemiddelde huurprijs die Rijnhart Wonen betaalbaar vindt voor haar woningen. Binnen deze verhoging hielden we rekening met de aftopping op de huurtoeslaggrenzen:

➤ Huurprijzen lager dan of gelijk aan € 693,60 zijn maximaal verhoogd tot € 697,07.

➤ Huurprijzen lager dan of gelijk aan € 808,06 zijn maximaal verhoogd tot € 879,66.

Het gedifferentieerd huurbeleid betekent ook dat huurders die al de gewenste huurprijs betalen een lagere huurverhoging hebben gekregen. Net zoals huurders met een energielabel F of G.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

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

➤ Voor 257 huurders met een hoog middeninkomen was de maximale huurverhoging € 50,-

- 1 persoonshuishouden: > €52.753,- en < € 62.191,- en meerpersoonshuishouden:
> € 61.046,- en < € 82.921,-

➤ Voor 154 huurders met een hoog inkomen was de maximale huurverhoging € 75,-

- 1 persoonshuishouden: > € 62.191,- en meerpersoonshuishouden: > € 82.921,-

20% van de huurinkomsten van de inkomensafhankelijke huurverhoging hebben we, volgens de prestatieafspraken, in de huursom meegenomen. Dit was 0,7%.

Wet Eenmalige Huurverlaging

In 2023 is de Wet Eenmalige Huurverlaging ingegaan. In 2024 konden huurders met een laag inkomen en een hoge huur de huurverlaging aanvragen. Het gaat om huurders met een inkomen van 120% van het sociaal minimum of lager, een huur van hoger dan € 577,91 en die niet eerder op basis van deze wet huurverlaging ontvingen. De aanvraag moest vóór 30 december 2024 binnen zijn.

Huurverhoging vrijesectorwoningen

De huurverhoging voor de vrijesectorwoningen was in 2024 5,5%.

Ambassadeurs van leefbaarheid

Leefbaarheid

In 2024 hebben we met verschillende initiatieven bijgedragen aan een fijne en leefbare woonomgeving:

Meeuwenoverlast: Op de Pinksterbloemlaan zijn als proef alle meeuwnesten verwijderd. We evalueren het effect na het broedseizoen.

Op de Klaprooskamp hebben we pinnen geplaatst bij zonnepanelen, wat effectief bleek.

➤ **Schoonmaak:** 2 portieken aan de Zwetkade maken sinds begin 2024 gebruik van schoonmaakdiensten. In het laatste kwartaal krijgen andere huurders opnieuw de mogelijkheid om deel te nemen tegen verhoging van de servicekosten.

➤ **Tuinaanpak:** In Voorschoten hebben we een top-3 probleemtuinten aangepakt. In 2025 pakken we een nieuwe selectie tuinen aan.

➤ **Samenwerking:** We zijn een structureel overleg gestart met de wijkregisseur van de gemeente Leiderdorp en de buurtcoach van Includio om samen leefbaarheidsprojecten te ontwikkelen. De samenwerking met 'Schulphulpmaatje' hebben we verlengd.

Budget leefbaarheid

In 2024 is € 33.431,- geboekt op het leefbaarheidsbudget, exclusief uitgaven voor technische leefbaarheid. Met technische leefbaarheid bedoelen we aanpassingen aan een complex die onderhoud vergemakkelijken, de veiligheid verbeteren of helpen bij het weren van ongedierte. Deze aanpassingen worden uitgevoerd in opdracht van Vastgoed.

Overlast

Aantal ontvangen meldingen

In 2024 hebben we 98 overlastmeldingen ontvangen. Dit jaar zijn we gestart met een nieuw klantvolgsysteem, waardoor de rapportage nog niet volledig is. Hieraan is extra aandacht besteed om de betrouwbaarheid van de rapportages in 2025 te verbeteren.

Daarnaast zien we een toename en verzwaring van maatschappelijke problematiek, wat ook binnen onze huurdersgroep merkbaar is. Het aantal kwetsbare huurders is gestegen, wat in sommige gevallen extra druk legt op de omwonenden.

Afgehandelde meldingen

Van de 98 overlastmeldingen zijn er 93 afgehandeld. Soms konden we niet achterhalen wie de overlast veroorzaakte. In andere gevallen trokken bewoners de melding zelf in, omdat ze het samen oplossen of geen gesprek wilden. Soms ging het om gewone leefgeluiden. Die zien we niet als overlast.

Ondermijning

In 2024 zijn enkele gevallen van ondermijning geconstateerd, voornamelijk prostitutie in woningen. Dit is een nieuw verschijnsel binnen ons bezit en wordt onder de aandacht gebracht bij gemeenten en politie. De samenwerking met deze partijen verloopt goed en blijft essentieel.

Buurtbemiddeling

We maken onderscheid tussen hinder en daadwerkelijke overlast. Bij hinder kunnen huurders in de 3 gemeenten waar we actief zijn gebruikmaken van Buurtbemiddeling. Daarmee stimuleren we huurders om in gesprek te gaan met hun burens. In Voorschoten is hiervoor een samenwerkingsovereenkomst getekend met Kwadraad die de bemiddeling uitvoert. In Leiderdorp stopt de bemiddelaar per 1 januari 2025; we zijn in gesprek met de gemeente over een alternatief.

Wijkrechter

Wanneer Buurtbemiddeling niet voldoende is, kunnen huurders zich wenden tot de Wijkrechter. In 2023 hebben 2 huurders hiervan gebruikgemaakt; de zaak loopt in 2024 nog steeds. Omdat de rechter Rijnhart Wonen als belanghebbende beschouwt, zijn wij hierbij betrokken.

Zorg en welzijn

Huurders met zorgen rondom huurachterstand, vervuiling of psychische problemen worden aangemeld bij hulpinstanties via het meldpunt Zorg & Overlast. Hieronder volgt een overzicht van het aantal meldingen:

	Aanmeldingen 2024
Leiderdorp	14
Voorschoten	12
Zoeterwoude	6
Totaal	32

Dit aantal is driemaal zo hoog als in 2023, toen er in totaal 10 meldingen waren. De redenen voor melding variëren van vervuiling, financiële problemen en dreigende huisuitzetting tot meldingen over verward gedrag, verslaving en ernstige geluidsoverlast.



Waardevol duurzaam wonen

Dagelijks onderhoud

Het Dagelijks Onderhoud binnen Rijnhart Wonen bestaat uit:

- 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. Sinds 1 juli 2022 deed G.J. Kriek het reparatieonderhoud in Voorschoten. Dit ging om woningen die we hebben overgenomen van Woonzorg Nederland. G.J. Kriek was al de bestaande partner voor Woonzorg Nederland in het dagelijks onderhoud. Vanaf 1 januari 2025 stopt het contract met G.J. Kriek. De woningen in Voorschoten worden dan verdeeld over onze andere onderhoudspartners. Er waren in 2024 op structurele basis meer reparatieverzoeken dan in 2023, het aantal meldingen nam met 4,65% toe. Het klanttevredenheidscijfer kwam gemiddeld uit op 8,4. Dat is boven onze norm van een 7,5 en hoger dan vorig jaar. Het "First Time Fixed"-percentage ligt met 91% ruim boven onze norm van 75% en is ook hoger dan in 2023. De klanttevredenheid ligt op niveau. Het is belangrijk om de komende periode de trends op de specifieke gebieden van de klantreis meer te gaan monitoren. Zo kunnen we onze dienstverlening nog verder verbeteren.

Vocht en schimmel

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

Mutatieonderhoud

In 2024 hebben we in meer woningen mutatieonderhoud uitgevoerd dan in 2023. Ook zijn de kosten hiervoor gestegen. Een deel van de kosten komt doordat de kwaliteit van de mutatiewoningen in Voorschoten van binnen vaak niet op het gewenste niveau is. Er moeten daarom veel kosten worden gemaakt. De meeste kosten zitten in:

- elektra
- klein stucwerk
- vervangen plafonds
- het verwijderen van oude ZAV's (zelf aangebrachte voorzieningen) die vroeger door huurders zijn gedaan en jarenlang zijn doorgegeven, maar nu niet meer zo verhuurd kunnen worden.

Daarnaast waren er een aantal grote mutatiewoningen die al lang verhuurd werden en daarmee sterk verouderd waren. De kosten om deze woningen op het gewenste niveau te brengen zijn hoog. De strengere regels voor asbest, die we in 2021 hebben ingevoerd, hebben we in 2024 succesvol voortgezet.

In 2024 zijn we gestart met het opstellen van een plan voor onze basiskwaliteit voor onze woningen. Hierbij kijken we naar moeten (wettelijk verplicht) en willen (wat willen wij zelf). Het doel is om vanuit een basiskwaliteit en een goed mutatieproces de werkzaamheden in een keer goed te doen. Halverwege 2025 ronden wij dit proces af en gaan we de basiskwaliteit implementeren samen met onze partners.

Contractonderhoud

In 2024 had Rijnhart Wonen 23 (lopende) onderhoudscontracten.

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

L = Leiderdorp, V = Voorschoten, Z = Zoeterwoude

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

Planmatig onderhoud en energetische verbeteringen (projecten)

Met Rutges en Coen Hagendoorn zijn we in 2023 met de voorbereiding van 3 pilotprojecten gestart. Daarbij doen we naast planmatig onderhoud ook energetische verbeteringen. We hebben 2 projecten, de Ratelaarkamp (40 VHE) in Leiderdorp en de Moerascypres/Zelkova (47 VHE) in Zoeterwoude uitgevoerd en afgerond. Het derde project is onder andere vanwege de ontwikkelingen in Vlietwijk in Voorschoten op hold gezet.

Hiernaast voerden wij met andere partners de volgende projecten uit:

- Akkerstraat PO+ (12 VHE); loopt door in 2025
- Klimopzoomflat PO+ (19 VHE)
- Kreken PO+ (62 VHE)
- Prins Mauritslaan PO+ (17 VHE)

Verder hebben we begin 2024 de laatste openstaande punten van de lekkageproblematiek van de maisonnette woningen aan de Hoogmadeseweg verholpen. Ook zijn de bergingen van de Jacoba van Beierenlaan geschilderd. Daarnaast hebben we het dak van het Aletta Jacobsplantsoen vervangen en tegelijkertijd na-geïsoleerd.



Gemiddeld kregen onze onderhoudsprojecten in 2024 een **rapportcijfer van 7,4**. Dit is het gemiddelde over het hele jaar. Sinds we huurders nabellen als zij de enquête niet invullen, krijgen we veel meer reacties. Hierdoor zijn de resultaten van de enquêtes robuuster en beter te interpreteren. Dit betekent ook dat de resultaten onder het gewenste niveau liggen.

Samen met onze onderhoudspartners (RGS) hebben we een nieuwe manier van enquêteren getest. Bij een aantal projecten sturen we nu 2 enquêtes: 1 **vooraf** in de voorbereidingsfase, en 1 **achteraf** na de werkzaamheden. Zo willen we beter weten wat er speelt, sneller bijsturen en de tevredenheid van huurders verhogen. Het doel hiervan is om de tevredenheid onder huurders te vergroten en beter te kunnen sturen vanaf de start van het project op dingen die niet goed gaan.

Energielabels

De gemiddelde energieprestatie van onze woningen is in 2024 veranderd. Begin 2024 was het gemiddelde EP2 van het totale bezit 86,94 kWh/m² (label B). Na het opnemen van de verlopen labels en het opnieuw laten labelen van woningen na energetische verbeteringen bedroeg het gemiddelde EP eind 2024 177,73 kWh/m².

Zonnepanelen

In 2024 zijn minder zonnepanelen geplaatst dan in 2023 op individuele woningen. Dit is opvallend, omdat we zijn gestopt met de projectmatige aanpak. Voorheen plaatsten we pas zonnepanelen in een straat of wijk als er genoeg belangstelling was. Zo konden we kosten besparen.

Dat doen we nu niet meer, maar toch daalde het aantal plaatsingen. Dit komt deels doordat een groot deel van de woningen al zonnepanelen heeft. Een andere reden is waarschijnlijk de veranderende regels. Zo verdwijnt de salderingsregeling en is er een terugleverheffing. Deze ontwikkelingen kunnen invloed hebben op de interesse van bewoners.

In totaal liggen er nu zonnepanelen op 986 eengezinswoningen. Dat is ongeveer 49% van al onze eengezinswoningen.

Elektrisch koken

In 2024 vervingen we bij 60 huurders op verzoek de kookaansluiting van gas naar elektrisch.

Nationale Prestatieafspraken

Wij hebben ons gecommitteerd aan de Nationale Prestatie afspraken en gaan ons bezit de komende jaren versneld verduurzamen. Het ziet er naar uit dat het gaat lukken om alle woningen met een E-, F-, of G-label voor 2029 te verbeteren.

Kleine energiebesparende maatregelen

Naast de verduurzamingsprojecten heeft Rijnhart Wonen in 2024 ook ingezet op kleinere energiebesparende maatregelen. Samen met de gemeente Leiderdorp hebben we huurders en huiseigenaren geholpen in de buurt Schansen en Dreven. Zij kregen hulp bij het aanbrengen van tochtstrips, radiatorfolie en andere eenvoudige oplossingen om energie te besparen. Daarnaast werden huurders in Zoeterwoude ondersteund met het aanvragen van subsidie voor de aanschaf van een elektrische kookplaat en toebehoren, nadat wij de aansluiting voor elektrisch koken hadden aangebracht.

Lopende projecten renovatie en verduurzaming

Renovatie Splinterlaan portiekwoningen (Leiderdorp)

In december 2024 is het initiatiefbesluit voor de renovatie van 24 portiekwoningen aan de Splinterlaan in het MT vastgesteld. Hierna is direct gestart met de haalbaarheidsfase. In deze fase zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Het gehele complex, inclusief nagenoeg alle woningen, is grondig bouwkundig en installatietechnisch geïnspecteerd. Waar nodig, is destructief onderzoek uitgevoerd. Zo konden we mogelijke risico's goed bekijken.

Onze RGS-partner Rutges Vernieuwt heeft de onderzoeken volgens de RGS-methodiek uitgevoerd. Ecologisch onderzoek wijst uit dat er geen vergunning hoeft te worden aangevraagd volgens de Wet natuurbescherming. Verder uitstel betekent wel dat de huidige ecologische onderzoekstermijn verloopt en er een nieuw onderzoek moet worden gestart. Ook is er samen met de bewonerscommissie en de huurdersorganisatie een concept sociaal projectplan opgesteld.

We verwachten dat de uitvoering kan starten in het derde kwartaal van 2025.

Renovatie Langendijkdreef (Leiderdorp)

Dit complex bestaat uit 86 tweekamerappartementen. Voor dit project is een integraal projectteam (bouwteam) opgericht. Vanuit eerdere verwachtingen is besloten om zo snel mogelijk te starten met de renovatiewerkzaamheden. In 2024 is de haalbaarheidsfase van dit renovatieproject afgerond. We verwachten dat in de eerste helft van 2025 de plannen klaar zijn. Dan is er genoeg draagvlak onder de bewoners. Ook wordt het sociaal plan dan definitief gemaakt. De bewonerscommissie moet daarvoor eerst positief advies geven. Vervolgens zal het realisatiebesluit worden genomen zodat de werkzaamheden in augustus 2025 kunnen starten.

Renovatie Kortenaerlaan (Voorschoten)

In december 2024 is het initiatiefbesluit voor de renovatie van 40 tweekamer appartementen van het complex Kortenaerlaan eo in het MT vastgesteld. Hierna is direct gestart met de haalbaarheidsfase. In deze fase zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Het gehele complex, inclusief nagenoeg alle woningen, is grondig bouwkundig en installatietechnisch geïnspecteerd. Waar nodig, is destructief onderzoek uitgevoerd om mogelijke risico's goed te bekijken.

Onze RGS-partner Rutges Vernieuwt heeft de onderzoeken volgens de RGS-methodiek uitgevoerd. De vergunningaanvraag volgens de Wet Natuurbescherming is door de Omgevingsdienst in behandeling.

We verwachten dat we in oktober 2025 kunnen starten met de uitvoering.



De organisatie

In 2024 heeft de organisatie goede stappen gezet in het werken met holacracy. Ook is gewerkt aan het opzetten en ontwikkelen van overstijgende samenwerkingscirkels. Dit proces is doorlopen met de adviseurs- en professionals van alle afdelingen en het MT binnen Rijnhart Wonen. De afdelingen zijn verder gegaan in het efficiënter maken van de (primaire)processen. Ook zijn interne afspraken verbeterd. Hiermee is opnieuw een stap gezet in efficiency en onze dienstverlening. De organisatie blijft zich goed ontwikkelen en medewerkers hebben daar een belangrijke rol in.

Ontwikkelingen

Net als in 2023 heeft Rijnhart Wonen te maken met een schaarse arbeidsmarkt. Het werven van nieuwe medewerkers neemt veel meer tijd in beslag dan wenselijk. Vacatures blijven langer openstaan. Dat geeft druk op de uitvoering van de werkzaamheden. Hierdoor wordt er extern meer personeel ingeleend om ervoor te zorgen dat het werk wordt gedaan.

Rijnhart Wonen realiseert zich dat het belangrijk is om medewerkers langere tijd aan de organisatie te binden. Dat doen wij door in gesprek te gaan met medewerkers, maar ook HR-beleid hierop in te richten. Het verloop bleef in 2024 beperkt bij een licht groeiend personeelsbestand.

Net als in 2023 hebben we een 'medewerkersdag' georganiseerd. Een dag met leeractiviteiten, veel samenwerken en sociale activiteiten met oog voor elkaar als collega's. Deze dag stond dit jaar in het teken om het brein van medewerkers te prikkelen en hen te inspireren tot leren en ontwikkelen.

Medewerkers kregen inzichten en praktische tips om hun eigen vitaliteit en ontwikkeling te ondersteunen. Er werden tools aangereikt om eigenaarschap, eigen regie en proactief handelen te versterken — zowel op individueel niveau als binnen teams en de organisatie.

Het managementteam

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

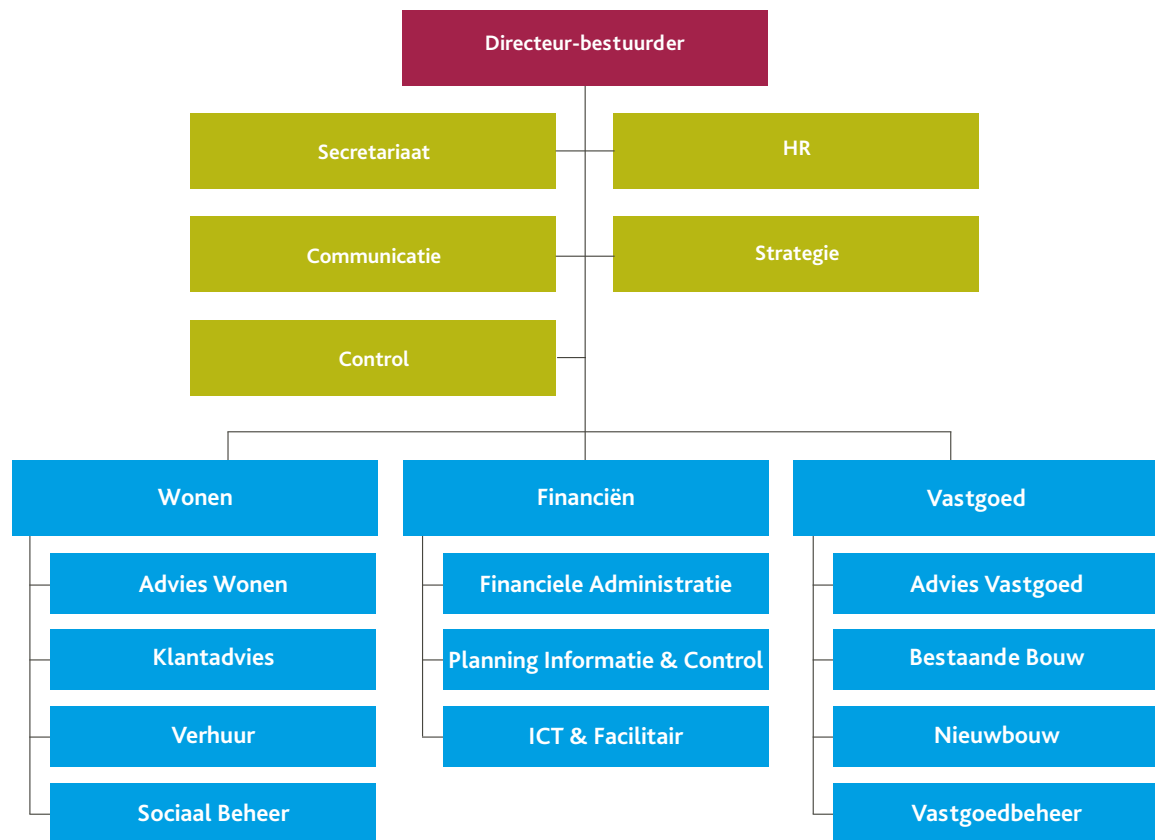
Elk bedrijfsonderdeel wordt aangestuurd door een manager. Onder voorzitterschap van de directeur-bestuurder vormen zij het management met de Raad van Commissarissen als toezichthouder. De directeur-bestuurder stuurt de staffuncties aan.

Het managementteam bestond op 31 december 2024 uit:

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

Organogram

Onderstaand organogram is een schematische weergave van de organisatie op 31 december 2024.



Verloop fte's

Op 31 december 2024 werkten er 45 medewerkers bij Rijnhart Wonen, waarvan 20 mannen en 25 vrouwen. Van het totaal aantal medewerkers waren er 20 fulltime (17 mannen en 3 vrouwen) en 25 parttime (3 mannen en 22 vrouwen) werkzaam.

Rijnhart Wonen nam in 2024 7 nieuwe medewerkers in dienst (2 mannen en 5 vrouwen) en 4 medewerkers (1 man en 3 vrouwen) namen afscheid.

Ziekteverzuim

In 2024 was het gemiddeld ziekteverzuimpercentage 5.6%. Dat ligt 3,46% hoger dan in 2023. Een flinke stijging. Een verklaring hiervoor is dat er vooral sprake was van langdurig verzuim bij een aantal fulltime medewerkers.

Rijnhart Wonen blijft proactief handelen op dit onderwerp. De managers, medewerkers en HR trekken samen op om het verzuim zo laag mogelijk te houden. De Arbodienst ondersteunt en adviseert de organisatie hierbij.

Bloei

Rijnhart Wonen continueerde de samenwerking en haar deelname in Bloei, een programma's van Holland Rijnland Wonen. Bloei is er om corporatiecollega's te helpen bij hun duurzame inzetbaarheid en persoonlijke ontwikkeling, in de meest brede zin van het woord.

In 2024 is er een jaarplan en begroting gemaakt. Ook zijn er kennisvkgroepen, events en gezamenlijke trainingen georganiseerd.

Arbeidsmarktcampagne

In samenwerking met de Zuid-Hollandse corporaties is er met Bloei een arbeidsmarktcommunicatie-campagne (Werken bij de woco) gelanceerd. Met deze campagne willen we laten zien dat woningcorporaties mooie en goede (maatschappelijke) werkgevers zijn bij mensen op de arbeidsmarkt en binnen onze regio.

Opleiding en inzetbaarheid

Vanuit de (persoonlijke) opleidingsbudgetten zien we dat medewerkers hier volop gebruik van maken om zichzelf te ontwikkelen. Er wordt veelal geïnvesteerd in functiegerichte trainingen, (vaardigheid)trainingen, coaching gesprekken en (langdurige) opleidingen.

Ondernemingsraad

De OR bestond op 31 december 2024 uit de volgende leden:

- mevrouw N. Beekman, voorzitter
- mevrouw S. Spadon, secretaris
- de heer W. de Wekker, lid
- de heer H. Hollebeek, lid

Medezeggenschap

In 2024 werden de volgende onderwerpen met de OR besproken:

- Strategisch Personeelsmanagement (SPP)
- Psychosociale arbeidsbelasting (PSA) / preventief medisch onderzoek (PMO)
- Nieuwsbrief OR
- Rijnhart Wonen Ontwikkeling dag voor medewerkers
- Jaarplan
- Uitvoeren risico-inventarisatie & evaluatie (RI&E) voor realisatie Arbojaarplan 2025
- Vacatures
- Ontwikkelprofielen/functiereeksen
- Uitbreiding individueel keuzebudget (IKB)
- Nieuwe HR-Gids
- Wijzigingen in functiegebouw en --indelingen
- Verplichte vrije dagen
- CAO-onderhandelingen



Vertrouwenspersoon

Rijnhart Wonen beschikt over een integriteitscode en klokkenluidersregeling. In deze regelingen staat hoe de organisatie omgaat met (een vermoeden van) misstanden, integriteitsschendingen en ongewenste omgangsnormen. In 2024 zijn er geen meldingen binnengekomen.

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 zo een bijdrage te leveren aan het functioneren van de organisatie. De klachtencommissie heeft als 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.

In 2024 telt de klachtencommissie van Rijnhart Wonen 4 leden, waarvan 2 leden op voordracht van de huurdersorganisaties, een onafhankelijke voorzitter en 1 plaatsvervangend lid op voordracht van Rijnhart Wonen. De klachtencommissie bestaat uit de volgende leden:

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

Op 31 december 2024 is de heer P.J. Fritz afgetreden als lid van de klachtencommissie en is de heer Van Ooi lid geworden, in plaats van plaatsvervangend lid. De heer Van Ooi is lid op voordracht van Rijnhart Wonen.

De directiesecretaresse van Rijnhart Wonen ondersteunt de klachtencommissie.

In 2024 is er 1 klacht behandeld door de klachtencommissie. Deze klacht ging over de procedure voor toewijzing bij verkoop van (voormalig) huurwoningen. De klachtenprocedure is hiervoor doorlopen. Er heeft een hoorzitting plaatsgevonden, waarbij zowel de huurder als Rijnhart Wonen hun standpunt verder hebben toegelicht. De klachtencommissie heeft een verslag, oordeel en advies uitgebracht. Het advies is door Rijnhart Wonen opgevolgd. Maatregelen zijn genomen voor duidelijke, transparante communicatie en regels over de voorrangsregeling bij de verkoop van eengezinswoningen.

Op 5 maart 2024 vond de jaarvergadering van de klachtencommissie met de directeur-bestuurder over 2023 plaats. De jaarvergadering over 2024 vond plaats op 13 februari 2025.

Klachten

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

Communicatie

2024 was een jaar van verder professionaliseren en bestendigen van wat we in 2023 met communicatie hebben neergezet. In dat jaar vernieuwden we onze kennisbank, website en klantportaal.

De website is een belangrijke informatiebron en het startpunt voor veel interacties met onze huurders. We vinden het belangrijk dat huurders altijd en overal, snel en makkelijk hun woonzaken kunnen regelen. Verbeterpunten in de online dienstverlening en het meetbaar maken van activiteiten zijn aangepakt in voorbereiding op de Mijn Rijnhart campagne. Met deze campagne die we in de loop van 2025 lanceren, willen we meer huurders vertrouwd maken met het gebruik van het klantportaal.

Digitale toegankelijkheid

We zetten in 2024 een vervolgstap om onze online kanalen voor iedereen toegankelijk te maken, zodat ook mensen met een beperking ze makkelijk kunnen gebruiken. Nederland telt 4 miljoen mensen met een beperking, Europa 135 miljoen mensen. Dit aantal zal toenemen naarmate de bevolking vergrijsd. Om online producten en diensten voor alle Europeanen toegankelijk te maken, is er een Europese Toegankelijkheidswet. We willen dat onze website voldoet aan de wet voor digitale toegankelijkheid (WCAG EM).

Op onze website is sinds eind 2024 een voorleeshulp beschikbaar. Deze tool maakt het mogelijk om webteksten en – documenten te laten voorlezen, vergroten, vertalen in andere talen, en het heeft een woordenboekfunctie. Daarnaast kozen we een partner voor het uitvoeren van een toegankelijkheidsonderzoek naar onze website www.rijnhartwonen.nl en subdomein www.werkenbij.rijnhartwonen.nl. Het onderzoek vindt plaats in de eerste helft van 2025.

Klantgerichte communicatie

In 2023 werden alle nieuwe collega's getraind in klantgericht communiceren volgens onze schrijfafspraken en kernwaarden. Dat jaar verkenden we ook voor het eerst hoe AI (kunstmatige intelligentie) ons kan helpen in het werk. In 2024 zijn we daar verder in gedoken. We hebben AI meer toegepast in ons dagelijkse werk. Alle medewerkers zijn getraind in het gebruik van de schrijftool 'Slimtaal'. De tool ondersteunt bij klantgericht schrijven en het opstellen van gestructureerde, heldere teksten in onze schrijfstijl. In 2025 volgen we de AI-ontwikkelingen op de voet. We laten collega's kennismaken met de mogelijkheden van Copilot en andere hulpmiddelen die hen kunnen ondersteunen in hun dagelijkse werk.

Nieuws van Rijnhart Wonen

In 2024 ontvingen onze huurders en relaties 8 digitale nieuwsbrieven onder de titel 'Het Nieuws van Rijnhart Wonen'. Dit nieuws verscheen tegelijkertijd ook in de lokale weekkranten in onze 3 gemeenten, op onze website en sociale media. Het aantal abonnees op de digitale nieuwsbrief steeg van 5.067 abonnees eind 2023 naar 5.300 abonnees eind 2024. Ook het aantal volgers op onze social media kanalen groeit nog altijd. LinkedIn van zo'n 1.550 eind 2023 naar 1.960 volgers eind 2024, Facebook heeft eind 2024 1.290 volgers, Instagram staat met 62 volgers nog in de kinderschoenen.

Het delen van kennis en verhalen heeft een positieve invloed op samenwerking. Zo ontstaat meer kruisbestuiving waardoor initiatieven om opgaven gezamenlijk aan te pakken steeds meer van de grond komen. Zowel binnen als buiten de regio.

Dichtbij onze huurders

Ook offline zochten we het contact met onze belangrijkste partners, onze huurders, op.

Rond de kerstdagen hebben we langs de deuren 10 kerstpakketten uitgedeeld. Huurders konden elkaar aanmelden voor deze hartverwarmende actie. Dit leverde mooie en dankbare momenten op.

Arbeidsmarktcommunicatie

Met de arbeidsmarktcampagne Werken bij de Woco laten we zien hoe waardevol het is om bij een woningcorporatie te werken. We doen dit samen met de corporaties van Holland Rijnland Wonen en veel andere woningcorporaties uit Zuid-Holland. Ook regio's zoals Noord-Brabant en Gelderland doen mee. Samen zetten we de corporatiesector als werkgever op de kaart.

In samenwerking met HR is de communicatie rond de start van nieuwe medewerkers (onboarding) verbeterd. Zo geven we hen een goede en professionelere start. Onder andere is in onze digitale Corporatie Academie een onboarding-onderdeel ingericht. Daar kunnen nieuwe medewerkers alle belangrijke informatie voor hun eerste werkperiode overzichtelijk op één plek terugvinden.

Dienstverlening

Telefonie aantal oproepen

In 2024 zagen we een stijging van 8% in het aantal inkomende telefoontjes vergeleken met 2023. In totaal kwamen er 23.940 oproepen binnen, tegenover 22.026 oproepen in 2023.

Van deze oproepen beantwoordden de klantadviseurs 77% (18.484 gesprekken). Daarnaast werd 84% van de telefoontjes volledig afgehandeld door het klantadviesteam. Dat betekent dat de meeste vragen direct bij het eerste contactmoment werden opgelost (First Call Right – FCR).

Servicelevel

Het servicelevel meet hoeveel oproepen binnen 1 minuut worden beantwoord. Dit stond in 2024 gemiddeld op 59%, terwijl de streefwaarde 70% is. De grootste daling vond plaats in Q1 2024. Het servicelevel stond toen op 44%. Dit werd veroorzaakt door:

- Een verdubbeling van het aantal telefoontjes in Q1 2024 (12.274 oproepen) vergeleken met Q1 2023 (6.054 oproepen).
- Reden voor de verdubbeling: de livegang van het nieuwe klantvolgsysteem IRIS CRM in december 2023 leidde tot extra vragen en technische uitdagingen.
- Langdurig verzuim van een klantadviseur.
- Het vertrek van ervaren klantadviseurs.
- Het inwerken van 2 nieuwe klantadviseurs.

Vanaf Q2 zagen we echter een duidelijke verbetering in het servicelevel. Dit steeg van 61% in Q2 naar 67% in Q4. Dit laat zien dat de maatregelen om de dienstverlening te verbeteren effect hebben gehad.



23.940

Aantal inkomend

84%

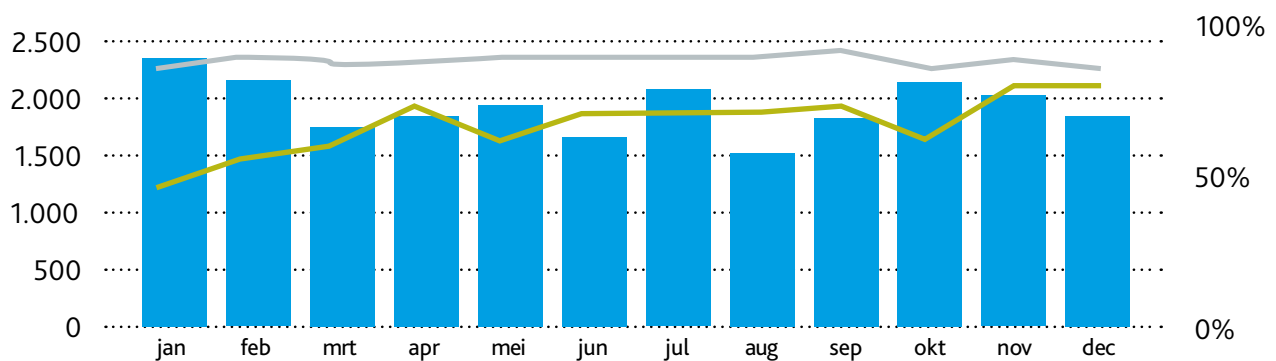
% FCR

59%

% Service level

Aantal gesprekken, % First call right. % Service level

● Aantal oproepen ● % FCR ● % SL



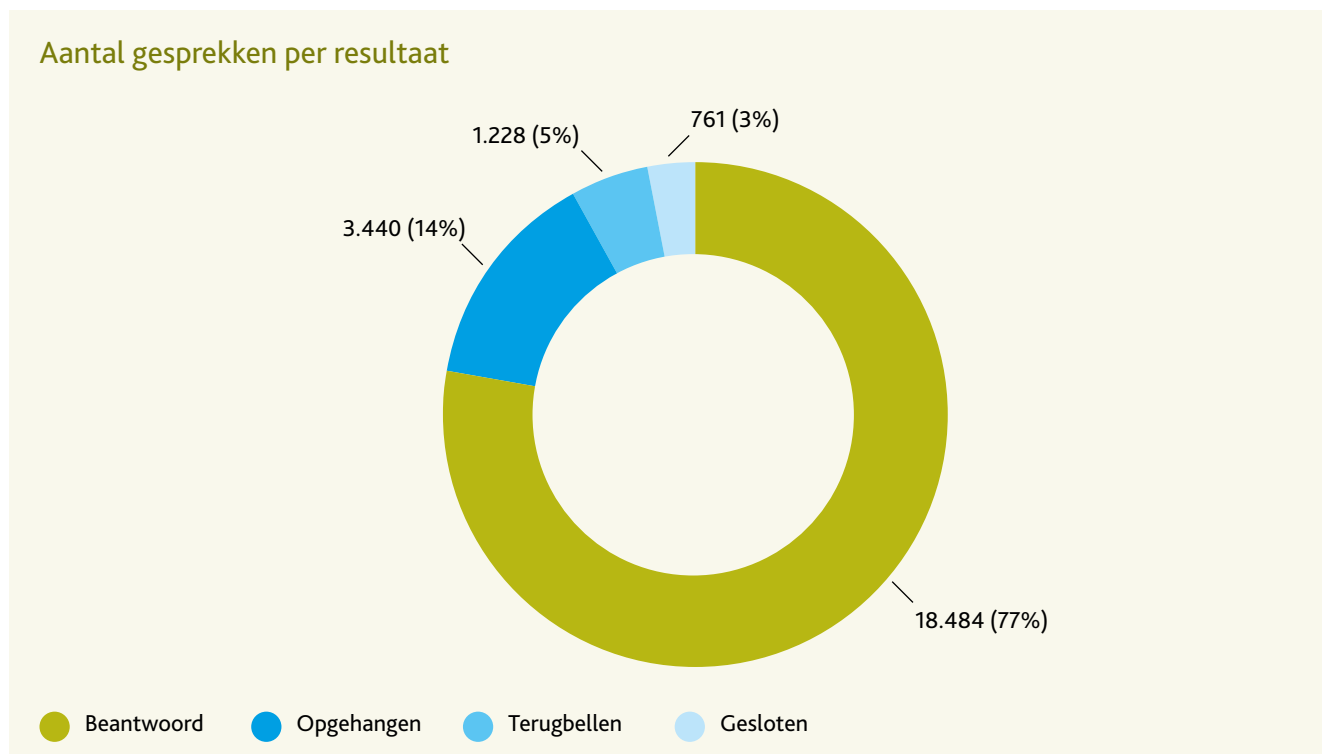
Terugbelmogelijkheid

Om lange wachttijden te voorkomen, kunnen klanten bij drukte kiezen voor een terugbelafpraak. Het systeem biedt het terugbelverzoek automatisch aan de eerst beschikbare klantadviseur aan. In 2024 maakten 1.223 bellers gebruik van deze mogelijkheid. Dat is meer dan een verdubbeling ten opzichte van 2023. Toen kozen 597 klanten voor een terugbelafpraak.

De terugbeloptie brengen we actief onder de aandacht bij huurders, onder andere via het keuzemenu en de nieuwsbrief. Dit heeft een positief effect gehad op het gebruik van deze service.

Gemiste oproepen

In 2024 hingen 3.440 bellers op voordat een klantadviseur de oproep kon beantwoorden. Van deze gemiste oproepen waren 1.772 telefoontjes afkomstig van klanten die rechtstreeks een medewerker van Rijnhart Wonen probeerden te bellen. Als deze telefoontjes niet direct worden beantwoord, worden de oproepen automatisch doorgezet naar de Klantenservice. Voordat een klantadviseur de oproep kon opnemen, hing de beller in deze gevallen op. Het inzicht in deze gemiste oproepen helpt ons om de bereikbaarheid verder te verbeteren en klanten beter te ondersteunen.



Mailbox Klantenservice (wachtrij)

De mailbox van de klantenservice ontvangt e-mails uit verschillende bronnen, onder andere van:

- klanten die via het contactformulier op de website een bericht sturen (zowel huurders als niet-huurders);
- huurders die rechtstreeks mailen naar het e-mailadres van de klantenservice;
- collega's die zaken willen doorgeven aan de klantenservice;
- aannemers die terugkoppeling geven of vragen hebben over werkopdrachten;
- rapporten van aannemers over uitgevoerde onderzoeken;
- terugkoppeling van Pricon, de telefoonopvang buiten kantoortijden;
- resultaten van klanttevredenheidsonderzoeken via Inceptivize.

Deze mailbox wordt beheerd door de klantadviseurs. Dankzij een koppeling tussen Outlook en IRIS CRM (klantvolgsysteem) komen e-mails automatisch in de wachtrij terecht. De e-mails worden zoveel mogelijk gekoppeld aan het account van een huurder en direct vanuit IRIS CRM beantwoord. Daardoor wordt de communicatie op de tijdlijn van de huurder vastgelegd. Het grootste deel van de inkomende e-mails wordt door de klantadviseurs afgehandeld. Als het nodig is worden taken of verzoeken doorgezet naar andere afdelingen binnen IRIS CRM, zodat deze verder opgepakt kunnen worden.

Mailbox Info

Het e-mailadres info@rijnhartwonen.nl staat nog vermeld op ons briefpapier en wordt regelmatig gebruikt in uitgaande correspondentie.

Deze mailbox ontvangt onder andere berichten van of over:

- deurwaarders en bewindvoerders,
- klachten,
- werkrapporten en offertes van aannemers,
- huuropzeggingen,
- overlastmeldingen,
- aanvragen en informatieverzoeken over zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV), elektrisch koken en zonnepanelen,
- vragen van huurders en niet-huurders.

De medewerker Facilitaire Zaken beheert deze mailbox.

Aantal e-mails

2024		2023	
Klantenservice	7.763	Klantenservice	9.852
Info	4.649	Info	5.152
Totaal:	12.412	Totaal	15.004

Afname van het aantal e-mails

In 2024 ontvingen we 17% minder e-mails dan in 2023. Het aantal daalde van 15.004 e-mails in 2023 naar 12.412 in 2024. Deze daling is vooral toe te schrijven aan de verschuiving van dienstverlening naar het huurdersportaal en het contactformulier op onze website. Steeds meer zaken kunnen digitaal worden geregeld. Daardoor is het minder vaak nodig een e-mail te sturen. Voorbeelden hiervan zijn:

- afsluiten van een onderhoudsabonnement,
- afgeven van een automatische incasso,
- aanvragen van een Zelf Aangebrachte Voorziening (ZAV).

Daarnaast worden onze e-mailadressen niet langer vermeld op de website, wat bijdraagt aan deze afname. De gebruiker wordt naar het klantportaal geleid (huurder) of naar het contactformulier (niet-huurders).

Aantal bezoekers op kantoor

Ons kantoor is open voor bezoekers van maandag tot en met donderdag, tussen 08:30 en 12:30 uur. Gemiddeld ontvangen we dagelijks 4 à 5 klanten aan de balie met een vraag. Dit laat zien dat nog altijd behoefte is aan persoonlijk contact voor specifieke vragen en ondersteuning, hoewel huurders steeds vaker hun woonzaken digitaal regelen.



Verslag Raad van Commissarissen 2024

In dit verslag staat hoe de Raad van Commissarissen (RvC) haar taken en verantwoordelijkheden in 2024 heeft ingevuld. De RvC handelt daarbij volgens de 'Governancecode 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 investeringsstatuut 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.

In de zelfevaluatie begin 2024 heeft de RvC zich met de directeur-bestuurder gebogen over 3 verschillende toezichtsrollen van de RvC en de wijze waarop zij haar toezicht invult. Daarbij maakt de raad onderscheid tussen haar controlerende rol, het waarnemen en voelen ('soft controls') en de rol als sparringpartner. Deze rollen zijn te onderscheiden naast de werkgeversrol.

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 ten slotte zorg & welzijn.

Informatieverzameling door de RvC

De RvC kreeg in 2024 via diverse kanalen informatie die noodzakelijk is om haar toezichthoudende rol in te vullen. De leden van de RvC volgen de voorstellen en maatregelen van de landelijke, regionale en lokale overheid met betrekking tot wonen en de mogelijke gevolgen daarvan voor Rijnhart Wonen. Dit gebeurt onder andere via de informatievoorziening van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW), via de nieuwssite en het magazine van branchevereniging Aedes en via de pers. Door de werkorganisatie wordt de RvC regelmatig op de hoogte gehouden van relevant nieuws in de lokale media.

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

- Informatie vanuit de directeur-bestuurder. In 2024 zijn onder andere geagendeerd en besproken: het jaarverslag 2023, de begroting en de per vergadering schriftelijk verstrekte informatie. Diverse investeringsbesluiten werden goed gedocumenteerd aan de RvC voorgelegd. Ook belangrijk voor de informatievoorziening zijn de 4 besproken kwartaalrapportages over de voortgang van de voorgenomen activiteiten met aandacht voor besteding van budgetten, projectontwikkeling, liquiditeitsprognose, treasury-activiteiten en risicobeheersing.
- De jaarlijkse statusupdate frauderisico met aandacht voor systemen, processen, mensen en cultuur. De RvC stond stil bij de vraag hoe zorgvuldig en alert om te gaan met risico's op (schijn van) belangenverstrengeling en een bijpassend beoordelingskader.
- Informatie over ICT en beveiliging en de risicobeheersing hierin.
- Informatie van de accountant. Het jaarverslag, het accountantsrapport en de managementletter zijn besproken in aanwezigheid van de accountant.
- Informatie vanuit het WSW (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.
- Een door de organisatie verzorgde rondgang door het bezit; kennis genomen van het bezit van Rijnhart Wonen, de vastgoedprojecten en ontwikkelmogelijkheden.
- Jaarlijks spreekt de RvC eenmaal voltallig met de besturen van de huurdersorganisaties. Daarnaast spreken de commissarissen op voordracht van de huurders(organisaties) hen eenmaal per jaar in een regulier overleg. De relatie met de RvC is in 2023 vastgelegd in de samenwerkingsafspraken tussen Rijnhart Wonen en de gezamenlijke huurdersorganisaties.
- Jaarlijks vindt er een informele ontmoeting plaats met medewerkers, huurdersorganisaties en wethouders van de bezitsgemeenten.
- Informatie over 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. In het kader hiervan zijn financiële en economische toekomstscenario's ontwikkeld en besproken. Hierbij zijn varianten doorgerekend ten aanzien van: nieuwbouw, verduurzaming, gebiedsontwikkeling, verkoop en huurbeleid. In een eerste sessie zijn de inhoudelijke varianten besproken. In een tweede sessie zijn bestuurlijke dilemma's besproken en in een laatste sessie is gesproken over een herijking van het koersplan.
- Informatie over de mogelijkheden voor samenwerking en solidariteit met collega-corporatie Ons Doel.
- Informatie over een taakoverdracht tussen Rijnhart Wonen en Ons Doel, waarbij bezit in Voorschoten is overgegaan van Ons Doel naar Rijnhart Wonen. Hiermee gaat de taak die in 2022 door Woonzorg Nederland is overgedragen aan Ons Doel tegen gelijke condities over naar Rijnhart Wonen. Rijnhart Wonen beheert deze woningen in Voorschoten sinds die transactie in 2022.
- Informatie over het door acquisitie van nieuwbouw realiseren van meer beschikbare woningen in de sociale huur en ten behoeve van de lagere middeninkomens.
- Informatie over problematiek in het proces bij het huisvesten van statushouders.
- Een informatiesessie vanuit het regionale samenwerkingsverband van woningcorporaties, Holland Rijnland Wonen (HRW), over de solidariteit tussen de corporaties in de regio.
- Informatie over de opstelling van nieuwe prestatieafspraken in de gemeente Voorschoten voor de periode 2025 - 2028.
- Informatie over het proces rondom de keuze voor een nieuw ERP-systeem.
- De resultaten uit de Aedes-benchmark.
- Kennisname van het jaarverslag van de klachtencommissie.

De RvC is van mening gedurende 2024 voldoende in de diepte en de breedte te zijn geïnformeerd om het toezicht adequaat in te vullen.

Vergaderingen en besluitvorming van de RvC

In 2024 is de RvC 4 keer in een formele vergadering bijeen geweest. Buiten deze vergadersetting heeft de RvC elkaar ontmoet bij beide eerder genoemde themabijeenkomsten, gesprekken met de OR, de huurdersorganisaties en controller, en de informele ontmoeting met stakeholders. De beide commissarissen op voordracht van de huurders(organisaties) hebben nog een gesprek gehad met de gezamenlijke huurdersorganisaties. Individuele RvC-leden zijn aanwezig geweest bij een bijeenkomst vanuit HRW. Tot slot vond begin 2024 ook de jaarlijkse zelfevaluatie plaats, begeleid door een externe gespreksleider (zie paragraaf Toezichtskader van de RvC).

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

De belangrijkste besluiten die de RvC heeft genomen, zijn:

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

- Goedkeuring, onder voorbehoud van het advies van de huurdersorganisaties, op het koersplan 2025 – 2029
- Goedkeuring van de kaderbrief voor de begroting, de begroting 2025 en meerjarenprognoses
- Goedkeuring van het haalbaarheidsbesluit tot sloop en nieuwbouw van het wooncomplex Kerklaan-Ambachtsherenweg en het sloopbesluit
- Goedkeuring van het haalbaarheidsbesluit voor de renovatie van wooncomplex Langendijkdreef
- Goedkeuring van de activa/passiva-transacties voor taakoverdracht van bezit in Voorschoten met Ons Doel

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

- Het goedkeuren van jaarverslag en jaarrekening 2023 en kennisname van de jaarstukken van haar Rijnhart Wonen Energie BV
- Evaluatie van de accountant en de opdrachtverstrekking voor het jaar 2024
- Vaststelling van het controleplan 2024

Met betrekking tot het functioneren van de RvC:

- Het besluiten tot deelname aan de VTW commissarissenpool voor ontstentenis en belet
- Het benoemen van de heer Kulik tot lid van de remuneratiecommissie
- Het benoemen van mevrouw Van Ettinger-van Herk tot vicevoorzitter van de RvC
- Het herbenoemen van mevrouw Van Ettinger-van Herk tot voorzitter van de remuneratiecommissie
- Het benoemen van de heer Van Embden tot voorzitter van de auditcommissie
- Het inventariseren en bespreken van integriteitsrisico's en mogelijke belangenverstrengeling van directeur-bestuurder en commissarissen

Algemeen oordeel van de RvC

In 2024 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 2024

De samenstelling van de RvC is in 2024 ongewijzigd en bestaat uit 5 leden. 2 leden hebben zitting op voordracht van de huurders(organisaties).

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

*Benoemd op voordracht van de huurders(organisaties)

Remuneratiecommissie

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

Auditcommissie

De auditcommissie bestond aan het begin van het jaar tijdelijk uit de voltallige RvC met als voorzitter de heer Erdman. Na de benoeming van de heer Van Embden op 21 december 2023, met het profiel voorzitter auditcommissie, is bij de eerste RvC-vergadering in 2024 een nieuwe delegatie uit de RvC tot auditcommissie benoemd. De heer van Embden is vanaf 18 maart 2024 voorzitter van de auditcommissie en de heer Erdman lid. De commissie richt zich op verdieping in de vastgoedprojecten en de ontwikkeling van de interne organisatie en financiën.

(Neven)functies en deelbelangen leden RvC:

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

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

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

Mevrouw A.C. Kroezen is directeur Human Resource Management (HRM) bij het Leids Universitair Medisch Centrum. Daarnaast is zij Qmentum auditor bij Qualicor Europe en lid van de Raad van Toezicht bij stichting Anton Constandse.

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

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

Permanente educatie

Commissarissen en bestuurders zijn verplicht om hun kennis en beroepsvaardigheid op peil te houden door permanente educatie. Per kalenderjaar moet een commissaris minimaal 5 PE-punten halen. Is een commissaris niet een volledig kalenderjaar lid, dan wordt de PE-verplichting naar rato vastgesteld. Als in een kalenderjaar meer PE-punten behaald worden dan de geldende PE-norm, kunnen de overige punten worden meegenomen naar het volgend jaar tot een maximum van 5 PE-punten. In 2023 en 2024 zijn de volgende PE-punten behaald:

	Aantal PE-punten 2023	Aantal PE-punten 2024
Dhr. J.W.M. Kulik	9 (vanaf juni)	3
Mevr. A.M.C. van Ettinger-van Herk	30	22
Dhr. P.H. Erdman	8	2
Mevr. A.C. Kroezen	3 (vanaf juni)	10
Dhr. M. van Embden	n.v.t.	14
Dhr. C.M.G.E. Mommers	63,5	44

De RvC als werkgever

Het salaris van de heer Mommers bedroeg over 2024 inclusief 8% vakantiegeld € 146.701,- bruto, inclusief de bijtelling voor de leaseauto. De directeur-bestuurder neemt deel aan de pensioenregeling van Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Rijnhart Wonen houdt volgens 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 (€ 22.569,-) is voor rekening van Rijnhart Wonen.

Nevenactiviteiten van de huidige directeur-bestuurder:

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

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

Honorering van de RvC

De vergoedingen bedroegen: dhr. J.W.M. Kulik (voorzitter) € 20.400,-, mevr. A.M.C. van Ettinger-van Herk (lid) € 13.600,-, dhr. P.H. Erdman (lid) € 13.600,-, mevr. A.C. Kroezen (lid) € 13.600,- en dhr. M. van Embden (lid) € 13.600,-.

De VTW heeft besloten dat de voorzitter van een RvC maximaal 12% van een bestuurderssalaris mag ontvangen en andere RvC-leden 8%. VTW-leden zijn verplicht zich hieraan te houden. Voor Rijnhart Wonen is de maximale toegestane honorering per 1 januari 2024 op grond van de regeling van de VTW voor de voorzitter € 20.400,- en voor de leden € 13.600,-. De beloning van de RvC valt binnen deze regeling.



Verklaring van de RvC

Volgens de statuten van Rijnhart Wonen heeft de RvC aan Verstegen Accountants opdracht verstrekt om de jaarrekening 2024 en het jaarverslag 2024 te onderzoeken. In verband met de wisseling van de controleleider is besloten een jaar langer met dezelfde partner van Verstegen Accountants te werken. Het accountantsrapport is in de vergadering van 10 juni 2025 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. Ook verklaart de RvC dat alle leden volledig onafhankelijk hebben gefunctioneerd. Voor 2024 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 2024 hebben gewerkt aan het huisvesten van de doelgroepen.

Leiderdorp, 10 juni 2025

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

De heer P.H. Erdman

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

Mevrouw A.C. Kroezen

De heer M. van Embden

Middelen

Financieel beleid

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

- Voldoende solvabiliteit om een voldoende oordeel van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) te krijgen. De solvabiliteit wordt hierbij uitgedrukt als eigen vermogen op basis van beleidswaarde gedeeld door het balanstotaal op basis van de beleidswaarde. De norm van de Aw is minimaal **30%**. Voor de beleidswaarde wordt de vernieuwde beleidswaarde 2.0 gebruikt.
- 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 **70%**.
- De dekkingsratio (marktwaarde leningen gedeeld door marktwaarde in verhuurde staat) was maximaal **70%**.
- De onderpandratio (marktwaarde leningen geborgd WSW gedeeld door marktwaarde van WSW onderpand) is maximaal **70%**.

In dit hoofdstuk wordt via de uitkomsten van bovengenoemde ratio's teruggekeken op de financiële prestaties van 2024. Daarnaast kijken we vooruit voor de periode 2025-2029 door het verloop van de 3 belangrijkste ratio's (ICR, loan-to-value en solvabiliteit) weer te geven.

Financieel resultaat

Het jaarresultaat 2024 bedroeg **€ 118,1 miljoen** en bestaat uit de volgende componenten (X € 1.000,-):

Omschrijving	Realisatie 2024	Realisatie 2023
<i>Opbrengsten</i>		
Opbrengsten uit verhuur	35.520	34.188
Opbrengsten uit verkoop	2.575	907
Overige opbrengsten	192	412
Totaal bedrijfsopbrengsten	38.287	35.507
<i>Lasten</i>		
Onderhoud	19.496	17.235
Overige lasten	9.279	8.612
Totaal Bedrijfslasten	28.775	25.847
Onrendabele toppen	-273	0
Niet-gereal. waardeverandering	117.116	-43.883
Renteresultaat	-5.031	-4.186
Jaarresultaat vóór belastingen en deelnemingen	121.324	-38.409
Resultaat deelnemingen	0	0
Belastingen	-3.191	-3.379
Jaarresultaat	118.132	-41.788

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 2024 kwam dit resultaat op **€ 1,6 miljoen** (2023: **€ 4,6 miljoen**). De verslechtering wordt met name veroorzaakt door de hogere onderhoudslasten van circa € 2,2 miljoen. Daarnaast wordt, door de overname van de leningen in de transacties Venus en Mars, ook meer aan rentelasten betaald.

In 2024 zijn er, conform de prognose, **16** woningen verkocht (2023: 11). Oorspronkelijk waren er 22 begroot maar door een lage mutatiegraad is dit aantal gedurende het jaar bijgesteld naar 16. Door de fors gestegen verkoopprijzen was de bruto opbrengst **€ 6,7 miljoen** (2023: € 3,9 miljoen). Dit is maar net onder het begrote bedrag van € 7,2 miljoen. Het netto verkoopresultaat, waar ook rekening wordt gehouden met de verkoopkosten en de boekwaarde, kwam uit op **€ 2,6 miljoen** (2023: € 0,9 miljoen).

De post waardeveranderingen in de jaarrekening bestaat uit de onrendabele investeringen voor nieuwbouwprojecten en de niet-gerealiseerde waardeinstijgingen van het bestaande vastgoed. In de eerste categorie is een afboeking gedaan voor de onrendabele top van het nieuwbouwproject Weidelaan van € 273k.

In tegenstelling tot 2023 stegen de vastgoedprijzen in 2024 weer fors. Dit leidt tot een 'papieren, niet gerealiseerde' winst van **€ 117,1 miljoen** (2023: -€ 43,9 miljoen) doordat de marktwaarde van het bestaand bezit met 10,6% is gestegen. Deze autonome waardeinstijging zorgt voor een winst van € 90,4 miljoen. De overige waardeinstijging komt door de aankoop van de Solaris portefeuille van corporatie Ons Doel in maart 2024.

Over het reguliere bedrijfsresultaat moet Rijnhart Wonen ook vennootschapsbelasting betalen. Deze acute vennootschapsbelasting (VPB) bedroeg in totaal **€ 3,2 miljoen** (2023: € 3,4 miljoen) op basis van een tarief van 25,8%.

Overname vastgoedportefeuille "Solaris"

Op 28 maart 2024 heeft Rijnhart Wonen 210 vhe's overgenomen in Voorschoten van woningcorporatie Ons Doel. Hiervan zijn 205 DAEB en 5 niet-DAEB. De overnameprijs bedroeg € 33,6 miljoen.

Om de overname te kunnen financieren, en om geen overdrachtsbelasting te hoeven te betalen, is de transactie uitgevoerd d.m.v. een taakoverdracht en een bijbehorende activa/passiva transactie. Hierbij wordt de over te nemen activa betaald door ook een aantal leningen over te nemen die in totaal een gelijke marktwaarde hebben als het vastgoed. Van Ons Doel zijn een 6-tal leningen overgenomen met een nominale waarde van € 20,1 miljoen.

Actuele waarde en eigen vermogen

Rijnhart Wonen waardeert al haar onroerend goed in exploitatie op de marktwaarde in verhuurde staat. Dit geldt dus voor het sociale bezit (DAEB) als ook voor het commerciële bezit (niet-DAEB). Deze waardering is wettelijk voorgeschreven en wordt vormgegeven door de uitgangspunten en parameters in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024 van het ministerie van BZK. Door het jaarlijks valideren van het Handboek is deze modelmatige waardebepaling een goede afspiegeling van de actuele marktwaardering van vastgoed in Nederland.



De waarde van het vastgoed steeg in 2024 fors met 16,1% naar € 990,4 miljoen (2023: € 852,7 miljoen). Dit is inclusief de transactie van de aankoop van de portefeuille Solaris, zoals hierboven beschreven. Deze aankoop heeft een effect van € 43,4 miljoen in het totaal. De autonome waardestijging zonder aan- en verkopen en herclassificaties bedroeg in 2024 € 90,4 miljoen oftewel 10,6%.

Door de stijging van de waarde van het vastgoed is ook het eigen vermogen eind 2024 gestegen naar € 730,99 miljoen. Onderdeel van het eigen vermogen is een herwaarderingsreserve van € 533,5 miljoen voor het gedeelte van de niet-gerealiseerde winsten. Dit is voornamelijk de gestegen marktwaarde van het vastgoed, dat wordt immers pas gerealiseerd bij verkoop. De rest, de overige reserve, geeft aan welke resultaten in het verleden behaald zijn met de exploitatie en verkoop/sloop van het vastgoed. Dit betekent dat ruim 72% van het eigen vermogen van Rijnhart Wonen bestaat uit toekomstige verdien capaciteit door de hoge waardering (marktwaarde) van het vastgoed. Dit wordt echter niet gerealiseerd gezien de missie van doorexploiteren van het vastgoed.

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

De beleidswaarde eind 2024 bedroeg € 519,1 miljoen (2023: € 382,9 miljoen). De beleidswaarde bedraagt eind 2024 52,4% van de marktwaarde (2023: 44,9%). De systematiek van de beleidswaarde is voor de gehele corporatiesector in 2024 aangepast, met als voornaamste kenmerk dat het een discounted cashflow (DCF) methode is geworden van de toekomstige kasstromen over 60 jaar.

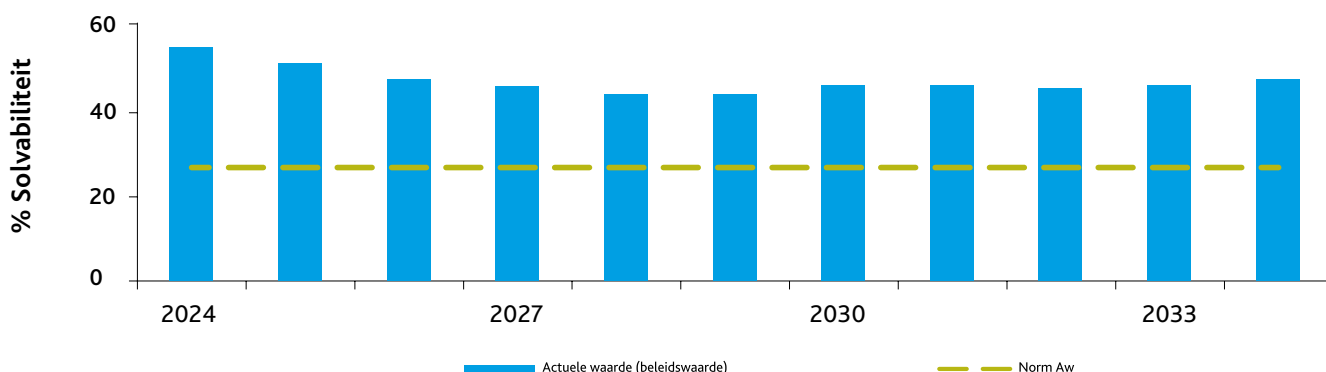
Vermogenspositie

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 30% (berekend op de beleidswaarde 2.0). Op basis van deze beleidswaarde bedroeg het eigen vermogen van Rijnhart Wonen eind 2023 **€ 258,7 miljoen** (2023 € 143,1 miljoen). De bijbehorende solvabiliteit kwam daarmee uit op **48,0%** (2023 36,5%). Dit is ruim boven de norm maar laat tevens zien dat de forse daling van de beleidswaarde ook effect heeft op de solvabiliteit.



Om de financiële continuïteit ook op langere termijn te kunnen bepalen is in de (meerjaren)begroting 2024-2034 de ontwikkeling van de solvabiliteit op actuele waarde doorgerekend. De onderstaande tabel laat dit verloop in de komende 10 jaren zien:

Solvabiliteitontwikkeling begroting 2024 - 2035



Met dit verloop blijft Rijnhart Wonen in alle jaren boven de norm van 30%.

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 2024 bedroeg de totale marktwaarde van het vastgoed € 990,4 miljoen en de marktwaarde van de uitstaande leningportefeuille € 192,3 miljoen. De dekkingsratio kwam daarmee uit op **19,4%** (eind 2023: 18,4%) en ligt hiermee ruim onder de norm van 70%. De conclusie is dat Rijnhart Wonen ruim voldoende onderpand heeft als dekking voor de uitstaande leningen, ondanks dat de leningportefeuille in 2024 met circa 530 miljoen is gestegen. De fors gestegen marktwaarde compenseert dit.

Financieringen en beleggingen

Het totale schuldrestant eind 2024 is gekomen op € 227,4 miljoen (2023: 197,7). Hiervan is € 214,2 miljoen geborgd door het WSW. Het gemiddelde rentepercentage kwam uit op 3,19% (2023: 3,29%).

Naast de 6 overgenomen leningen van Ons Doel in de transactie Solaris voor nominaal € 20,1 miljoen, zijn er in 2024 nog 3 nieuwe leningen aangetrokken voor in totaal € 23,5 miljoen:

- op 11 januari een fixe lening van € 8,0 miljoen voor 25 jaar tegen 3,049%
- op 1 maart een fixe lening van € 8,0 miljoen voor 29 jaar tegen 3,114%
- op 30 augustus een fixe lening van € 7,5 miljoen voor 23 jaar tegen 3,13%

Met deze leningen is het nieuwbouwproject Pinksterbloem gefinancierd. Eind 2024 was er van de roll-over lening met een hoofdsom van € 12,0 miljoen € 4,5 miljoen opgenomen.



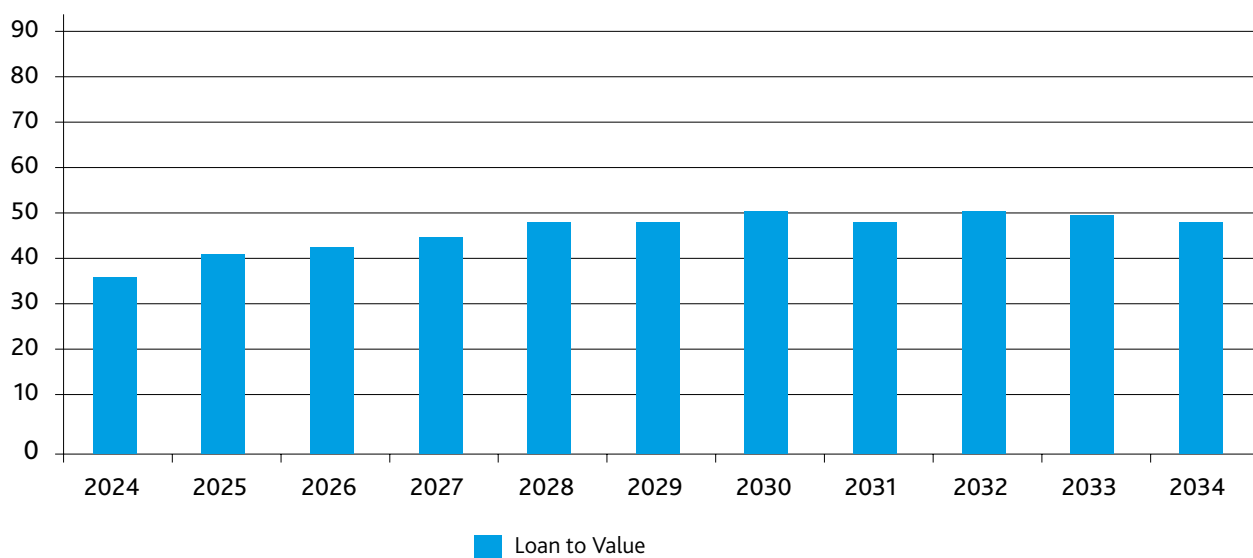
Rijnhart Wonen huurde, net als in voorgaande jaren, externe advisering in op het gebied van treasury in bij adviseur Thésor. Zij hebben Rijnhart Wonen ook formeel geadviseerd in de financiering van de overname van het woningbezit, en de onderliggende leningen, van Ons Doel. De treasury-commissie, waarin 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 2024 geen gebruik van derivaten.

De belangrijkste ratio in het externe en interne toezichtskader om te bepalen wat de financieringsruimte is, is de loan-to-value. Dit is de verhouding tussen de hoogte van de leningen en de onderliggende waarde van het bezit (beleidswaarde). Eind 2024 is deze uitgekomen op **43,8% (2023: 51,7%)**, namelijk € 227,4 miljoen: € 519,1 miljoen. Rijnhart Wonen heeft als uitgangspunt een loan-to-value van maximaal 70%, evenals de norm van het WSW.

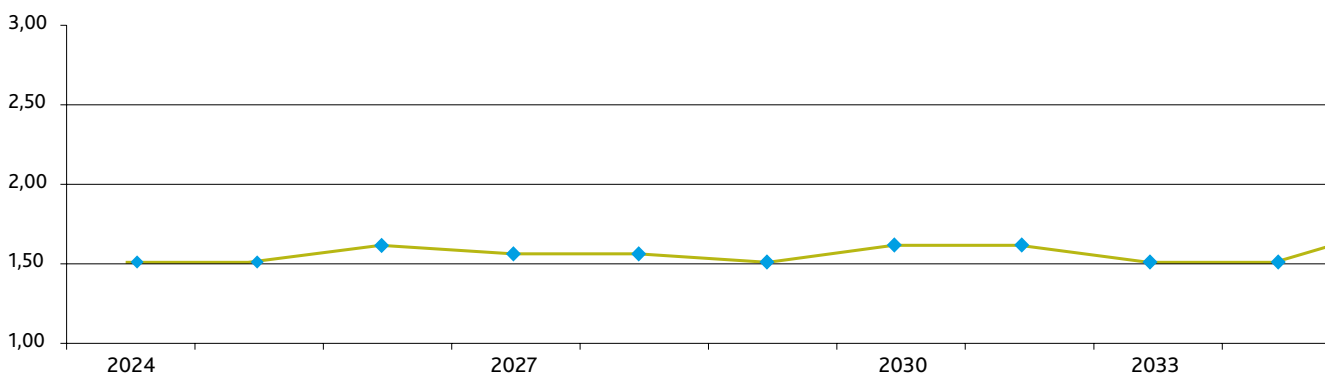
Ook hier is gekeken naar het verloop van de loan-to-value uit de meerjarenbegroting 2024-2034:

Loan to Value 2024 - 2034



Als laatste belangrijke ratio wordt gekeken in hoeverre de kasstromen van Rijnhart Wonen voldoende zijn om de rentelasten te kunnen terugbetalen. Deze interest dekkingsratio ICR is eind 2024 uitgekomen op **1,53 (2023: 1,4)** was in 2023, net als in 2022, **1,4**. De norm is 1,4. Als we kijken naar de uitkomsten van de meerjarenbegroting 2024-2034 dan zien we dat de ICR blijvend onder druk staat en zich beweegt in de bandbreedte van 1,5-1,67%.

ICR begroting 2024 - 2034



Liquiditeiten

Rijnhart Wonen stuurt in haar bedrijfsvoering actief op kasstromen. Dit is ook als zodanig in het financiële beleidsplan opgenomen door de eis dat er in de eerstvolgende 5 jaar positieve operationele kasstromen zijn op basis van de WSW-methodiek. Op 18 april 2025 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 2024 de volgende scores (tussen haakjes de norm):

- solvabiliteit: 48,0% (min 30%),
- ICR: 1,53 (min 1,4),
- dekkingsratio: 19,4% (max 50%),
- loan-to-value: 43,8% (max 70%).

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. Door de forse stijging van de markt- en beleidswaarde zijn de loan-to-value en de solvabiliteit ook gestegen.

Risicoparaagraaf

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

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

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

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

RisMan

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

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

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

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

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 tekort aan harde grondposities komt deze ambitie in gevaar. Ook is er een groot risico voor lange gemeentelijke procedures.	In Q3 2025 start de bouw van Weidelaan. Ook lopen er verschillende andere trajecten (LOI, Jan Wagterdonk, Luykendreef, Engelandlaan) die op korte termijn kansrijk zijn. Gezien de ontwikkelingen rondom stikstof en netcongestie blijft dit risico groot.	nmb	3	8	24	24
2	De doelstellingen mbt duurzaamheid uit de NPA zijn te ambitieus en worden niet gehaald.	Over 2024 zijn de uitgaven aan energetische verbeteringen 1,9 mio achtergebleven op de begroting. Door het beter samenwerken met de beide RGS partners moet in 2025 en 2026 meer aan de ambities gerealiseerd gaan worden. Tegelijkertijd zijn de ambities uit de NPA naar beneden bijgesteld. Het risico blijft echter onveranderd hoog.	1,9 mio	3	8	24	24
3	Het risico bestaat dat Rijnhart Wonen zich op korte termijn (1/1/2027) zal moeten scheiden in een DAEB en niet-DAEB gedeelte.	Op basis van de verhouding omzet niet-DAEB en DAEB (>5%) moet Rijnhart Wonen administratief gaan scheiden. Met het Aw zal na het indienen van de DVI (het meetmoment) contact worden opgenomen tot dit te bespreken. Gezien de ontwikkelingen rondom de Middenhuur is de verwachting dat ook de definitie van niet-DAEB gaat worden aangepast.	nmb	4	5	20	0
4	Eind 2024 loopt het contract met het primair systeem Viewpoint af. Voor die tijd moet een nieuw systeem geselecteerd en geïmplementeerd worden. Het risico is dat er te weinig tijd is hiervoor (en gezien de omvang van het project) kans op overschrijdingen qua geld en tijd. Ook is onvoldoende draagvlak in de organisatie een risico.	Met Databalk is afgesproken dat er een definitieve keuze plaatsvindt in Q1-2025, als er 2 livegangen hebben plaatsgevonden. Door het vertragen van deze 2 livegangen is het keuzemoment opgeschoven naar april 2025, de start implementatie wordt voorzien in september 2025. 20 maart vindt er een demo van Databalk plaats om het draagvlak in de organisatie verder te verhogen. Met Itris is het contract mbt Viewpoint verlengd.	nmb	2	8	16	16

Nr	Risico omschrijving	Beheersmaatregel	Materieel belang	Kans	Effect	Risico	Vorig kw
5	In de richtlijnen voor de MJB 2025 is, conform de afspraken van de NPA, een percentage huurverhoging van 6% opgenomen. Gezien de (landelijke) discussie over deze huurverhoging is het een risico dat het % flink lager uitvalt. Ook Aedes is hierover al aan het voorsorteren.	In de geactualiseerde NPA is afgesproken dat de huurverhoging in 2025 gemiddeld 4,5% mag bedragen voor sociale woningen. Dat is lager dan begroot maar past in het kader van de MJB. Wel betekent dit dat de ICR over 2025 met circa 0.04 gaat dalen tot 1.51.	nmb	0	7	0	28
6	Door het achterblijven van de verkopen ontstaat er druk op de externe financiering en dus de rentelasten. Het risico is dat de ICR te dicht of onder de 1,4 komt.	In 2024 zijn uiteindelijk 16 woningen verkocht, zoals eerder verwacht.	nmb	0	8	0	16

Jaarlijks Controleplan

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

- Audits
- Risicoanalyse
- Quality advice

Auditplan

Om de risico's in de bedrijfsprocessen te onderkennen en beheersen wordt jaarlijks door de concerncontroller een auditplan opgesteld, dat wordt vastgesteld door de RvC. Voor 2024 ziet het plan er als volgt uit:

Volg nr	Onderwerp	Inschattingsrisico				Kwartaalplanning				Status audit/controle interne controller per rapportageperiode
		Kans	Effect	Score	Risico	Q1	Q2	Q3	Q4	
1	Toewijzing passend toewijzen en lokaal maatwerk	3	10	30	Hoog					steekproefcontrole is uitgevoerd door IC, geen bijzonderheden
2	Planmatig onderhoud (opdrachtverstrekkingen)	3	10	30	Hoog					steekproefcontrole is uitgevoerd door IC, geen bijzonderheden
3	Klachtenonderhoud	3	5	15	Laag					steekproefcontrole is uitgevoerd door IC, geen bijzonderheden
4	Verhuur- mutatieproces (huurverlagingen)	3	5	15	Laag					verschoven naar Q4-24, in Q4 niet gelukt om steekproef uit te voeren
5	Mutatie onderhoud	3	5	15	Laag					
6	Procedure incasso overige debiteuren	2	4	8	Laag					steekproefcontrole is uitgevoerd door IC, geen bijzonderheden
7	Verkoop bestaand bezit (overall audit)	3	10	30	Hoog					
8	Betalprocedure (handmatige betalingen)	1	10	10	Laag					
9	Controle jaarlijkse huurverhoging (en verlaging)	2	10	20	Midden					huurverhogingen per 1 juli 2024 zijn gecontroleerd door IC
10	Controle nieuwbouw en acquisitie voorstellen	4	10	40	Hoog					Investeringsvoorstellen zijn beoordeeld en van advies voorzien door IC
11	Treasury	1	10	10	Laag					
12	ICT (beveiligingsmaatregelen en selectieproces ERP)	3	10	30	Hoog					audit is uitgevoerd en bevindingen zijn gerapporteerd aan MT / RvC
13	Huurincasso procedure	2	5	10	Laag					
14	Personeels- en salarisadministratie	2	4	8	Laag					
15	Afrekening stook- en servicekosten	1	4	4	Laag					
16	VvE-Beheer	2	5	10	Laag					
17	Frauderisico-inventarisatie (opvolging)	2	10	20	Midden					FRI-sessies zijn afgerond, rapportage aan MT / RvC heeft plaatsgevonden

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

Risico analyse

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

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

Quality advice

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

Trajecten / projecten	Toelichting	Proceseigenaar
Taakoverdrachtsproces Solaris en integratie van beheer bij RhW	Overname 210 VHE in Voorschoten, van Ons Doel	Directeur-bestuurder en MT
Selectieproces nieuw ERP-systeem	Selectieproces van nieuw ERP-systeem en bijbehorende (nieuwe) overeenkomsten	Directeur- bestuurder en MT
Verbetervoorstellen Frauderisico inventarisatie (FRI)	Klankbord en controle functie bij implementatie aanbevelingen uit FRI.	Directeur- bestuurder en MT

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

De uitkomsten zijn op diverse momenten besproken met de Raad van Commissarissen.

Oordeel Aw

Op 29 november 2024 heeft het Aw haar oordeelsbrief met betrekking tot de rechtmatigheid over 2023 gepubliceerd. Daarin zegt zij dat er geen onrechtmatigheden geconstateerd zijn.

Marktrisico's

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

Valutarisico

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

Kredietrisico

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

Liquiditeitsrisico

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

Rente- en kasstroomrisico

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

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 2024 van Rijnhart Wonen Energie BV was de financiële waarde (boekwaarde) van de onderneming per eind 2024 € 745.738,-. De uitstaande lening van stichting Rijnhart Wonen aan de BV bedroeg eind 2024 € 1.860.894,-. 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.

In 2024 is de WKO-installatie van De Ommedijk definitief verkocht aan Woonzorg Nederland.

Gebeurtenis na balansdatum – Voorjaarsnota: besluit tot huurbevrozing

In april 2025 is in de Voorjaarsnota aangekondigd dat per 1 juli 2025 en per 1 juli 2026 een bevrozing van de huren in de gereguleerde huursector zal gelden. Het betreft een politieke afspraak die op het moment van opmaken van deze jaarrekening nog niet is vastgelegd in wet- en regelgeving.

De marktwaarde in verhuurde staat en beleidswaarde van het vastgoed is bepaald op basis van onder meer de veronderstelling van jaarlijkse huurverhogingen. Indien de aangekondigde huurbevrozing daadwerkelijk in werking treedt, zal dit een neerwaarts effect hebben op de markt- en beleidswaarde van het vastgoed.

Daarnaast heeft de maatregel ook impact op financiële kengetallen in de toekomst, waaronder de Interest Coverage Ratio (ICR). De ICR is een belangrijke ratio voor de borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en wordt mede bepaald op basis van de operationele kasstroom. Omdat de huurinkomsten door de bevrozing achterblijven bij eerdere aannames, zal de ontwikkeling van de operationele kasstroom achterblijven en daarmee de ICR (eerder dan tot eind vorig jaar beoogd) onder druk komen te staan.

Omdat het besluit ná balansdatum is genomen en op 31 december 2024 nog onzeker was, is deze gebeurtenis aangemerkt als een niet-aanpassingsgebeurtenis in de zin van Richtlijn RJ 160. Indien de maatregel formeel wordt bekrachtigd, zal de impact hiervan worden verwerkt in de verslaggeving over boekjaar 2025.



JAARREKENING 2024

Stichting Rijnhart Wonen
Statutair gevestigd te Leiderdorp
KvK nummer : 28023118

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

Geconsolideerde balans per 31-12-2024 (voor resultaatbestemming)

ACTIVA	31-12-2024	31-12-2023
	<i>bedragen x € 1.000</i>	
Vaste activa		
<u>Vastgoedbeleggingen</u>		
DAEB Vastgoed in exploitatie	939.841	811.661
Niet-DAEB Vastgoed in exploitatie	51.324	41.818
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	16.111	0
Totaal vastgoedbeleggingen	<u>1.007.277</u>	<u>853.479</u>
<u>Materiële vaste activa</u>		
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	<u>1.999</u>	<u>2.199</u>
Som der vaste activa	<u>1.009.275</u>	<u>855.678</u>
Vlottende activa		
<u>Vorderingen</u>		
Huurdebiteuren	310	291
Overige vorderingen	375	1.274
Overlopende activa	774	275
Totaal vorderingen	<u>1.459</u>	<u>1.840</u>
<u>Liquide middelen</u>	<u>522</u>	<u>4.356</u>
Totaal vlottende activa	<u>1.982</u>	<u>6.196</u>
Totaal activa	<u>1.011.257</u>	<u>861.873</u>

Geconsolideerde balans per 31-12-2024 (voor resultaatbestemming)

PASSIVA	31-12-2024	31-12-2023
	<i>bedragen x € 1.000</i>	
Groepsvermogen		
Herwaarderingsreserve	533.484	432.571
Overige Reserve	79.373	222.102
Resultaat Boekjaar	118.133	41.788-
Totaal Groepsvermogen	<u>730.991</u>	<u>612.885</u>
Vorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	0	1.975
Overige voorzieningen	211	220
Totaal voorzieningen	<u>211</u>	<u>2.195</u>
Langlopende schulden		
Leningen kredietinstellingen	224.376	194.721
Agio leningen	44.604	42.724
Overige Schulden	17	15
Totaal langlopende schulden	<u>268.997</u>	<u>237.460</u>
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	1.852	1.275
Schulden aan kredietinstellingen	3.041	3.033
Schulden aan leveranciers	1.617	1.296
Overlopende passiva	4.548	3.728
Totaal kortlopende schulden	<u>11.058</u>	<u>9.333</u>
Totaal passiva	<u>1.011.257</u>	<u>861.873</u>



Geconsolideerde Winst- en verliesrekening 2024

	Begroting 2024	Boekjaar 2024	Boekjaar 2023
<i>bedragen x € 1.000</i>			
Huuropbrengsten	35.107	34.553	33.172
Opbrengsten servicecontracten	952	967	1.016
Lasten servicecontracten	952-	781-	713-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	3.145-	2.398-	2.418-
Lasten onderhoudsactiviteiten	20.697-	19.496-	17.235-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	5.445-	4.707-	4.098-
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	5.820	8.139	9.724
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	7.240	6.737	3.916
Toegerekende organisatiekosten	97-	293-	90-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	4.842-	3.868-	2.919-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.301	2.575	907
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	33	34
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.553	117.116	43.883-
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille vov	-	273-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.553	116.876	43.849-
Opbrengst overige activiteiten	178	192	412
Kosten overige activiteiten	500-	792-	693-
Netto resultaat overige activiteiten	322-	600-	281-
Overige organisatiekosten	278-	267-	272-
Leefbaarheid	500-	368-	449-
Bedrijfsresultaat	15.574	126.355	34.220-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3.932	2.971	3.056
Rentelasten en soortgelijke kosten	7.544-	8.003-	7.242-
Saldo financiële baten en lasten	3.612-	5.031-	4.186-
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	11.962	121.324	38.406-
Belastingen	2.588-	3.191-	3.379-
Resultaat deelnemingen	-	0	-
RESULTAAT NA BELASTINGEN	9.374	118.132	41.785-

Grondslagen van waardering in de geconsolideerde jaarrekening

Algemeen

Naam rechtspersoon: Stichting Rijnhart Wonen

Statutaire vestigingsplaats: Leiderdorp

Adres: Bolderikkamp 12, 2353 HM

KvK-nummer: 28023118

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

Datum opmaken jaarrekening: 10 juni 2025.

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 vastgesteld op 10 juni 2025.

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 groepsmaatschappij per 31 december van het boekjaar. Groepsmaatschappijen zijn rechtspersonen en vennootschappen waarin beslissende zeggenschap kan worden uitgeoefend.

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

De groepsmaatschappij wordt 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 groepsmaatschappij wordt 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:

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 2 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 2024.

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.

Marktwaarde

Woningcorporatie Rijnhart Wonen heeft gekozen voor de toepassing van de basisvariant van het handboek modelmatig waarderen van de vastgoedportefeuille. Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisvariant leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full variant leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

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 2024 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 (DAEB) en commercieel vastgoed (niet-DAEB) 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

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

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

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 de tegoeden op bankrekeningen. 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 12 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 VSO is door de Belastingdienst per 2023 opgezegd.

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

Latente belastingen

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

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de groep, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente

vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

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

Langlopende schulden

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

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

Kortlopende schulden

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



Grondslagen van resultaatbepaling in de geconsolideerde jaarrekening

Algemeen

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

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

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

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

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten servicecontracten

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

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

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord die 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.

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

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 2024

	€ 1.000 31-12-2024	€ 1.000 31-12-2023
VASTE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen en materiële vaste activa		
DAEB Vastgoed in exploitatie	939.841	811.661
Niet-DAEB Vastgoed in exploitatie	51.324	41.818
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	16.111	0
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	1.999	2.199
Totaal vastgoedbeleggingen en materiële vaste activa	1.009.275	855.679
Vastgoedbeleggingen en materiële vaste activa		
DAEB en niet DAEB vastgoed in exploitatie	990.420	852.712
Onroerende zaken Energie B.V.	746	794
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	16.111	-
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	1.999	2.200
Totaal vastgoedportefeuille	1.009.276	855.706
	31-12-2024	31-12-2023
DAEB Vastgoed in exploitatie	939.095	810.894
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	51.324	41.818
Totaal vastgoed in exploitatie	990.420	852.712

Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2024

	1.a t.i. Daeb	1.b t.i. Niet daeb	Totaal
Saldo marktwaarde per 01-01-2023	864.442	28.529	892.969
totaal per 01-01-2023	864.442	28.529	892.969
mutatie 2023			
desinvesteringen (verkoop bestaand bezit en verkoop Ommedijk)	-24.510	-7.557	-32.067
investeringen (aankoop Mars)	10.384	18.964	29.348
herclassificatie	-2.361	2.361	0
Mutatie marktwaarde	-37.061	-479	-37.540
Totaal mutaties 2023	-53.548	13.289	-40.260
Totaal per 31-12-2023	810.894	41.818	852.712
Mutatie 2024			
desinvesteringen (verkoop bestaand bezit)	3.868	0	3.868
investeringen (aankoop Solaris)	41.743	1.700	43.443
herclassificatie	-2.254	2.254	0
Mutatie marktwaarde	84.843	5.553	90.396
Totaal mutaties 2024	128.201	9.506	137.708
Totaal per 31-12-2024	939.095	51.324	990.420

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-2023 (peildatum 01-01-2023), bedraagt voor Leiderdorp € 824.110.000,- over de panden per 31-12-2024 in exploitatie. De WOZ-waarde, grondslag OZB-2023 (peildatum 01-01-2023) bedraagt voor Zoeterwoude € 209.087.000,- over de panden per 31-12-2024 in exploitatie. De WOZ-waarde, grondslag OZB-2023 (peildatum 01-01-2023) bedraagt voor Voorschoten € 392.306.000,- over de panden per 31-12-2024 in exploitatie. De WOZ-waarde, grondslag OZB-2023 (peildatum 01-01-2023), bedraagt voor het kantoorpand Bolderikkamp 12 te Leiderdorp € 671.000,- Rijnhart Wonen voert een actief verkoopbeleid, en heeft ultimo 2024 totaal nog circa 402 eenheden voor verkoop gelabeld. In 2024 zijn 16 woningen 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 waarden marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak. Het betreft hier 6 BOG's. Ook is voor MOG en ZOG panden een fullwaardering van toepassing.

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

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

Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2024

DAEB Vastgoed in exploitatie Rijnhart Wonen	2024	2023
Marktwaarde per 1 januari	810.894	864.442
mutatie boekjaar		
mutatie door oplevering nieuw bezit (marktwaarde)	41.743	10.384
desinvesteringen (verkoop bestaand bezit)	3.868	24.510-
Herclassificatie	2.254-	2.361-
mutatie marktwaarde boekjaar	84.843	37.061-
Totaal mutaties boekjaar	128.201	53.548-
Saldo per 31 december	939.095	810.894
DAEB Vastgoed in exploitatie Rijnhart Wonen Energie BV	2024	2023
Saldo per 1 januari		
- aanschafwaarde	3.059	3.059
- afschrijvingen	718-	656-
- onrendabel obv van DCF berekening	1.577-	1.611-
Boekwaarde per 1 januari	766	794
Investeringen in de in exploitatie zijnde MVA	-	
Afschrijvingen boekjaar	54-	62-
Mutatie onrendabel boekjaar	33	34
Saldo per 31 december		
- aanschafwaarde	3.059	3.059
- afschrijvingen	772-	718-
- onrendabel obv van DCF berekening	1.544-	1.577-
Boekwaarde per 31 december	746	766
DAEB Vastgoed in exploitatie inclusief Energie BV	939.842	811.661

Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2024

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

31-12-2024

31-12-2023

Woningen en woongebouwen

Saldo per 1 januari

- aanschafwaarde

- cumulatieve waardeveranderingen

- 6.331

-

Boekwaarde per 1 januari obv bedrijfswaarde

- 6.331

Mutaties in het boekjaar:

- Investerings

18.086 963

- afwaardering actuele waarde activa in ontwikkeling

1.975- 6.331-

- overboeking naar woningen in exploitatie

-

- overboeking naar Voorzieningen

- 963-

Saldo mutaties

16.111 6.331-

Saldo per 31 december:

- aanschafwaarde

16.111 -

- cumulatieve waardeveranderingen

- -

Boekwaarde per 31 december obv marktwaarde

16.111 -

Overzicht mutaties per project:

Activeringen:	Beginsaldo	Investering	Waarde- verandering	Overboeking	Eindsaldo
Pinksterbloem		17.966	1.975-		15.991
Afwaardering Pinksterbloem	-	-	-	-	-
Subtotaal	-	17.966	1.975-	-	15.991
Kerklaan/Ambachtsherenweg	-	53			53
Afwaardering Kerklaan/ Ambachtsherenweg	-	-	-	-	-
Subtotaal	-	53	-	-	53
Vlietwijk	-	67			67
Afwaardering Vlietwijk	-	-	-	-	-
Subtotaal	-	67	-	-	67
Totaal	-	18.086	1.975-	-	16.111

De sloop van het complex aan de Pinksterbloem is in 2023 gestart, de nieuwbouw zal in het eerste kwartaal van 2025 voltooid worden. 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 2024

Onroerende en roerende zaken tdv de exploitatie	Kantoor	Overige	Totaal	2023
Saldo per 1 januari				
- aanschafwaarde	2.042	1.039	3.081	2.898
- cumulatieve afschrijvingen	247-	634-	881-	652-
Boekwaarde per 1 januari	1.795	405	2.200	2.246
Mutaties in het boekjaar:				
- investeringen	-	82	82	183
- Desinvestering buiten gebruikstelling	-	-	-	-
- Correctie afschrijving buiten gebruikstelling	-	-	-	-
- afschrijvingen	87-	197-	284-	230-
Saldo mutaties	87-	115-	202-	47-
Saldo per 31 december:				
- aanschafwaarde	2.042	1.122	3.164	3.082
- cumulatieve afschrijvingen	334-	831-	1.165-	882-
Boekwaarde per 31 december	1.708	291	1.999	2.200
Specificatie investeringen	Kantoor	Inventaris	Totaal	
Verbouwing kantoor	-		-	
Inventaris		16.474	16.474	
Automatisering		65.955	65.955	
Totaal activeringen	-	82.429	82.429	

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 2024 is in totaal € 533 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het groepsvermogen begrepen (2023: 432 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 € 470 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2024 bestaat uit de volgende onderdelen:

	31-12-2024	31-12-2023
Marktwaarde Verhuurde staat	990.420	852.712
Beschikbaarheid	212.884-	43.025-
Beschikbaarheid (overdrachtskosten)	87.547	155.458
Betaalbaarheid	388.019-	498.389-
Kwaliteit (onderhoud)	56.889-	64.577-
Kwaliteit (energielabel)	2.303-	
Beheer (beheerkosten)	30.173-	19.328-
Discoteringsvoet	131.375	
Totale afslag naar beleidswaarde	471.346-	469.861-
Beleidswaarde	519.074	382.851

Dit impliceert dat een aanzienlijk deel van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig. Eind 2024 gold dit voor circa 75% van het eigen vermogen.

Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2024

VLOTTENDE ACTIVA

	31-12-2024	31-12-2023
Vorderingen		
Huurdebiteuren	310	291
Overige vorderingen	375	1.274
Overlopende activa	774	275
Totaal vorderingen	1.459	1.840

Huurdebiteuren inclusief Overige Debiteuren

	31-12-2024	31-12-2023
Per 31 december bedraagt de huurachterstand voor:		
huurders met een achterstand kleiner dan 1 maand	68	133
huurders met een achterstand van 1 tot 2 maanden	45	20
huurders met een achterstand van 2 tot 3 maanden	20	17
huurders met een achterstand van 3 tot 4 maanden	24	21
Huurders met een achterstand van 4 tot 5 maanden	13	9
huurders met een achterstand vanaf 5 maanden	7	54
huurders met een achterstand	177	254
Vorderingen op ex- huurders en overige debiteuren	204	101
Voorziening dubieuze huurdebiteuren	71-	73-
Totaal huurdebiteuren	310	282

De totale huurachterstand van 0,55% van de huursom is hoger dan het percentage ultimo 2023 (0,58%)

Rijnhart Wonen Energie BV kent ultimo 2024 een debiteurensaldo van € 2.268,- (2023: € 6.735,-).

Overige vorderingen	31-12-2024	31-12-2023
Vennootschapsbelasting	-	526
Waarborgsommen	2	2
Overige vorderingen	373	746
Totaal overige vorderingen	375	1.274

Overlopende activa	31-12-2024	31-12-2023
Overlopende activa	671	136
Transitoria Energie BV	103	139
Totaal overlopende activa	774	275

Liquide middelen

Rekening-courant Rabobank	522	4.356
Totaal liquide middelen	522	4.356

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

Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2024

	31-12-2024	31-12-2023
GROEPSVERMOGEN		
Herwaarderingsreserve		
Herwaarderingsreserve begin jaar	432.570	498.366
Desinvesteringen	831	1.314
Mutatie herwaardering einde boekjaar	100.083	67.110-
Totaal Herwaarderingsreserve	<u>533.484</u>	<u>432.570</u>
Voor het bepalen van de herwaarderingsreserve wordt niet afgeschreven over de initiële verkrijgings- en vervaardigingsprijs.		
Overige Reserve		
Overige reserve begin jaar	222.102	101.426
Jaarresultaat voorgaand boekjaar	41.788-	55.050
Realisatie uit herwaarderingsreserve	100.941-	65.627
Overige reserve	<u>79.373</u>	<u>222.102</u>
Resultaat boekjaar		
Resultaat Boekjaar	<u>118.133</u>	<u>41.788-</u>

Bestemming van het resultaat 2024

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar ad. € 118.132.817 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2024 ad € 118.132.817,- toe te voegen aan de overige reserve.
- Het gerealiseerde resultaat over 2023 is toegevoegd aan de overige reserve.
- In de statuten staat geen bepaling over de bestemming van het resultaat.

Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2024

VOORZIENINGEN

Voorziening onrendabele investeringen

Saldo per 1 januari opgeleverde projecten	1.975	
Voorziening activa i.o. Pinksterbloem	1.975-	1.975
Totaal voorziening onrendabele investeringen	-	1.975

Overige voorzieningen

Afkoop huurvergoeding Gemiva ivm Elisabethhof		
Saldo per 1 januari	220	230
Opboeking	-	-
Vrijval boekjaar	9-	10-
	211	220

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

LANGLOPENDE SCHULDEN

Leningen kredietinstellingen

	31-12-2024	31-12-2023
Saldo per 1 januari	197.754	199.015
Nieuwe leningen boekjaar	43.562	53.509
Mutaties Roll-over leningen	3.900-	8.400
Aflossingen leningen	10.000-	63.170-
Totaal leningen kredietinstellingen per 31 december	227.417	197.754
Totaal schuldrestant leningen per 31 december	227.417	197.754
Aflossingbestanddeel in het komend jaar, verantwoord onder kortlopende schulden	3.041-	3.033-
Saldo leningen	224.376	194.721



In 2024 zijn 6 bestaande leningen overgenomen ten behoeve van de 210 aangekochte objecten in Voorschoten. Het gemiddelde rentepercentage van de leningportefeuille ultimo 2024 is lager dan vorig jaar en komt uit op 3,19% (ultimo 2023: 3,29%). De marktwaarde bedraagt € 164,4 miljoen. De leningportefeuille kent een gemiddelde restant looptijd van 12,30 jaar. Aflossingsverplichting komende 2-5 jaar : € 25.628,959

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

De garantiestelling op de bovengenoemde leningportefeuille per 31 december 2024 is als volgt samengesteld;

- Gemeente Leiderdorp, 4 leningen
- Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), 39 leningen
- Gemeente Zoeterwoude, 3 leningen,

Totaal garantiestelling leningen ultimo kalenderjaar

	31-12-2024	31-12-2023
	7.081	8.624
	215.844	184.579
	4.492	4.551
	227.417	197.754
Agio leningen		
Beginstand boekjaar	42.724	45.879
Mutatie	1.880	3.154-
Totaal restant agio leningen per 31 december	44.604	42.724

De agio op de leningen wordt veroorzaakt door de overname van de 14 leningen van Woonzorg in 2022 plus de 6 leningen van Ons doel in 2024. Deze post zal in de komende jaren geleidelijk vrijvallen als rentebate.



Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2024

Overige Schulden	31-12-2024	31-12-2023
Beginstand VSO en waarborgsommen schuld begin boekjaar	15	34
Bij: Waarborgsommen	3	3
Aflossingen	-	23-
Totaal schuldrestant leningen per 31 december	17	15

Fonds sociale woningbouw

KORTLOPENDE SCHULDEN	31-12-2024	31-12-2023
Schulden aan overheid	1.852	1.275
Schulden aan kredietinstellingen	3.041	3.033
Schulden aan leveranciers	1.617	1.296
Overlopende passiva	4.548	3.728
Totaal kortlopende schulden	11.058	9.332

Overlopende passiva

Niet vervallen rente geldleningen	4.226	3.480
Vooruitontvangen huren	291	283
Egalisatie glasverzekering	50	66
Egalisatie service abonnement	52-	103-
Egalisatie onstopingsfonds	16-	19-
Nog af te rekenen Service- en stookkosten	119-	90-
Nog te ontvangen facturen	20	-
Overlopende pensioen, persoonlijke ontwikkelings- en vakantierechten	148	111
Totaal overlopende passiva	4.548	3.728

Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2024

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 2024 bedroeg deze heffing 0,1383% van het geborgde schuldrestant eind 2023, en kwam hiermee uit op € 55.398. Daarnaast heeft Rijnhart Wonen een obligolening afgesloten ter hoogte van 2,6% van het geborgen schuldrestant. Eind 2024 bedraagt deze lening € 4.850.000

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

Gedifferentieerde premies voor verzekeringen tegen het risico van arbeidsongeschiktheid worden verantwoord in de periode waarover deze verschuldigd zijn. Rijnhart Wonen heeft voor een bedrag van € 698 miljoen aan onderpand ingezet bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Het WSW heeft op eerste verzoek het recht van hypotheek op dit onderpand.

Rijnhart Wonen heeft zes lease-auto's onder contract. Dit betreft vijf auto's voor algemeen gebruik van personeelsleden van Rijnhart Wonen en één voor de Directeur. Drie auto's hebben als ingangsdatum september 2019 en een looptijd van 60 maanden. Twee auto's zijn in 2024 gecontracteerd voor een periode van 48 maanden.

De auto voor de Directeur is sinds mei 2024 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 2024

	Begroot 2024	Boekjaar 2024	Boekjaar 2023
Huuropbrengsten			
Netto huur:			
Woningen en woongebouwen DAEB	33.828	33.321	31.942
Woningen en woongebouwen Niet DAEB	1.200	1.177	818
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	199	189	240
Onroerende zaken niet zijnde woningen Niet DAEB	62	60	331
Subtotaal	35.289	34.747	33.331
Huurderving:			
Wegens leegstand	181-	192-	174-
Oninbaar / huurkorting / huurgewinning	1-	1-	15
Totaal huren	35.107	34.553	33.172
De 'netto huur' van de woningen en onroerende zaken niet zijnde woningen is ten opzichte van			-
het vorige boekjaar gewijzigd als gevolg van:			
De huurverhoging per 1 juli 2024		861	-
De huurverhoging per 1 juli 2023		66	66
De huurverhoging per 1 juli 2022		-	277
Verkoop Complex Ommedijk		1.521-	-
Aankoop woningen Voorschoten WZN 2022		-	3.418
Aankoop 106 woningen Voorschoten 2023		1.331	-
Aankoop 210 eenheden Voorschoten 2024		1.217	68-
Mutatie huurderving leegstand		88-	52
Wet eenmalige huurverlaging 2023		408-	408-
Mutatie bezit huidig boekjaar		77-	29
Saldo		1.381	3.366
De aan verkoop gerelateerde leegstand is € 90.000,-			
Deze derving is verwerkt onder de directe verkoopkosten onder punt R.5			
Opbrengsten servicecontracten			
Overige zaken, leveringen en diensten	952	769	850
Met huurders niet te verrekenen leveringen en diensten		198	166
Totaal opbrengsten servicecontracten	952	967	1.016
Lasten servicecontracten			
Lasten Servicecontracten	952	781	713
Totaal lasten servicecontracten	952	781	713

Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening 2024

	Begroot 2024	Boekjaar 2024	Boekjaar 2023
Lasten verhuur en beheeractiviteiten			
Verhuur en beheer	811	529	629
Klantenservice	927	778	676
Toegerekende organisatiekosten	925	826	683
Overige complexlasten en directe verhuurlasten	482	264	431
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	3.145	2.398	2.418
Lasten onderhoudsactiviteiten			
Reparatieonderhoud	1.233	1.607	1.349
Mutatieonderhoud	458	728	588
Onderhoudskosten Energie BV		68	129
Planmatig onderhoud	10.269	10.103	8.892
Onrendabele OH ingrepen / energetische verbeteringen	7.592	5.731	5.151
Salariskosten onderhoud	744	656	654
Doorbelaste organisatiekosten onderhoud	401	603	473
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	20.697	19.496	17.235
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit			
Belastingen exploitatie	2.313	2.181	1.983
Verzekeringen	109	116	100
Obligheffing WSW	310	55	-
Kosten Branche organisaties	57	104	75
Salariskosten overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.644	1.301	1.149
Doorbelaste kosten overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.012	950	791
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	5.445	4.707	4.098
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille			
Verkoopprijs bestaand bezit en voorraad	7.240	6.737	3.916
Af: directe verkoopkosten	87-	146-	90-
Af: indirecte verkoopkosten	10-	147-	-
Netto verkoopopbrengsten	7.143	6.444	3.826
Af: boekwaarde verkopen	4.842-	3.868-	2.919-
Bij Correctie boekwaarde 2015	-	-	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.301	2.575	907

Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening 2024

	Begroot 2024	Boekjaar 2024	Boekjaar 2023
BEDRIJFSLASTEN			
Afschrijvingen			
Kantoorgebouw	86	87	83
Inventaris	155	197	146
Totaal afschrijvingen	241	284	229

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.

Lonen en salarissen

Bruto salarissen	2.551	2.516	2.123
Sociale lasten	410	466	320
Pensioenlasten	367	326	281
Overige personeelskosten en uitzendkrachten	901	753	825
Totaal lonen en salarissen	4.229	4.061	3.549

De beleidsdekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2024 130,3% (31-12-202, 131,5%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimale vereiste 126,1% die is voorgeschreven door de DNB. Er is daarmee geen sprake van een dekkingstekort. Het aantal FTE's per 31 december 2024 bedraagt: 44,44 (2023: 35,92). Bij de groep waren ultimo 2024 46 werknemers in dienst (2023: 40). Deze werknemers waren zowel in 2024 als 2023 allen in Nederland in dienst. De uitsplitsing per afdeling per einde december is als volgt:

	2024	2023
	FTE	FTE
Bestuur	1,00	1,00
Beleid & Advies	8,35	6,81
Wonen	19,19	13,12
Bedrijfsbeheer	6,10	6,10
Vastgoed & projecten	9,80	8,89
Totaal	44,44	35,92

Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening 2024

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 2024 is als volgt:

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

	de heer C.M.G.E. Mommers
Functie (functienaam)	Directeur-Bestuurder
In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-nov-18
In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	heden
(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	100%
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	146.701
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	22.569
Totaal bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris	169.270

Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum 170.000

Vergelijkende gegevens 2023

In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-nov-18
In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	heden
(Fictieve) dienstbetrekking	Ja
Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	100%
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	141.865
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	21.077
Totale bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris	162.943

Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum 163.000

Toezichthoudende topfunctionarissen

	De heer J.W.M. Kulik	De heer P.H. Erdman	Mevrouw A.M.C. van Ettinger-van Herk
Functie (functienaam)	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC
In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	31-mei-23	6-jun-18	8-okt-19
In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	heden	heden	heden
Totaal bezoldiging in kader van de WNT	21.740	13.600	14.493
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	25.500	17.000	17.000
	0	0	0
<u>Vergelijkende gegevens 2023</u>			
Totaal bezoldiging in kader van de WNT	11.906	13.349	13.911
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	14.402	16.300	16.300

	De heer M. van Embden	Mevrouw A.C Kroezen
Functie (functienaam)	Lid RvC	Lid RvC
In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	21-dec-23	31-mei-23
In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	heden	heden
Totaal bezoldiging in kader van de WNT	14.879	13.600
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	17.000	17.000
<u>Vergelijkende gegevens 2023</u>		
Totaal bezoldiging in kader van de WNT	0	7.606
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	491	9.601

Toelichting

Indien Klassenindeling Volkshuisvesting: De Raad van Commissarissen heeft conform de Regeling Bezoldigingsmaxima Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting Stichting Rijnhart Wonen ingedeeld in klasse E, met een bijbehorend bezoldigingsmaximum voor de Raad van Bestuur van € 170.000. Dit maximum wordt niet overschreden door de Raad van Bestuur.

Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 25.500 en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 17.000. Deze maxima worden niet overschreden.

Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening 2024

	Begroot 2024	Boekjaar 2024	Boekjaar 2023
Overige waardeveranderingen			
Herwaardering MVA Energie BV	-	33	34
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.553	117.116	43.883-
Onrendabele toppen op huurprojecten	485-	273-	-
Totaal overige waardeveranderingen	8.068	116.876	43.849-
Na-investeringen 2023 onrendabel			
Herwaardering MVA Energie BV		33	
Niet-gerealiseerde waardeverandering opgeleverde nieuwbouw en aankopen		273-	
Niet-gerealiseerde waardeverandering bestaande bouw		117.116	
Totaal overige waardeveranderingen		116.876	
Opbrengst overige activiteiten			
Omzet WKO activiteiten		150	303
Doorberekende kosten toezicht nieuwbouw geactiveerd	178	43	109
Subtotaal vergoedingen voor algemeen beheer	178	192	412
Kosten overige activiteiten			
Salariskosten overige activiteiten	256	444	196
Doorbelaste kosten overige activiteiten	244	224	156
Inkoop WKO activiteiten		92	289
Gerelateerde kosten WKO activiteiten		31	51
Totaal kosten overige activiteiten	500	792	693

Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening 2024

	Begroot 2024	Boekjaar 2024	Boekjaar 2023
Overige organisatiekosten			
Treasury	8	17	44
Personeel en organisatie	52	47	42
Bestuurskosten	105	98	82
Personeelsvereniging	3	2	1
Jaarverslaggeving	110	103	101
Totaal overige organisatiekosten	278	267	272
Leefbaarheid	500	368	449
➤ Onderzoek van de jaarstukken te controleren boekjaar ➤ Taxaties ten behoeve van jaarrekening ➤ Woningtoewijzing / WSW / Corpodata / DVI ➤ Fiscale adviezen		95 - 16 -	91 - 16 -
Totaal accountants-honorarium		111	107
Rentebaten			
Toegerekende rente onroerende zaken in ontwikkeling	309	290	-
Agio	2.588	1.944	3.059
Renteopbrengst incidenteel	1.035	712	-
Rente rekening courant Rijnhart Wonen Energie BV		25	-
Totaal rentebaten	3.932	2.971	3.056
Rentelasten			
Disagio WSW - dotatie fonds sociale woningbouw		47	305
Rente kredietinstellingen	7.544	7.956	6.938
Totaal rentelasten	7.544	8.003	7.242



Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening 2024

Belasting uit gewone bedrijfsuitoefening	Begroot 2024	Boekjaar 2024	Boekjaar 2023
Vennootschapsbelasting Rijnhart Wonen			
Actualisatie voorziening belastinglatentie Waardering	-	-	-
Te vorderen (-/-)/ betalen (+/+) Vennootschapsbelasting oude jaren	-	-	-
Te betalen Vennootschapsbelasting kalenderjaar	2.588	3.191	3.379
Jaarlast vennootschapsbelasting Stichting Rijnhart Wonen	2.588	3.191	3.379
Totaal vennootschapsbelasting	2.588	3.191	3.379
<i>De vennootschapsbelasting is als volgt tot stand gekomen:</i>			
Resultaat uit gewone bedrijfsvoering Rijnhart Wonen enkelvoudig		121.489	38.116-
Correcties naar fiscaal resultaat			
Bij:			
➤ Fiscaal hogere boekwinst verkopen		1.075	3.260
➤ Fiscaal hogere afschrijvingen materiele vaste activa		65	0
➤ Fiscaal opwaardering onroerende zaken in exploitatie		-	100
➤ Waardeveranderingen (im)materiële vaste activa		273	9.002
➤ Beperkt aftrekbare kosten		10	9
➤ Fiscaal lagere lasten onderhoud		6.981	5.078
➤ Generieke renteaftrekbeperking		2.417	1.142
Af:			
➤ Fiscaal hogere waardeveranderingen		117.116-	34.832
➤ Vrijval disagio op leningen kredietinstellingen		209-	28-
➤ Kleinschaligheidsaftrek		18-	13-
➤ Overige bedrijfslasten		1	2
Fiscaal resultaat voor dotatie herinvesteringsreserve	pm	14.966	15.267
➤ Dotatie Herinvesteringsreserve		3.798-	3.430-
Fiscaal resultaat		11.169	11.837
<i>Te betalen vennootschapsbelasting</i>			
1e schijf : 19,0% over € 200.000		38	38
2e schijf: 25,8% over het restant		2.830	2.952
Te betalen Rijnhart Wonen		2.868	2.990
Jaarlast Vennootschapsbelasting Rijnhart Wonen		2.868	2.990
Vennootschapsbelasting eerdere jaren geactualiseerd		323-	389
Resultaat uit gewone bedrijfsvoering = fiscaal resultaat x 25%	11.169	2.868	2.990
Te betalen Vennootschapsbelasting		3.191	3.379
Totaal Vennootschapsbelasting	pm	3.191	3.379

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

Enkelvoudige balans 2024 (voor resultaatsbestemming)

ACTIVA	31-12-2024	31-12-2023
	<i>bedragen x € 1.000</i>	
Vaste activa		
<u>Vastgoedbeleggingen</u>		
DAEB Vastgoed in exploitatie	948.602	810.894
Niet-DAEB Vastgoed in exploitatie	41.818	41.818
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	16.111	0
Totaal vastgoedbeleggingen	<u>1.006.531</u>	<u>852.712</u>
<u>Materiële vaste activa</u>		
Onroerende en roerende zaken tdv de exploitatie	<u>1.999</u>	<u>2.199</u>
Totaal vaste activa	<u>1.008.529</u>	<u>854.911</u>
<u>Financiële vaste activa</u>		
Deelneming Rijnhart Wonen Energie BV	888	975
Totaal financiële vaste activa	<u>888</u>	<u>975</u>
Vlottende activa		
<u>Voorraden</u>		
Vastgoed bestemd voor verkoop	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>Vorderingen</u>		
Huurdebiteuren	308	284
Overige vorderingen	375	1.343
Overlopende activa	671	-
Totaal vorderingen	<u>1.354</u>	<u>1.627</u>
<u>Liquide middelen</u>	<u>443</u>	<u>4.323</u>
Totaal vlottende activa	<u>1.797</u>	<u>5.951</u>
Totaal activa	<u>1.011.214</u>	<u>861.836</u>

Enkelvoudige balans 2024 (voor resultaatbestemming)

PASSIVA	31-12-2024	31-12-2023
	<i>bedragen x € 1.000</i>	
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	533.484	432.571
Overige Reserve	79.373	222.102
Resultaat Boekjaar	118.133	41.788-
Totaal Groepsvermogen	<u>730.991</u>	<u>612.885</u>
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	-	1.975
Overige voorzieningen	211	220
Totaal voorzieningen	<u>211</u>	<u>2.195</u>
Langlopende schulden		
Leningen kredietinstellingen	224.376	194.721
Agio Leningen	44.604	42.724
Overige Schulden	17	15
Totaal langlopende schulden	<u>268.998</u>	<u>237.460</u>
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	1.852	1.275
Schulden aan kredietinstellingen	3.041	3.033
Schulden aan leveranciers	1.587	1.284
Overlopende passiva	4.535	3.703
Totaal kortlopende schulden	<u>11.015</u>	<u>9.294</u>
Totaal passiva	<u>1.011.214</u>	<u>861.836</u>



Enkelvoudige winst- en verliesrekening 2024

	Begroting 2024	Boekjaar 2024	Boekjaar 2023
	<i>bedragen x € 1.000</i>		
Huuropbrengsten	35.107	34.553	33.172
Opbrengsten servicecontracten	952	967	1.016
Lasten servicecontracten	952-	781-	713-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	3.157-	2.392-	2.412-
Lasten onderhoudsactiviteiten	20.697-	19.429-	17.106-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	5.445-	4.707-	4.098-
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	5.808	8.212	9.859
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	7.240	6.737	3.916
Toegerekende organisatiekosten	97-	293-	90-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	4.842-	3.868-	2.919-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.301	2.575	907
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	485-	273-	9.052-
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.553	117.116	34.832-
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille vov	-		-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.068	116.843	43.883-
Opbrengst overige activiteiten	178	43	109
Kosten overige activiteiten	500-	615-	290-
Netto resultaat overige activiteiten	322-	572-	181-
Overige organisatiekosten	278-	267-	272-
Leefbaarheid	500-	368-	449-
Bedrijfsresultaat	15.077	126.424	34.019-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3.932	3.068	3.146
Rentelasten en soortgelijke kosten	7.544-	8.003-	7.242-
Saldo financiële baten en lasten	3.612-	4.935-	4.096-
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	11.465	121.489	38.116-
Belastingen	2.588-	3.191-	3.379-
Resultaat deelnemingen	-	165-	293-
RESULTAAT NA BELASTINGEN	8.877	118.133	41.788-

Enkelvoudige winst- en verliesrekening 2024 verhouding DAEB en niet-DAEB bezit

	2024 Daeb	2024 Niet daeb	2024 Eliminatie	2024 Totaal
<i>bedragen x € 1.000</i>				
Huuropbrengsten	33.201	1352	0	34.553
Opbrengsten servicecontracten	967	-	0	967
Lasten servicecontracten	781-	-	0	781-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.299-	94-	0	2.392-
Lasten onderhoudsactiviteiten	18.668-	760-	0	19.429-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	4.523-	184-	0	4.707-
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	7.898	314	0	8.212
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.737		0	6.737
Toegerekende organisatiekosten	293-		0	293-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	3.868-		0	3.868-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.575	0	0	2.575
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	273-	0	0	273-
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	111.563	5.553	0	117.116
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	111.290	5553	0	116.843
Opbrengst overige activiteiten	43	0	0	43
Kosten overige activiteiten	591-	24-	0	615-
Netto resultaat overige activiteiten	548-	-24	0	572-
Overige organisatiekosten	257-	10-	0	267-
Leefbaarheid	353-	14-	0	368-
Bedrijfsresultaat	120.606	5.818	0	126.424
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3.068	0	0	3.068
Rentelasten en soortgelijke kosten	8.003-	0	0	8.003-
Saldo financiële baten en lasten	4.935-	0	0	4.935-
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	115.671	5.818	0	121.489
Belastingen	3.066-	125-	0	3.191-
Resultaat deelnemingen	5.528	0		165-
RESULTAAT NA BELASTINGEN	118.133	5.693	-	118.133

Kasstroomoverzicht

Kasstroomoverzicht 2024

(alle bedragen * € 1.000)	Directe methode			Directe methode	
	Enkelvoudig Daeb 2024	Enkelvoudig Niet DAEB 2024	Enkelvoudig Totaal 2024	Geconsolideerd Totaal 2024	Geconsolideerd Totaal 2023
Ontvangsten					
1.1 Huren	33.218	1520	34.738	34.738	33.262
1.1.1 Zelfstandige huurwoningen Daeb	32.491	0	32.491	32.491	30.359
1.1.2 Zelfstandige huurwoningen niet-Daeb	0	1507	1.507	1.507	976
1.1.5 Intramuraal Daeb	400	0	400	400	1.299
1.1.7 Maatschappelijk onroerend goed	158	0	158	158	167
1.1.8 Bedrijfsmatig onroerend goed	50	0	50	50	330
1.1.9 Parkeervoorzieningen DAEB	118	0	118	118	118
1.1.10 Parkeervoorzieningen niet-DAEB	0	13	13	13	13
1.2 Vergoedingen	967	0	967	967	1.016
1.3 Overheidsontvangsten	0	0	0	0	0
1.4 Overige Bedrijfsontvangsten	0	0	0	0	0
1.5 Renteontvangsten	712	0	712	712	0
Totaal ontvangsten	34.897	1520,38	36.417	36.417	34.278
Uitgaven					
1.7 Personeelsuitgaven	-3.071	-142	-3.214	-3.214	-3.010
1.8 Onderhoudsuitgaven	-12.008	-557	-12.565	-12.565	-11.200
1.9 Overige Bedrijfsuitgaven	-6.942	-322	-7.264	-7.264	-7.678
1.10 Renteuitgaven	-7.256	0	-7.256	-7.256	-7.191
1.11 Sectorspecifieke Heffing	0	0	0	0	0
1.12 Leefbaarheid	-56	0	-56	-56	-236
1.13 Vpb	-2.606	1	-2.605	-2.605	-2.060
1.14 Omzetbelasting	0	0	0	0	0
Totaal uitgaven	-31.940	-1020	-32.960	-32.960	-31.376



Cashflow exploitatie	2.957	500	3.457	3.457	2.902
Ontvangsten					
2.1.A Verkoopontvangsten Bestaand DAEB	6.360	0	6.360	6.360	4.646
2.1.A Verkoopontvangsten Bestaand niet-DAEB	0	0	0	0	244
Totaal ontvangsten	6.360	0	6.360	6.360	4.890
Uitgaven					
2.6.A Nieuwbouw Huur, woon en niet woongelegenheide DAEB	-17.486	0	-17.486	-17.486	-1.246
2.7 Woningverbetering huur DAEB	-6.657	0	-6.657	-6.657	-4.591
2.9 Aankoop Huur	-20.076	0	-20.076	-20.076	0
2.14 Investerings Overig	928	0	928	928	-177
2.15 Verkoopuitgave	-32	-9	-41	-41	-27
2.17.2 FVA Ontvangsten	0	0	0	0	0
2.18.2 FVA Uitgaven	0	0	0	0	0
Totaal uitgaven	-43.323	-9	-43.332	-43.332	-6.042
Cashflow (des-)investerings	-36.963	-9	-36.972	-36.972	-1.151
3.1.1 nieuwe te borgen leningen					
3.2.1 Aflossing geborgde leningen	43.562	0	43.562	43.562	14.400
3.2.1 Aflossing niet geborgde leningen	-13.860	0	-13.860	-13.860	-14.261
	0	0	0	0	0
Cashflow financiële activiteiten	29.702	0	29.702	29.702	139
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	4.257	0	4.257	4.257	2.366
CF exploitatie					
CF (des-)investerings	2.957	500	3.457	3.457	2.902
CF financieel	-36.963	-9,00	-36.972	-36.972	-1.151
CF overig	29.702	0	29.702	29.702	139
	0	0	0	0	0
Eindsaldo 31 december Boekjaar	-48	491	443	443	4.257

De jaarrekening van Stichting Rijnhart Wonen is opgesteld door de Directeur-Bestuurder op 13 mei 2025

Dhr. C.M.G.E. Mommers

--

De jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 10 juni 2025

Dhr. J.W.M. Kulik

--

Dhr. M. van Embden

--

Mw. A.C. Kroezen

--

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

--

Dhr. P.H. Erdman

--

ACCOUNTANTSVERKLARING



Noordendijk 207
Postbus 574
3300 AN Dordrecht

T. (078) 648 15 55

info@verstegenaccountants.nl
www.verstegenaccountants.nl

Aan de raad van commissarissen van
Stichting Rijnhart Wonen

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Verklaring over de in het jaarrapport 2024 opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Stichting Rijnhart Wonen te Leiderdorp gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarrapport 2024 opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Rijnhart Wonen op 31 december 2024 en van het resultaat over 2024 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 2024;
2. de geconsolideerde en enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2024; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2024 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 51 van het jaarrapport 2024. De door de stichting onderkende frauderisico's zijn vergeleken met de uitkomsten van onze eigen frauderisico-inschattingswerkzaamheden en geëvalueerd.

Een frauderisico dat aandacht vereiste bij de controle is het risico dat de jaarrekening materiële afwijkingen bevat doordat interne beheersingsmaatregelen worden doorbroken door het management van de stichting. Dit risico hebben wij specifiek toegespitst op voorafgaande journaalposten in de periode van de jaarafsluiting. Op dit risico is ingespeeld door het uitvoeren van bevestigende vragenonderzoeken bij personen die betrokken zijn bij het proces van financiële verslaggeving, door schattingen in de jaarrekening te beoordelen op tendenties, en door het onderzoeken van journaalboekingen en de interne beheersingsmaatregelen daaromtrent. Onze werkzaamheden hebben niet tot bijzondere uitkomsten geleid.

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

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

Controleaanpak continuïteit

Voor de inschatting van continuïteitsrisico's is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van de stichting en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft de stichting opgenomen in het bestuursverslag op pagina 51 van het jaarrapport 2024. 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 63. 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 marktwaaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2024 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarrapport 2024 opgenomen andere informatie

Het jaarrapport 2024 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, het volkshuisvestingsverslag 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 afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten ontdekken.

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2024, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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



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

Dordrecht,

Verstegen accountants en adviseurs B.V.,

Digitaal ondertekend door:

John Wisse
10 juni 2025 14:30 +02:00

ing. J.L. (John) Wisse RA

Kengetallen 2024-2020

	2024	2023	2022	2021	2020
Woning/woongebouwen per 1/1	4292	4340	3489	3481	3400
Verkocht / gesloopt / onttrokken	-16	-156	-31	-39	-32
Opgeleverd/aangekocht tijdens boekjaar	209	108	882	47	113
Woning/woongebouwen per 31/12	4485	4292	4340	3489	3481
Garages per 31/12	85	85	85	74	81
Parkeerplaatsen / overig	24	24	35	35	35
Verzorgingstehuis	7	7	7	7	7
Kantoor	0	0	0	0	0
Diversen	5	4	4	3	3
	121	120	131	119	126
	92	0	0	18	63
	4698	4412	4471	3626	3670
Gemiddelde waarde W.O.Z. per woning	314.756	304.727	261.004	244.820	218.420
Klassegrens:	454,47	452,2	442,46	€ 442,46	€ 432,51
Laag:	165	279	344	241	283
Hoog:	4320	4013	3996	3248	3198
Het verhuren van de woningen					
Mutatiegraad	6,38	7,49	6,02	5,92	5,85
Huurachterstand in procenten van de jaarhuur	0,93	0,58	0,48	0,37	0,48
Huurderving in procenten van de jaarhuur	0,59	0,52	0,53	0,39	0,53
Gemiddeld aantal punten per woning	171	164	160	163	161
Gemiddelde netto-huurprijs per woning	656,00	621,72	608,69	594,77	595,7
Aantal reparatieverzoeken	0,31	1,37	0,73	0,87	0,94
Kosten niet-planmatig onderhoud	€ 767	€ 561	€ 418	€ 454	€ 389
Kosten planmatig en groot onderhoud	€ 2.290	€ 2.137	€ 2.078	€ 1.906	€ 1.439
Totaal kosten onderhoud	€ 3.057	€ 2.699	€ 2.496	€ 2.360	€ 1.828
Solvabiliteit	72,29	66,39	72,17	90,61	80,76
Liquiditeit	0,18	0,66	0,39	0,91	0,80
Rentabiliteit eigen vermogen (jaarresultaat)	16,16	-6,82	8,41	12,07	15,93
Rentabiliteit vreemd vermogen	2,86	2,93	2,73	2,98	3,11
Gewogen gemiddelde rentepercentage leningen	3,26	3,29	3,37	3,01	3,14
Rentabiliteit totaal vermogen	10,6	-6,04	5,29	9,38	12,21
Rentebaten - lasten in % eigen vermogen	1,5	1,68	1,08	0,68	0,81
Interne financiering per woning	€ 170.290	€ 151.088	€ 160.081	€ 169.485	€ 151.708
Cash-flow per woning	€ 1.854	€ 1.926	€ 1.997	€ 43.920	€ 49.058
Eigen vermogen per woning	€ 162.986	€ 141.218	€ 150.885	€ 171.958	€ 153.171
Bedrijfsopbrengst per woning	€ 9.206	€ 8.546	€ 9.116	€ 10.003	€ 9.877
Bedrijfslasten per woning	€ 6.859	€ 6.167	€ 7.209	€ 8.315	€ 6.322
Rentebaten per woning	€ 684	€ 725	€ 40	€ 76	€ 120
Rentelasten per woning	€ 1.784	€ 1.669-	€ 1.588	€ 1.097	€ 1.129
Resultaat per woning	€ 1.247	€ 4.773	€ 359	€ 667	€ 2.546

Kengetallen 2024-2020

Personeelsbezetting

Omgerekend naar volledig dienstverband per
1.000 woningen

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



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)