

# JAARVERSLAG

# 2022



Rhenam Wonen  
met de menselijke maat



# Inhoudsopgave

Voorwoord ..... 3

Kerncijfers..... 5

Over ons ..... 8

Volkshuisvestelijk verslag ..... 12

Bestuursverslag..... 30

Raad van Commissarissen ..... 52

Jaarrekening ..... 62

# Voorwoord

Opnieuw was dit jaar, net als het jaar daarvoor, een bijzonder jaar. Waar we begin 2022 nog te maken hadden met het staartje van de pandemie, leek COVID-19 eind 2022 voor velen alweer een tijd geleden. De samenleving draait weer volop: we werken als vanouds, concerten en festivals zijn uitverkocht en sportevenementen worden druk bezocht. Voor Rhenam Wonen geldt dat we weer als vanouds verhuren, onderhouden, renoveren, opleveren, enzovoorts. Natuurlijk is dat voorgaande jaren doorgegaan, maar we zijn blij dat we dat nu weer kunnen doen op een manier waarop we écht in contact zijn met onze huurders. Als een 'nabije buur', zoals we dat in ons ondernemingsplan hebben genoemd.

Het afgelopen jaar kregen wij te maken met nieuwe uitdagingen. Begin 2022 brak de oorlog in Oekraïne uit, met onder andere een energiecrisis tot gevolg. De torenhoge prijzen voor gas en elektra hadden hun weerslag op ieders woonlasten, zo ook op die van onze huurders. De overheid heeft maatregelen getroffen om de stijging van de (woon)lasten van Nederlanders te beperken en uiteraard hebben ook wij hier, samen met gemeenten en welzijnsorganisaties, aandacht aan geschonken. We zijn blij dat het aantal huurders met een huurachterstand, ondanks de gestegen prijzen, is afgenomen ten opzichte van 2021. Toch betekent dit niet dat de prijsstijgingen geen impact op onze huurders hebben gehad. We blijven betrokken bij onze huurders en zoeken samen met hen naar manieren om problemen te voorkomen of in een vroeg stadium op te lossen.

In 2022 werd opnieuw duidelijk hoe groot de woningnood is. Bij iedereen heerst het gevoel van urgentie. De corporaties in de Foodvalley, waar Rhenam mede onderdeel van uitmaakt, brachten daarom gezamenlijk een bod uit aan de regio: het realiseren van 12.000 sociale huurwoningen en 1.200 studentenwoningen. Een mooie opmaat naar de woondeal waar in 2022 hard aan is gewerkt. In 2022 verwachtten wij dat het afschaffen van de verhuurderheffing ervoor zou zorgen dat er meer ruimte zou zijn om te investeren in onze volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgaven. We zien echter dat door de stijging van de rente, (bouw)kosten en daling van de inkomsten, de financiële mogelijkheden onder druk komen te staan. Desalniettemin staan we voor de uitdaging onze volkshuisvestelijke ambities te realiseren.

In 2022 vierden wij een aantal mooie successen, zoals de opening van appartementencomplex Vogelenzang in Rhenen. Hier leverden we 42 duurzame en levensloopbestendige appartementen op met een fantastisch uitzicht. Doordat we deze, in samenwerking met de gemeente Rhenen, met voorrang konden toewijzen aan kandidaten die een sociale huurwoning in Rhenen achterlieten, kwam er een echte verhuisketen op gang. Aan het eind van die keten waren er maar liefst 50 sociale huurwoningen beschikbaar gekomen.

Ook behaalden wij successen op het gebied van betaalbaarheid en duurzaamheid. We verduurzaamden, samen met onze partners, maar liefst 157 woningen, meestal naar label A. Maar wat dat resultaat nóg mooier maakt, is dat

onze huurders zeer tevreden waren over de wijze waarop wij en onze aannemers dat deden. De komende jaren gaan onze huurders de voordelen van deze inspanningen merken en kunnen zij veel besparen op hun energierekening. Dat we goed presteren werd in 2022 bevestigd door een onafhankelijke visitatiecommissie die met onze stakeholders in gesprek ging en onze prestaties beoordeelde. Ook zijn we blij met het continueren van de ontheffing voor de Utrechtse Heuvelrug, deze keer zonder nieuwe evaluatietermijn. Dit geeft ruimte voor het invullen van onze volkshuisvestelijke ambities.

Tot slot waren er in de organisatie een aantal ontwikkelingen. Zo traden er begin 2022 drie nieuwe commissarissen aan in de RvC en mocht ondergetekende in september het stokje overnemen van Karel Boonen als directeur-bestuurder bij een prachtige organisatie. Een organisatie met hart voor de volkshuisvesting en betrokken medewerkers, die dicht bij haar huurders staat.

## Vooruitblik

Begin 2023 zijn de woondeals getekend. Dat betekent dat we onze inspanningen op het gebied van nieuwbouw, duurzaamheid en betaalbaarheid zullen vergroten. In de Foodvalley worden de komende jaren veel woningen bijgebouwd en daar levert Rhenam uiteraard haar bijdrage aan! Dit betekent veel voor de ontwikkelkracht van onze organisatie en daar ligt dan ook een stevige uitdaging. Hier gaan we ons als organisatie voor inzetten.

Willen we onze bijdrage kunnen leveren, dan is een goede samenwerking een voorwaarde. Samenwerking met onze collega-corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties. Die samenwerking is al goed en die zullen we de komende tijd verder intensiveren.

Kortom, we gaan aan de slag!

Rhenen, juni 2023

Wieke van Veldhuizen  
Directeur-bestuurder

## KERNCIJFERS

BEZIT			
WONINGEN	AANTAL		
Rhenen	1.723	Regulier verkocht	2
Elst	431	Nieuwbouw	42
Achterberg	47	Terugkoop KG	3
Amerongen	559	Transformatie	0
Maarn	56	Doorverkoop VoV	3
Overberg	3	Voorraad VoV	1
Leersum	1		
<b>TOTAAL WONINGEN</b>	<b>2.820</b>		
<b>TOTAAL VERHUURENHEDEN</b>	<b>3.062</b>		

TEVREDENHEID HUURDERS	KWH	
	2022	2021
Algemene waardering	7,4	7,4
Nieuwe huurders	8,1	7,9
Vertrokken huurders	8,1	8,1
Reparaties	8,1	7,8
Nieuwe woning	-	8,2
Onderhoud	6,3	7,7
Groot onderhoud	7,4	-
<b>TOTAAL</b>	<b>7,9</b>	<b>7,9</b>

BESCHIKBAARHEID		
MUTATIES	AANTAL	%
Rhenen	184	84
Utrechtse Heuvelrug	34	16
Totaal	218	100
<b>HUURKLASSE: HUUR P/M</b>		
Goedkoop: < € 442,46	433	17
Betaalbaar: € 442,47 t/m € 678,66	1.900	69
Duur: € 678,67 t/m € 763,47	434	13
Vrije sector: > € 763,47	53	1
<b>TOTAAL</b>	<b>2.820</b>	<b>100</b>

BALANS EN RESULTAAT		
BALANS (x € 1 mln)	2022	2021
Balanstotaal	541	541
Eigen vermogen	427	419
<b>RESULTAAT (x € 1 mln)</b>		
Resultaat voor belasting	10,4	45,0
Resultaat na belasting	7,8	44,0
Bedrijfsresultaat	4,0	43,1

ONDERHOUD		
ONDERHOUD (x € 1 mln)	2022	2021
Planmatig en preventief	3,9	3,4
Contractonderhoud	0,7	0,7
Dagelijks (inclusief dynamisch)	2,4	2,1
Overige organisatiekosten	0,9	0,9
<b>TOTAAL</b>	<b>7,9</b>	<b>7,1</b>

WAARDE BEZIT		
WAARDE (x € 1 mln)	2022	2021
Totaal vaste activa (beleidswaarde)	227,6	209,0
Totaal vaste activa (marktwaarde)	527,7	519,4
DAEB-vastgoed	483,9	471,8
Niet DAEB-vastgoed	13,4	13,5
VoV	30,3	34,1
<b>GEWOGEN AANTALLEN</b>		
VHE gewogen totaal	2.966	2.923
VHE gewogen DAEB	2.882	2.840
VHE gewogen niet-DAEB	84	83

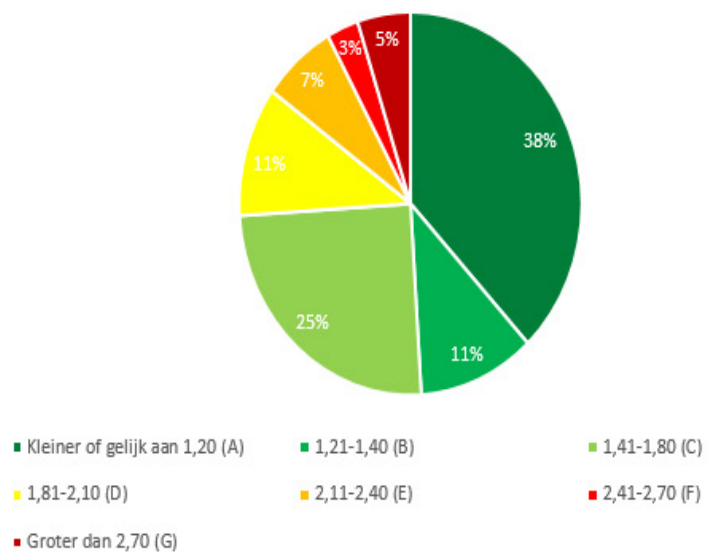
HUUR		
HUUR (DAEB)	2022	2021
Gemiddelde netto huurprijs	€ 570	€ 559
% maximaal redelijke huur	68%	69%
Gemiddelde streefhuur	€ 631	€ 627
<b>HUURACHTERSTAND</b>		
Gemiddelde als % jaarhuur woningen	0,40	0,42
Totaal actief (x € 1.000)	€ 77,1	€ 79,6
Ontruimingen	1	2

FINANCIËLE KERNGETALLEN				
WSW RATIO'S	NORM WSW	NORM RHENAM	2022	2021
Interest Coverage Ratio	min 1,4	min 1,6	5,50	4,86
Loan to Value	max. 85%	max. 80%	34,5%	35,7%
Solvabiliteit	min. 15%	min. 20%	57,9%	54,0%
Dekkingsratio	max. 70%	max. 70%	15,8%	15,4%
Onderpand ratio	max. 70%	max. 70%	15,2%	19,0%
<b>OVERIG (x € 1 mln)</b>				
Leningen			79,8	74,7
Operationele kasstroom			5,32	5,3
Liquide middelen			5,1	7,4

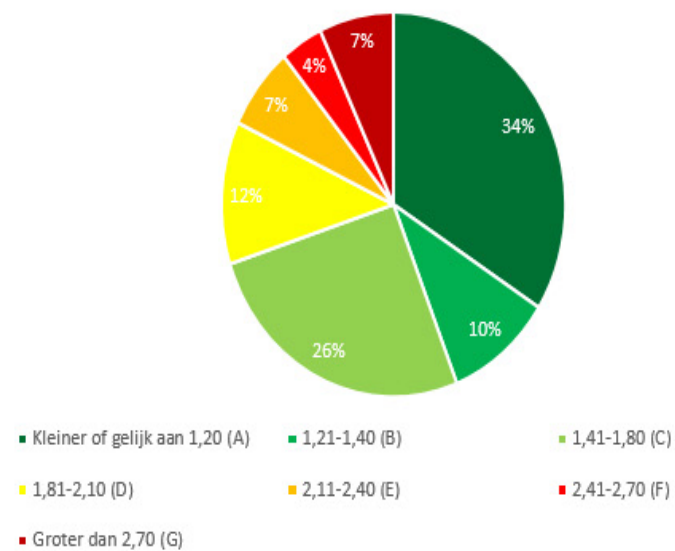
PERSONEEL		
	2022	2021
Gemiddeld aantal fte	22,48	22,29
Aantal vhe per fte	136	131

INVESTERINGEN		
(x € 1 mln)	2022	2021
Nieuwbouw (incl. grondaankoop)	7,5	3,5
Duurzaamheid/verbetering	5,7	4,3
Aankoop woongelegenheden terug in exploitatie	0,7	0,7

Energieprestatie indicatoren 2022



Energieprestatie indicatoren 2021



# Over ons



## Over ons

Rhenam Wonen is een corporatie in het hart van Rhenen en Amerongen. Met ruim 2.800 woningen huisvesten wij circa 5.000 mensen in de gemeenten Rhenen en de Utrechtse Heuvelrug. Huurders met een kleine portemonnee en/of een zorgbehoefte kunnen bij ons terecht. We zorgen voor voldoende passende woningen die voor onze huurders als een 'thuis' voelen. Geluk in wonen en leven gaat voor ons over een (t)huis in de buurt. Een plek waar goed wonen en (samen) leven elkaar versterken.

We werken vanuit de menselijke maat. We zorgen dat de uitvoering van onze basisprocessen rondom wonen op orde is, zodat we waar nodig maatwerk kunnen leveren en sociaal-maatschappelijke vraagstukken kunnen oppakken.

We hebben een sterke lokale verankering. We zoeken de samenwerking op met onze huurders, de gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties en andere maatschappelijke instellingen.

## Onze missie

Als nabije buur staan wij ervoor dat onze huurders prettig kunnen wonen in een woning die betaalbaar en passend is, in een woon- en leefomgeving waar zij zich thuis voelen en trots op zijn.

## Ons werkgebied

Wij zijn werkzaam in twee gemeenten: Rhenen (woningmarktregio Foodvalley) en Utrechtse Heuvelrug (woning-

marktregio U16). Onze kernregio is Foodvalley, voor onze werkzaamheden in de Utrechtse Heuvelrug hebben we een ontheffing die in 2022 werd gecontinueerd.

## Onze huurders

Onze huurders zijn verbonden met hun woonomgeving. Onder de huishoudens die een woning van ons huren, zien we huurders die van generatie op generatie in dezelfde kern wonen, zich inzetten voor het verenigingsleven in die kern en voor elkaar zorgen.

## Onze opgave

In ons Ondernemingsplan 2021-2024 hebben we vier opgaven opgenomen waar we ons op richten. Jaarlijks stellen we een jaarplan en (meerjaren)begroting op, waarin deze opgaven worden uitgewerkt in concrete doelen. Hierna volgt een samenvatting van onze strategie en koers, en een uitwerking hiervan in doelen en prioriteiten. De realisatie van deze doelen en prioriteiten is hierna kort weergegeven en in meer detail terug te vinden in het volkshuisvestelijk jaarverslag.

### 1. Volkshuisvestelijke taken

Onze focus ligt de komende jaren op het realiseren van voldoende passende en betaalbare woningen voor mensen met een bescheiden inkomen. Daarvoor bouwen wij woningen en kopen we waar mogelijk woningen aan. Daarnaast zorgen we dat onze bestaande woningen voldoen aan de kwaliteit die wij nastreven. Dit doen we door middel van (grootschalige) renovatie en verduurzaming, en waar nodig sloop/nieuwbouw.

## Doelen en prioriteiten 2022

- Realisatie nieuwbouwproject Vogelenzang (42 woningen) ✓ (opgeleverd in 2022)
- Realisatie nieuwbouwproject Lijsterberg (20 woningen) ✓ (oplevering in 2023)
- Transformatie MFC Allemanswaard; voorbereiding sloop sporthal De Ploeg en planontwikkeling voor nieuwbouw van 42 woningen Allemanswaard (Amerongen) - (in ontwikkeling)
- Start participatietraject en gebiedsontwikkeling Dr. Wallerstraat met het oog op sloop/nieuwbouw van de complexen 135 en 136. - (in ontwikkeling)
- Voorbereidingen besluitvorming sloopbesluit complex 300, Rijksstraatweg in Elst. ✓ (in ontwikkeling)
- Onderzoek naar aankoop woningen Mooiland in Rhenen (41 woningen) ✓ (overdracht in 2023)
- Verduurzamen van circa 150 woningen, waarbij we inspelen op kansen om woningen levensloopbestendig te maken. ✓ (157 woningen verduurzaamd in 2022)
- Duurzaamheidsbeleid herijken, zodat het beleidsplan actueel is en aansluit bij de leidende principes uit het ondernemingsplan ✓ (vastgesteld in 2022)

- Portefeuillestrategie actualiseren, zodat we een actuele strategie hebben om te komen tot onze wensportefeuille. ✓ (vastgesteld in 2022)

In paragraaf 1.2.5 leest u meer over de nieuwbouwprojecten. In paragraaf 1.3 vindt u de prestaties op het gebied van duurzaamheid.

## 2. Sociaal-maatschappelijke meerwaarde

Wonen gaat voor ons verder dan het bieden van een betaalbare en passende woning. Wij vinden het belangrijk dat huurders zich ook echt thuis voelen in hun woning en woon- en leefomgeving. Daarom werken wij samen met huurders en partners aan de leefbaarheid en vitaliteit van wijken en buurten en gaan wij het gesprek aan met huurders om te horen wat er bij hen speelt. Specifiek voor de Dr. Wallerstraat en de Lijsterberg doen we in 2024 kwalitatief en kwantitatief (o.a. de leefbarometer) onderzoek onder bewoners en professionele samenwerkingspartners naar de realisatie van de bovengenoemde doelstelling.

### Doelen en prioriteiten 2022:

- Bij woningbemiddeling zetten de wijkconsulenten in op een duurzame relatie met toekomstige bewoners in de wijk. De wijkconsulenten onderhouden contact na verhuizing met de nieuwe bewoners. ✓ (verschillende contactmomenten met bewoners)
- De ambitie is dat de wijkconsulenten 60% van hun tijd specifiek in hun wijken en buurten zijn. Zo geven zij

invulling aan de signalerende en verbindende rol in de buurt en naar de (sociale) dorpssteams van de gemeenten, de politie en andere zorg- en welzijnspartijen. ✓ (meer in de wijken en buurten aanwezig)

- Iedere wijkconsulent organiseert per kwartaal een leefbaarheidsactiviteit, om zo de betrokkenheid op buurt-, wijk- en complexniveau vorm te geven en netwerken in de wijk tot stand te brengen. ✓ (wijkacties rondom leefbaarheid, tuinen ontstenen en vergroenen, koffie bij huurders, openingsfeest Vogelenzang, etc.)

In paragraaf 1.4.2 leest u meer over de gerealiseerde doelen op het gebied van leefbaarheid.

## 3. Dienstverlening op maat

Als het gaat om de dienstverlening, zien we in toenemende mate een groep huurders die niet meer afhankelijk wil zijn van de openingstijden van de corporatie. Zij willen zaken regelen op een moment en vanaf een plaats die hen schikt. Tegelijkertijd is er een groep huurders die een kantoor als plek van ontmoeting met Rhenam waardevol acht. Wij willen in 2024 bereiken dat we onze doelgroepen via verschillende kanalen (digitaal, face-to-face en telefonisch) naar wens en behoefte kunnen bedienen. In 2024 willen we dat de huurderstevredenheid volgens het KWH-label gestegen is naar een 8.

### Doelen en prioriteiten 2022

- Het opstellen van een visie op dienstverlening, waarin op basis van de wensen van de verschillende doelgroepen

wordt aangegeven wat we met onze dienstverlening willen bereiken en wat onze doelgroep van ons mag verwachten. ✓ (vastgesteld in 2022)

- Het invoeren van een huurderportaal, waarmee we onze (eerstelijns) dienstverlening onafhankelijk van tijd en plaats kunnen aanbieden. ✓ (gereed in 2023)
- Het digitaliseren van het verhuurmutatieproces om het werkproces te optimaliseren en daarmee de efficiëntie van de organisatie en de tevredenheid te verhogen. ✓ (gereed in 2023)

In paragraaf 1.5 leest u meer over de wijze waarop wij onze dienstverlening (gaan) verbeteren.

## 4. Robuuste organisatie en een gezonde bedrijfsvoering

Het bieden van de beste sociale huisvesting stelt eisen aan de inrichting van onze organisatie en onze kennis en kunde. De ontwikkelingen in onze omgeving vragen dat we onze wendbaarheid vergroten, blijven leren, kennis met elkaar delen, samenwerken en eigenaarschap nemen. Daarbij vinden we het belangrijk om financieel gezond te blijven, rekening houdend met de toekomstige opgaven op het gebied van nieuwbouw, herstructurering, duurzaamheid, kwaliteit en leefbaarheid.

#### Doelen en prioriteiten 2022

- Ontwikkeling van de organisatie, gericht op het versterken van de wendbaarheid en professionaliteit van de organisatie.  
√ (gewerkt aan de ontwikkeling van de organisatie)
- ICT 2.0, d.w.z. volledig in de cloud werken, zodat er tijd- en plaatsonafhankelijk kan worden gewerkt en alle systemen goed benaderbaar zijn. We zorgen dat de ICT-infrastructuur up-to-date is en ons in staat stelt om de strategische doelstellingen te realiseren.  
- (wordt gerealiseerd in 2023)
- Investeringsstatuut en financieringsstrategie herijken, gericht op het creëren van een balans tussen het realiseren van onze opgaven en het waarborgen van de financiële continuïteit van de organisatie.  
√ (in 2022 en 2023 vastgesteld)

In paragraaf 2.1 leest u meer over de ontwikkeling van de organisatie en ICT.

#### Maatschappelijke legitimatie en governance

Om onze strategische speerpunten te realiseren, moet de governance van de organisatie op orde zijn en de legitimatie van onze organisatie worden gewaarborgd.

#### Doelen en prioriteiten 2022:

- Evaluatie van de ontheffing voor de woningmarktregio U16/Utrechtse Heuvelrug (voor 31 december 2022 gereed), gericht op het continueren van onze ontheffing

voor de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

√ (in 2022 is de ontheffing verlengd)

- Uitvoeren van een visitatie, overeenkomstig met de eis om elke vier jaar een visitatie uit te laten voeren.  
√ (in 2022 uitgevoerd)
- Externe en interne communicatie versterken, in aansluiting op de strategische doelstellingen, projecten en prestaties van Rhenam.  
√ (communicatie is versterkt; komst van communicatieadviseur in september 2022)

In paragraaf 2.3 leest u meer over de visitatie.

# Volkshuisvestelijk verslag



## 1.1 BETAALBAARHEID

Wij werken hard aan het betaalbaar houden en maken van de woonlasten voor onze nieuwe én zittende huurders. Dat betekent onder andere dat wij een gematigd huurbeleid hanteren en duurzaamheidsmaatregelen uitvoeren.

### 1.1.1 HUURBELEID

#### Meerjarenafspraken huurprijsbeleid

Het Sociaal Huurakkoord 2018-2022 (Aedes en de Woonbond 2018) vormde het kader voor de meerjarenafspraken 2020-2023 die de huurdersorganisaties met ons hebben gemaakt. Met deze afspraken vergrootten we de voorspelbaarheid van de huurverhoging.

De kale huur van een sociale huurwoning ging per 1 juli 2022 omhoog met 2,1%. Woningen met energielabel E, F of G vormden hierop een uitzondering. Zij kregen geen huurverhoging. Dit geldt tot 30 juni 2023.

#### Huurbezwaren

Huurders kunnen bezwaar maken tegen de (jaarlijkse) huur(verhoging). In 2022 hebben wij 9 bezwaarschriften ontvangen. Van de 9 zijn er 2 toegekend en 7 afgewezen. Geen enkele zaak is doorgegaan naar de Huurcommissie.

#### Huurharmonisatie bij mutatie

De totale woningvoorraad van Rhenam laat - door huurhar-

monisatie bij mutatie en de jaarlijkse huuraanpassing - een beperkte huurprijsstijging zien. We hebben in 2022 bij 205 woningen bij mutatie de huur geharmoniseerd. Gemiddeld bedroeg de harmonisatie € 47 per maand. Door de huurharmonisatie is het gemiddelde netto huurniveau van onze huurwoningen in 2022 (€ 574) licht gestegen ten opzichte van 2021 (€ 564). De huurprijzen bedroegen eind 2022 gemiddeld 68% van de huurprijs, die op grond van regelgeving als maximaal redelijk kan worden beschouwd (€ 848). Door een huur te berekenen die ruim onder de maximaal redelijke huur ligt, dragen we bij aan betaalbare woonlasten.

#### Van inflatievolgend naar cao-loonontwikkeling in 2023

De meerjarenafspraken waren tot en met 2022 een belangrijk kader bij het bepalen van de huuraanpassing. Volgens deze afspraken hanteert Rhenam Wonen in principe een inflatievolgend huurprijsbeleid. De inflatie is het afgelopen jaar sterk opgelopen en was in december 2022 zelfs 9,6%. Dit wordt door Rhenam Wonen te hoog geacht om hierop de huurverhoging te laten aansluiten. Ook op landelijk niveau werd inflatievolgend huurbeleid, zoals tot nu toe wettelijk bepaald voor de corporatiesector, als een te hoge huurverhoging gezien. Er zijn daarom andere afspraken gemaakt in de Nationale Prestatieafspraken, die op 30 juni 2022 zijn ondertekend door Aedes, de Woonbond, het Rijk en de VNG. In plaats van inflatievolgend zal de huurverhoging de

cao-loonontwikkeling volgen minus een half procent. Dit was een aanleiding om het meerjarenuurprijsbeleid voor 2023 te herzien.

### 1.1.2 TOEWIJZING WONINGEN

Bij het bouwen, verhuren en beheren van onze woningen richten wij ons met name op huishoudens met een inkomen tot € 40.765 (eenpersoonshuishoudens) en € 45.014 (meerpersoonshuishoudens) (prijspeil 2022). Deze huishoudens vormen onze primaire doelgroep. Binnen deze doelgroep vallen ook de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag.

Aan hen wijzen wij bij voorrang woningen toe die vallen onder de voor hen geldende aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag: de zogenaamde eerste en tweede aftoppingsgrens. Deze woningen worden niet beschikbaar gesteld aan de secundaire doelgroep. Om de slaagkans voor huishoudens met een recht op huurtoeslag op peil te houden, is in regionaal verband afgesproken dat minimaal 70% van de woningvoorraad onder de tweede aftoppingsgrens valt. Dit zijn de huurklassen 'goedkoop' en 'betaalbaar'. Rhenam voldoet ruimschoots aan deze doelstelling. In 2022 viel 82,7% van onze woningvoorraad onder de tweede aftoppingsgrens (in 2020 en 2021 respectievelijk 78,3% en 85,7%).

### Passend toewijzen

Iedere corporatie moet ervoor zorgen dat bij ten minste 95% van de woningen die zij jaarlijks toewijst aan huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrens voor passend toewijzen, de huur onder de zogenaamde aftoppingsgrens ligt.

De aftoppingsgrens is afhankelijk van de huishoudgrootte en het jaarinkomen van de kandidaat-huurder. In 2022 waren de grenzen bepaald op een inkomen tot € 24.075 als alleenstaande (AOW-gerechtigden: €23.975) of tot € 32.550 met twee of meer personen (AOW-gerechtigden: € 32.675). De norm is dat 95% van deze huishoudens een woning dient te krijgen met een huurprijs onder de € 633,25 (voor een- en tweepersoonshuishoudens) of € 678,66 (voor meerpersoonshuishoudens) (prijspeil 2022). In 2022 is 97,45% passend toegewezen.

HUURKLASSE	HUURPRIJZEN PER MAAND	AANTAL WONINGEN	%
Goedkoop	T/m € 442,46	433	15
Betaalbaar	Van € 442,47 t/m € 678,66	1900	67
Duur	Van € 678,67 t/m € 763,47	434	16
Vrije sector	> € 763,47	53	2
<b>Totaal</b>		<b>2.820</b>	<b>100</b>

Omdat we betaalbare woonlasten van groot belang vinden, proberen we het risico op scheefwonen (te hoge woonlasten in verhouding tot de inkomsten) zoveel mogelijk te voorkomen. Dit betekent dat we de ruimte die er binnen de kaders van passend toewijzen is (5%), bij voorkeur niet benutten. Alleen als er echt geen andere mogelijkheden zijn of er sprake is van een urgente situatie, wijzen wij een woning toe met een huur die boven de geldende aftoppingsgrens ligt.

### PASSEND TOEWIJZEN 2022 (95%-NORM)

Type huishouden	Passend toegewezen			
	Huur ≤ € 633,25	Huur ≤ € 678,66	Huur ≤ € 763,47	Totaal
	Aantal	Aantal	Aantal	
1-persoons ≤ € 24.075	77	0	1	78
2-persoons ≤ € 32.550	23	0	0	23
> 2-persoons ≤ € 32.550	0	32	3	35
1-persoonsouderen ≤ € 23.975	16	0	0	16
2-persoonsouderen ≤ € 32.675	5	0	0	5
> 2-persoonsouderen ≤ € 32.675	0	0	0	0
<b>Aantal 2022</b>	<b>121</b>	<b>32</b>	<b>4</b>	<b>157</b>

### 85-7,5-7,5-regel

Daarnaast schrijft de 85-7,5-7,5-regel voor dat corporaties:

- minimaal 92,5% van de sociale huurwoningen (huurprijs tot de liberalisatiegrens van € 763,47) toewijzen aan huishoudens met een inkomen niet hoger dan € 40.765 (eenpersoonshuishouden) en € 45.014 (meerpersoonshuishouden) (prijspeil 2022);
- 7,5% van de sociale huurwoningen in kunnen zetten voor de hogere inkomensgroepen (middeninkomens) die door omstandigheden moeite hebben met het vinden van passende huisvesting.

Het percentage van 7,5% mag worden verhoogd naar maximaal 15%. De corporatie moet hier dan wel afspraken over maken met de gemeente en huurdersorganisatie(s) en dit vastleggen in de prestatieafspraken. In de gemeente Rhenen is hier geen gebruik van gemaakt. In de gemeente Utrechtse Heuvelrug is in de Meerjarenprestatieafspraken 2023-2028 de mogelijkheid opgenomen dat corporaties deze ruimte van 15% kunnen benutten, indien dit volkshuisvestelijk gewenst is.

In 2022 hebben wij de sociale huurwoningen in de duurdere huurklasse ook te huur aangeboden aan woningzoekenden met een hoger inkomen (> € 40.765/€ 45.014). Hiermee is een deel van de ruimte benut voor de doelgroep met een middeninkomen. In 2022 zijn er 231 huurovereenkomsten gesloten, waarvan 226 overeenkomsten met de doelgroep van beleid en 5 met de doelgroep middeninkomens.

TOEWIJZING 2022 (85-7,5-7,5-REGEL)		
Norm toewijzingsinkomen	Aantal	%
≤ € 40.675/€ 45.014	226	97,8
> € 40.675/€ 45.014	5	2,2
<b>TOTAAL</b>	<b>231</b>	<b>100</b>

### 1.1.3 HUURACHTERSTANDEN

Omdat betalingsproblemen vaak klein beginnen, vinden wij het belangrijk om bij betalingsrisico's met onze huurders mee te denken. Huurachterstanden willen we zoveel mogelijk voorkomen en ontruiming vanwege huurachterstand al helemaal. Huurachterstanden gaan vaak gepaard met andere problemen. Daarom schakelen we, samen met de huurder, graag andere hulp in. Hierbij valt te denken aan schuldhulpverlening, SchuldHulpMaatje en bewindvoering. Ook de gemeente speelt vaak een rol. Daarom ondertekenden we in 2021 een samenwerkingsconvenant Vroegsignalering in de gemeente Utrechtse Heuvelrug. In de gemeente Rhenen schakelen we het sociaal team in wanneer er sprake is van multi-problematiek. Dit team coördineert de overige noodzakelijke zorg, zoals verslavingszorg, jeugdzorg en psychiatrische zorg.

PERIODE ACHTERSTAND	AANTAL HUURDERS EIND 2022	AANTAL HUURDERS EIND 2021
1 maand	57	76
2 maanden	20	9
3 maanden	7	9
> 3 maanden	10	10
<b>TOTAAL</b>	<b>94</b>	<b>104</b>

Ook wordt met beide gemeenten nauw samengewerkt op het gebied van energiearmoedebestrijding. Huurders worden geattendeerd op de voorzieningen waarvoor zij in aanmerking komen en er wordt maatwerk geleverd bij het treffen van betalingsregelingen. In 2022 bedroeg de gemiddelde huurachterstand voor actieve contracten (als percentage van de bruto jaarhuur) voor onze woningen 0,39%. Ondanks de energiecrisis en andere prijsstijgingen blijft de huurachterstand stabiel.

### Ontruiming

Wonen is een basisbehoefte. Daarom willen we ontruiming zoveel mogelijk voorkomen. Desondanks is het soms niet mogelijk een ontruiming vanwege grote, niet-oplosbare huurachterstanden te voorkomen. In 2022 hebben 2 huurders, om ontruiming te voorkomen, zelf de huur opgezegd.

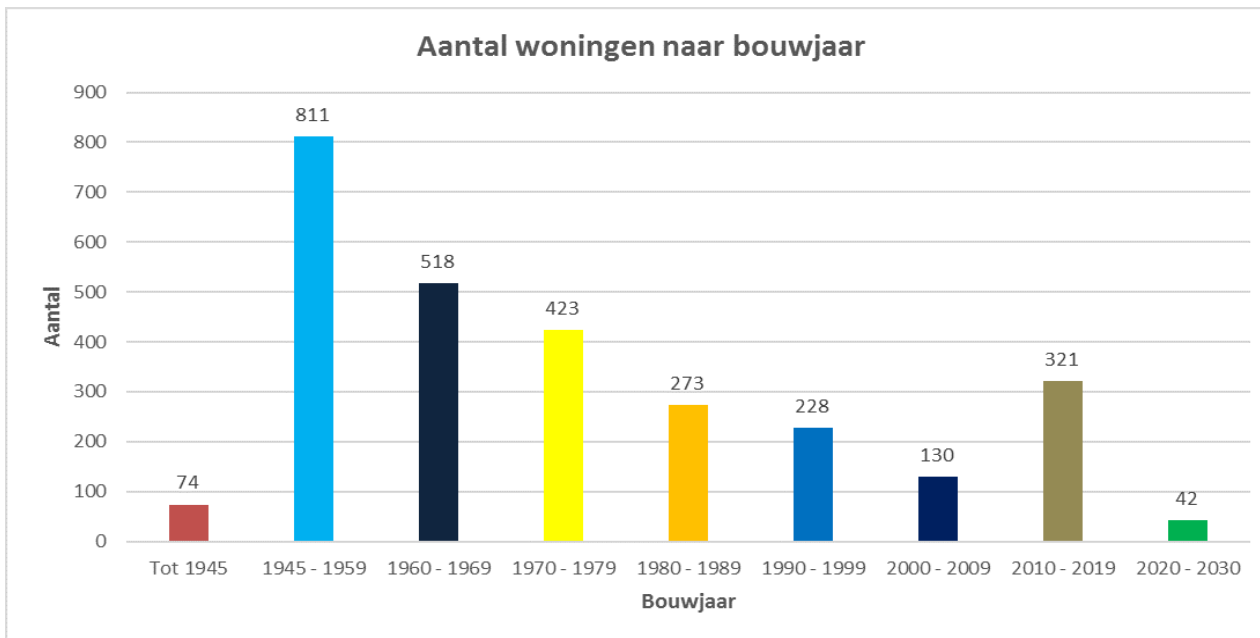
Ook overlast kan een reden zijn om een woning gedwongen te ontruimen. De ontdekking van een hennepkwekerij is zo'n reden, vanwege het illegale karakter en het risico op (brand) gevaarlijke situaties. In de hennepconvenanten met de gemeenten Rhenen en Utrechtse Heuvelrug hebben we lik-op-stuk-beleid afgesproken. In 2022 heeft 1 huurder zelf, voorafgaand aan de ontruiming, de woning opgeleverd.

## 1.2 BESCHIKBAARHEID

Zoals het overzicht laat zien, bestaat het grootste deel van ons bezit uit eengezinswoningen en middel-hoogbouw (maximaal vier woonlagen). Ook zien we in de volgende overzichten dat ons woningbezit relatief oud is en dat ons bezit geconcentreerd is in de kernen Rhenen en Amerongen.

Verdeling bezit naar type (per eind 2022)

WONINGBEZIT	Aantal DAEB	Aantal niet-DAEB	Totaal
Eengezinswoningen	1.478	34	1.512
Duplexwoningen	89	1	90
Appartementen met lift	261	0	261
Appartementen zonder lift	537	7	544
Seniorenapp. met lift	246	0	246
Zorgapp. met lift	46	4	50
Seniorenwoningen	117	0	117
Intramuraal vastgoed	64	0	64
Garages	9	137	146
BOG	0	11	11
MOG	21	0	21
<b>TOTAAL BEZIT ONGEWOGEN</b>	<b>2.868</b>	<b>194</b>	<b>3.062</b>
<b>TOTAAL BEZIT GEWOGEN</b>	<b>2.882</b>	<b>84</b>	<b>2.966</b>



KERN	Aantal DAEB	Aantal niet-DAEB	Aantal	%
Rhenen	1.698	25	1.723	61,1
Elst	431	0	431	15,3
Achterberg	47	0	47	1,7
Amerongen	540	19	559	19,8
Maarn	55	1	56	2,0
Leersum	1	0	1	0,0
Overberg	2	1	3	0,1
<b>TOTAAL</b>	<b>2.774</b>	<b>46</b>	<b>2.820</b>	<b>100%</b>

### 1.2.1 WOONRUIMTEVERDELING

Op 31 december 2022 stonden er in totaal 59.384 personen ingeschreven als woningzoekende bij Huiswaarts.nu (2021: 55.515 en 2020: 51.963). Hiervan komen er 3.271 uit Rhenen (2021: 3.015 en 2020: 2.835). Van deze 3.271 woningzoekenden behoort 87% tot de een- of tweepersoonshuishoudens. Daarnaast komen 1.078 woningzoekenden uit de gemeente Utrechtse Heuvelrug (2021: 1.029 en 2020: 978). Van hen behoorde 83,9% tot de een- of tweepersoonshuishoudens.

De Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019 schrijft voor dat sociale huurwoningen aangeboden en verdeeld worden via eenzelfde woonruimteverdeelsysteem: Woningnet U16. Onze woningen in de gemeente Utrechtse Heuvelrug zijn hierop een uitzondering. Deze woningen worden – met instemming van de gemeente – aangeboden via Huiswaarts.nu. De wens van

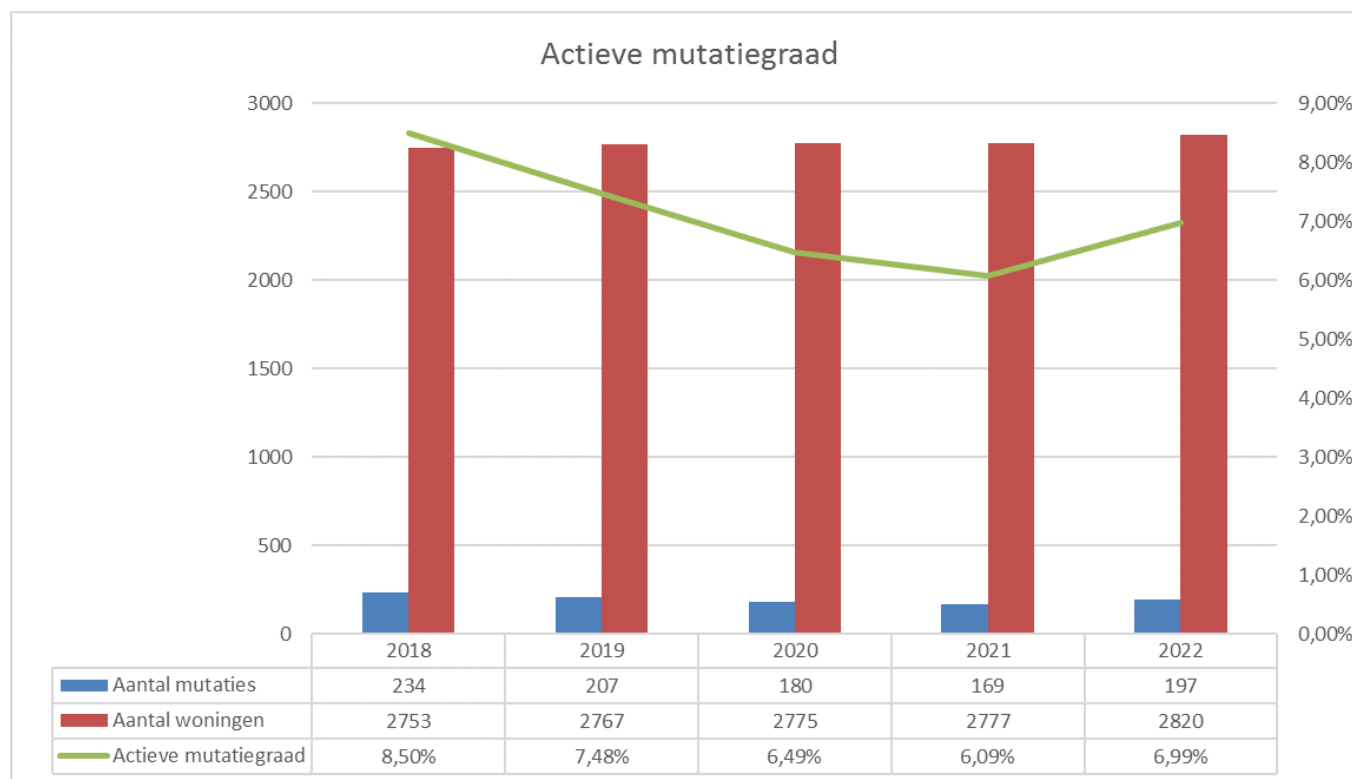
de gemeente Utrechtse Heuvelrug is dat wij de woningen in deze gemeente in de toekomst via Woningnet U16 aan gaan bieden.

De omzetting van de woningzoekenden brengt juridische vraagtekens met zich mee. Bijvoorbeeld het behoud van inschrijfduur en overgangmaatregelen voor de woningzoekenden. We overleggen met de gemeente welke oplossingsrichting wenselijk is.



### 1.2.2 MUTATIES

In 2022 hebben 197 huurders de huur van hun huurwoning opgezegd. De mutatiegraad van ons bezit komt daarmee in 2022 op 6,99% (2021: 6,09% en 2020: 6,49%). Er zijn dus meer woningen vrijgekomen. De stijging is het gevolg van de doorstroming die nieuwbouwcomplex Vogelenzang teweegbracht.



### 1.2.3 GEMIDDELD AANTAL REACTIES

Het gemiddeld aantal reacties op geadverteerde woningen is gestegen van 83 (in 2021) naar 120 reacties (in 2022). Dit is het totaal aan reacties, gedeeld door het gepubliceerde aanbod, inclusief urgenten en exclusief nieuwbouw. De stijging ten opzichte van 2021 is 44,6%. Het jaar daarvoor was de stijging 23,9%. Deze stijging wordt veroorzaakt doordat er relatief weinig woningen beschikbaar komen en de vraag groot is. Er komen weinig woningen beschikbaar door de beperkte nieuwbouw, de beperkte doorstroming van senioren en personen met een middeninkomen, en de uitstroom van kwetsbare doelgroepen uit de intramurale zorg. Een groot deel van de senioren wil het liefst zo lang mogelijk in hun vertrouwde woonomgeving blijven en de huishoudens met een (laag) middeninkomen hebben bijna geen mogelijkheden in de koopsector en vrije huursector.

Om de doorstroming te bevorderen, heeft Rhenam in het eerste kwartaal van 2022 een experiment gedaan. De 42 nieuwe gelijkvloerse driekamerappartementen van het complex Vogelenzang zijn via Huiswaarts.nu te huur aangeboden. Voor de verdeling van deze appartementen is de opgenomen experimentenbepaling in de huisvestingsverordening (artikel 17), tijdelijke ontheffing van de geldende toewijzingscriteria, toegepast. Hierdoor was het mogelijk om voorrang te verlenen aan 55-plussers die een sociale huurwoning achterlieten in de gemeente Rhenen. Ons doel was ervoor te zorgen dat meer mensen passend gaan wonen. In de praktijk betekende dit dat er een verhuisketen op gang kwam die ervoor zorgde dat meer Rhenenaren een passende woonplek vonden, passend bij hun levensfase. Het inzetten van de experimentbepaling heeft zijn vruchten afgeworpen: er zijn maar liefst 50 sociale huurwoningen beschikbaar gekomen.

WONINGTYPE 2022	Appartement	Seniorenwoning/ -appartement	Eengezinswoning	Gemiddeld aantal reacties
Gemeente				
Rhenen	161	14	123	128
Utrechtse Heuvelrug	60	10	128	79
<b>GEMIDDELD AANTAL REACTIES</b>	<b>153</b>	<b>13</b>	<b>124</b>	<b>120</b>

HUURKLASSE 2022	t/m 442,46	442,47 t/m 633,25	633,26 t/m 678,66	678,67 t/m 763,47	Gemiddeld aantal reacties
Gemeente					
Rhenen	157	145	140	58	128
Utrechtse Heuvelrug	n.v.t.	159	37	67	79
<b>GEMIDDELD AANTAL REACTIES</b>	<b>157</b>	<b>146</b>	<b>93</b>	<b>60</b>	<b>120</b>

### Inschrijftijden en zoektijden

In 2022 zijn er 167 vrijgekomen woningen en 42 nieuwbouwwoningen aangeboden via het woonruimteverdeelsysteem Huiswaarts.nu. De vrijgekomen woningen worden toegewezen aan de persoon met de langste inschrijftijd.

De gemiddelde inschrijftijd die een woningzoekende heeft op het moment dat diegene een woning accepteert, schommelt in de gemeente Rhenen rond de 6,2 jaar (2021: 5,9 jaar en 2020: 5,4 jaar). De langste inschrijftijden worden gemeten bij de woningen tot de eerste aftoppingsgrens en woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens.

Om te meten hoe lang iemand actief op zoek was naar een woning, kijken we naar de zoektijd. De zoektijd is de tijd tussen de eerste reactie van de woningzoekende op een woning en de toewijzing van een woning aan die betreffende woningzoekende (berekening exclusief toewijzingen aan urgenten). De zoektijd is een belangrijke indicator om de inschrijftijd te nuanceren. Veel mensen staan namelijk voor de zekerheid ingeschreven en zijn niet actief op zoek naar een woning. De gemiddelde zoektijd ligt voor de gemeente Rhenen op 2,8 jaar (2021: 2,5 jaar en 2020: 2,6 jaar).

Voor de huishoudens van 35 t/m 54 jaar is de zoektijd het langst (gemiddeld 4,1 jaar). Zij zijn vooral op zoek naar een eengezinswoning onder de aftoppingsgrens en tot de liberalisatiegrens en daarboven. De zoektijd voor de jongeren tot 23 jaar en senioren vanaf 55 jaar is het kortst. Dat komt mede doordat deze woningen specifiek worden gelabeld voor deze twee groepen woningzoekenden en andere groepen hier

niet op kunnen reageren.

Uit de inschrijftijd en zoektijd voor de gemeente Rhenen kan worden afgeleid dat een aantal specifieke groepen last heeft van de druk op de woningmarkt. Dit is de primaire doelgroep: een- en tweepersoonshuishoudens en personen met een middeninkomen. Deze uitkomsten zijn niet verrassend, gezien de gezinsverdunding, vergrijzing en stagnatie in de bouw van betaalbare koop- en huurwoningen. Door het toevoegen van 42 nieuwbouwwoningen aan de Vogelenzang en het inzetten van de experimentbepaling, is eraan gewerkt om de stijging van de inschrijftijd en zoektijd te beperken.

Ook de gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft te kampen met een hoge druk op de woningmarkt. Dit geldt met name voor de kleine huishoudens in de leeftijdsklasse van 23 tot en met 44 jaar met een klein inkomen. Deze doelgroep kan alleen aanspraak maken op een woning tot de aftoppingsgrens. Voor deze doelgroep is de inschrijftijd en zoektijd het langst, omdat het woningaanbod waar zij voor in aanmerking komt schaars is. Ook de uitkomst voor de gemeente Utrechtse Heuvelrug komt niet als een verrassing. Net als in de gemeente Rhenen hebben wij te maken met het achterblijven van betaalbare nieuwbouw, vergrijzing en gezinsverdunding.

#### 1.2.4 BIJZONDERE DOELGROEPEN

Van de beschikbare woningen zijn er 33 niet gepubliceerd. Deze woningen zijn buiten het aanbodmodel toegewezen. Deze beschikbare woningen zijn via urgentie (4 woningen), voordrachtsrecht (10 woningen), huisvesting statushouders

(15 woningen) of via verkoop (2 woningen) bij een nieuwe bewoner terechtgekomen. Ook zijn er in Amerongen 2 woningen ter beschikking gesteld voor de uitstroom uit beschermd wonen.

#### Urgenten

Om in aanmerking te komen voor urgentie, moeten woningzoekenden aan verschillende strenge voorwaarden voldoen. Deze voorwaarden zijn vastgelegd in de huisvestingsverordeningen van de gemeenten Rhenen en Utrechtse Heuvelrug. In de gemeente Rhenen worden de urgentie aanvragen beoordeeld door een onafhankelijke urgentiecommissie. In de gemeente Utrechtse Heuvelrug worden de aanvragen beoordeeld en afgegeven door het Sociale Dorpsteam.

In 2022 heeft Rhenam in totaal aan 4 urgenten een woning toegewezen. Het betrof 4 woningen in de gemeente Rhenen, waarvan 3 woningzoekenden met een sociale urgentie en 1 met een medische urgentie. In de gemeente Utrechtse Heuvelrug zijn er in 2022 door Rhenam Wonen geen urgenten gehuisvest.

#### Zorgappartementen

In 2022 zijn 8 zorgappartementen in gemeente Rhenen en 2 zorgappartementen in gemeente Utrechtse Heuvelrug bemiddeld, op voordracht van een zorgorganisatie. Dit waren 6 woningen in Rhenen, 2 in Elst en 2 in Amerongen. De volgende organisaties hebben bij ons voordrachtsrecht: Quarijn (16 woningen), Charim (34 woningen) en Styx (14 woningen). Zie hiervoor ook paragraaf 1.4.3.

## Statushouders

In 2022 was de taakstelling voor de gemeente Rhenen om 36 statushouders te huisvesten (inclusief 1 persoon achterstand 2021 en 7 personen additionele opgave). Wij hebben daarvan 36 statushouders gehuisvest en hiervoor 14 woningen beschikbaar gesteld. De taakstelling voor de Utrechtse Heuvelrug wordt over de corporaties verdeeld. Wij hebben in 2022 in deze gemeente 1 woning beschikbaar gesteld, waarin 7 statushouders zijn gehuisvest.

### 1.2.5 PORTEFEUILLEBELEID

In het kader van passend toewijzen zorgen wij ervoor dat er voldoende aanbod beschikbaar is voor de doelgroep met een inkomen tot de (tweede) aftoppingsgrens. Daartoe zijn voor alle woningen streefhuren bepaald, waarbij 70% van het bezit onder de tweede aftoppingsgrens is vastgesteld, zodat deze woningen beschikbaar zijn voor huishoudens die recht hebben op huurtoeslag. Daarnaast labelen we een deel van onze woningen tot € 442,46 (prijspeil 2022), zodat deze bereikbaar zijn voor starters onder de 23 jaar. Het betreft woningen die onder andere vanwege hun oppervlakte getypeerd kunnen worden als starterswoning.

In de onderstaande tabellen is de ontwikkeling van het woningbezit van Rhenen naar huurprijsklasse ingedeeld (op basis van streefhuren). Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de huidige portefeuille en de wensportefeuille en de wijze waarop de wensportefeuille wordt bereikt.

Gemeente Rhenen en Utrechtse Heuvelrug (UH): ontwikkeling voorraad naar huurklasse en op basis van streefhuur								
HUURKLASSE	Huurgrenzen in euro's	Aantal 2022	Verdeling	Wensportefeuille	Aantal 2031	Verdeling	Mutatie	Mutatie%
Kwaliteitskortingsgrens	t/m 442,46	209	7%		111	4%	-98	-47%
1e aftoppingsgrens	442,47 t/m 633,25	1.596	57%	70%	1.947	62%	351	22%
2e aftoppingsgrens	633,26 t/m 678,66	179	6%		221	7%	42	23%
Tot liberalisatiegrens	678,67 t/m 763,47	790	28%	30%	794	25%	4	1%
Vrije sector	groter dan 763,47	46	2%		53	2%	7	15%
<b>TOTAAL</b>		<b>2.820</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>3.126</b>	<b>100%</b>	<b>306</b>	<b>11%</b>

Verklaring mutatie								
HUURKLASSE	Huurgrenzen in euro's	Mutatie	Huurbeleid	Sloop	Nieuwbouw	Aankoop	Verkoop	Transformatie
Kwaliteitskortingsgrens	t/m 442,46	-98	0	-98	0	0	0	0
1e aftoppingsgrens	442,47 t/m 633,25	351	0	-44	354	3	-4	42
2e aftoppingsgrens	633,26 t/m 678,66	42	0	-5	0	50	-3	0
Tot liberalisatiegrens	678,67 t/m 763,47	4	0	-11	0	19	-4	0
Vrije sector	groter dan 763,47	7	0	-4	10	1	0	0
<b>TOTAAL</b>		<b>306</b>	<b>0</b>	<b>-162</b>	<b>364</b>	<b>73</b>	<b>-11</b>	<b>42</b>

### 1.2.6 NIEUWBOUW, AANKOOP EN VERKOOP

Nederland verkeert in een woningcrisis. Woningen zijn schaars en duur. Het groenstedelijke karakter van de Foodvalley en Utrechtse Heuvelrug trekt huishoudens van buiten de regio's aan. Tegelijkertijd is er sprake van kleiner wordende huishoudens (meer alleenstaanden), ouderen die langer zelfstandig thuis wonen, de uitstroom van mensen uit instellingen voor beschermd wonen en maatschappelijke opvang, en de instroom van statushouders en arbeidsmigranten. Kortom, de noodzaak om nieuwbouw te realiseren en woningen te behouden is groot. Wij dragen daar graag aan bij. Hieronder bespreken wij hoe onze woningportefeuille zich in 2022 heeft ontwikkeld.

#### Nieuwbouw

Met de realisatie van nieuwbouwprojecten wordt ingespeeld op de behoefte aan betaalbare woningen en doorstroming voor starters, gezinnen en bijzondere doelgroepen. Daarnaast onderzoeken wij potentiële locaties om de komende jaren te kunnen bouwen.

#### Oplevering 42 appartementen Vogelenzang

In september 2022 zijn er 42 duurzame driekamerappartementen voor een- of tweepersoonshuishoudens opgeleverd in de woonwijk Vogelenzang. Deze appartementen hebben betaalbare woonlasten en zijn levensloopbestendig. Hierdoor zijn ze uitermate geschikt voor senioren. Voor de verdeling van deze appartementen heeft de gemeente Rhenen een uitzondering gemaakt op de gebruikelijke toewijzingsregels.

Daardoor hebben de inwoners van Rhenen van 55 jaar en ouder die een sociale huurwoning achterlieten voorrang gekregen. Dit heeft een sterke impuls gegeven aan de doorstroming op de Rhenense woningmarkt. De realisatie van extra sociale huurwoningen is mogelijk gemaakt door een akkoord tussen de gemeente, de ontwikkelaar en Rhenam Wonen, waarbij alle partijen hun verantwoordelijkheid hebben genomen om het plan haalbaar te maken.

#### Start nieuwbouw Lijsterberg

In het eerste kwartaal van 2022 zijn we gestart met de bouw van 20 duurzame, levensloopbestendige appartementen aan de Lijsterberg in Rhenen. Het complex bestaat uit twee vleugels met daartussen een entree met een trappenhuis en lift. De vleugel langs de Lijsterberg heeft twee woonlagen en de andere vleugel achter op het terrein heeft drie woonlagen. Op het eigen terrein van het wooncomplex komen 28 parkeerplaatsen en een binnentuin. De huurprijs van deze een- en tweepersoonsappartementen is bereikbaar voor de primaire doelgroep. Het hoogste punt is in januari 2023 bereikt. De oplevering vindt naar verwachting medio 2023 plaats.

#### Aankoop

In 2022 hebben we besloten om 41 woningen, gelegen aan Donderberg, Frankenveld, Korenbloemstraat en Prins Bernhardstraat, van collega-corporatie Mooiland over te nemen. De daadwerkelijke overname vindt plaats in het tweede kwartaal van 2023.

#### Verkoop

Vanwege de woningcrisis en het gebrek aan bouwlocaties zijn we terughoudend in het verkopen van woningen. Het uitgangspunt in ons verkoopbeleid is dat alleen verspreid en versnipperd bezit en woningen met een hoge waarde of investering worden bestemd voor de verkoop (huurwoning) of doorverkoop (VoV-woning).

Per eind 2022 bedraagt het aantal woningen in VoV-portefeuille 142 woningen. 3 VoV-woningen in Amerongen zijn teruggekocht. Alle drie de woningen zijn in verhuur genomen, waarvan 2 in de DAEB-tak en 1 in de niet-DAEB-tak. Van 2 VoV-woningen (1 in Overberg en 1 in Amerongen) is het 'bloot eigendom' verkocht (afkoop erfpacht).

In 2022 is 1 reguliere huurwoning in Rhenen en 1 in Amerongen verkocht. Deze 2 woningen maakten onderdeel uit van verspreid en versnipperd bezit en hadden op grond hiervan een verkooplabel.

### 1.3 DUURZAAMHEID

Ons duurzaamheidsbeleid is gericht op de beperking van de energielasten van onze huurders en de verhoging van hun wooncomfort. Wij zien onszelf niet als verduurzamingspionier. Wij vinden het belangrijk dat er voldoende financiële ruimte blijft om ook andere opgaven, zoals lage woonlasten en nieuwbouw, te realiseren.

We nemen maatregelen waar we geen spijt van krijgen. Het zijn aanpassingen die in 2050 nog steeds volstaan. De maatregelen die we treffen zijn gericht op het beperken van de energievraag, door aanpassingen door te voeren aan de schil van de woning. Waar technisch mogelijk en financieel redelijk wordt er spouwmuurisolatie, HR++-glas, CO<sub>2</sub>-gestuurde ventilatie en worden er zonnepanelen aangebracht. Zo combineren we duurzaamheidsaanpassingen met onderhoud.

Aedes heeft namens de corporatiesector een convenant gesloten (Convenant Energiebesparing Huursector), waarin zij aangeeft dat 2,4 miljoen woningen in 2021 gemiddeld label B (Energie Index van 1,4) hebben. In 2021 hebben wij dit gemiddelde (label B) niet gehaald, maar eind 2022 is dat wel gelukt. Dit is gebaseerd op de EP2 van de energiemonitor Atrienis data.

We hadden voor 2022 het voornemen om 157 woningen te verduurzamen. Dat is voor alle woningen gelukt, met een kleine overloop naar januari 2023.

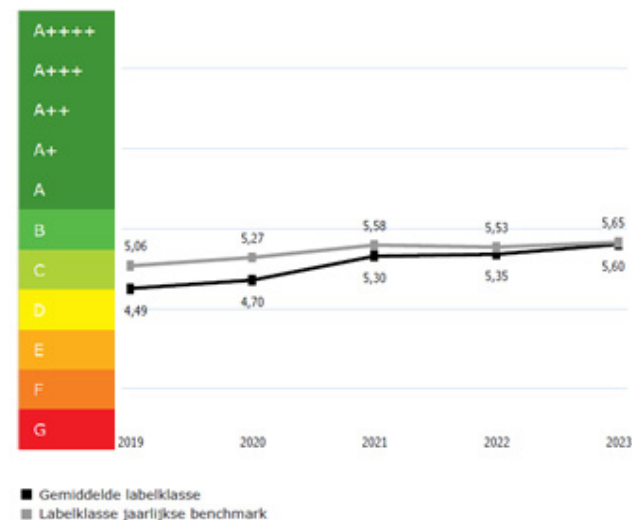
De bewoners van deze woningen hebben vooraf informatie ontvangen over de geplande werkzaamheden. Vanwege COVID-19 waren bewonersbijeenkomsten om veiligheidsredenen (tijdelijk) niet mogelijk. Sindsdien zijn we overgestapt op individuele gesprekken met huurders. Ook voeren we een aftersales tevredenheidsenquête uit na de uitvoering van de werkzaamheden.

In 2022 hebben we ons duurzaamheidsbeleid herzien voor 2023 en verder. We koersen nog steeds op gemiddeld energielabel A voor onze voorraad in 2030. In 2028 hebben we, wanneer dat technisch mogelijk is, geen woningen meer met een E-, F- of G-label en we streven ernaar om ook de woningen met label D aan te pakken. We volgen hierin de Nationale Prestatieafspraken.

#### 1.3.1 KLANTTEVREDENHEID

Zodra de duurzaamheidsprojecten zijn afgerond, houden we een tevredenheidsenquête onder de huurders. De respons is groot en huurders geven een goede beoordeling. Bij ieder project hebben huurders gemiddeld een 8,6 of hoger gegeven. Wij zijn heel blij dat onze inzet tot grote tevredenheid bij onze huurders leidt.

### Gemiddelde labelklasse



### Labelklasse verdeling

Labelklasse	NEN7120	NEN7120NV	NTA8800	Totaal woningen
A++++	11			11
A+++	10		32	42
A++	9	142	10	161
A+	8	21	294	323
A	7	37	177	214
B	6	65	92	157
C	5	78	248	331
D	4	40	157	201
E	3	38	114	155
F	2	18	37	57
G	1	4	67	72
<b>Totaal</b>	<b>301</b>	<b>1328</b>	<b>1185</b>	<b>2814</b>

### 1.3.2 KWALITEIT

Ons onderhoudsbeleid is erop gericht de woningen in een goede conditie te houden. Hierbij wordt geïnvesteerd in het casco onderhoud en de binneninrichting. Het uitgangspunt is dat woningen voldoen aan de veiligheidsvoorschriften, gezondheidseisen en technisch en esthetisch van goede kwaliteit zijn.

#### Veiligheid

Om te zorgen dat onze woningen blijven voldoen aan de veiligheidsvoorschriften, treffen wij onder andere de volgende maatregelen:

- **Hang-en-sluitwerk**

Sinds 2014 voorzien wij woningen bij mutatie van hang- en sluitwerk dat in overeenstemming is met de voorschriften die het Politiekeurmerk op dat moment voorschrijft. In navolging daarop wordt sinds 2018 ook het hang- en sluitwerk geoptimaliseerd tijdens de uitvoering van de verduurzamingswerkzaamheden.

- **APK**

Sinds 1 januari 2019 wordt een woning bij mutatie en/of verduurzaming gekeurd volgens de Nederlandse Technische Afspraak (NTA 8025). In de volksmond vaak APK genoemd. De NTA-keuring is een methode om te bepalen of een bestaande technische installatie of voorziening voldoet aan het maatschappelijk aanvaardbare minimale veiligheidsniveau. In de keuring komt de veiligheid van installaties voor gas en elektra aan bod. Ook de waterinstallatie wordt

beoordeeld met betrekking tot legionellarisico's. Gebreken of tekortkomingen worden hersteld.

- **Asbestsanering**

Bij onderhoudswerkzaamheden wordt onderzocht of er asbest in de woning aanwezig is. Is dat het geval en heeft de asbest een directe relatie tot de uitvoering van de werkzaamheden, dan wordt de asbest in overeenstemming met het Asbestverwijderingsbesluit 2005 gesaneerd.

- **Rookmelders**

Sinds 1 juli 2022 is het verplicht om in iedere woning een rookmelder te hebben hangen. Bij Rhenam Wonen zijn, gelijktijdig met het periodieke onderhoud aan verwarmingsinstallaties, rookmelders geplaatst. Hiermee is het overgrote deel van de woningen inmiddels voorzien. Bij ongeveer 5% van de woningen is het nog niet gelukt om toegang te krijgen tot de woning.

- **Optimaliseren**

We onderzoeken altijd de mogelijkheden om verbeteringen aan te bieden. Dit heeft ertoe geleid dat we sinds 2020 budget hebben gereserveerd om jaarlijks voor een aantal woningen met energielabel C of hoger, zonnepanelen aan te bieden.

#### Onderhoudsinformatie

Rhenam vindt het belangrijk dat medewerkers met klantcontact huurders van een antwoord kunnen voorzien over het geplande onderhoud. Dit verlangt dat alle informatie van de woningvoorraad op een toekomstbestendige en efficiënte

wijze te ontsluiten is. Hiervoor werkt Rhenam met Vabi Vastgoed. Hierin zijn alle vastgoeddata per vhe opgenomen, zoals plattegronden, installatietekeningen en ook gebruikersoppervlakten, energielabels, isolatiegegevens, enzovoorts. Vabi Vastgoeddata is voor iedere medewerker te benaderen en is direct gekoppeld aan Vabi Asset Energie. Hierdoor worden energetische, bouwkundige en installatietechnische data ontsloten en zichtbaar in Vabi Vastgoeddata.

#### Onderhoudsmaatregelen

Het onderhoud wordt verdeeld in niet-cyclisch (dagelijks) en cyclisch onderhoud. De totale onderhoudslasten bedroegen in 2022 € 7,9 miljoen (2021: € 7,1 miljoen en 2020: € 6,8 miljoen).

#### Niet-cyclisch onderhoud

Onder niet-cyclisch onderhoud verstaan we klachtenonderhoud, mutatieonderhoud en dynamisch onderhoud.

De kosten van het dagelijks onderhoud zien we in de afgelopen jaren toenemen. Dit wordt veroorzaakt door oplopende mutatiekosten. Hieraan ligt ten grondslag dat huurders in het verleden gekozen hebben om niet deel te nemen aan planmatig onderhoud, zoals het vervangen van keuken, badkamer, toilet, elektra, et cetera. Bij mutatie is het noodzakelijk om deze woningen weer op het gewenste kwaliteitsniveau te brengen.

### Cyclisch onderhoud

Tot het cyclisch onderhoud behoren planmatig onderhoud, preventief onderhoud en contractonderhoud.

- Planmatig onderhoud: door het voeren van planmatig onderhoud blijft het vastgoed op het gewenste onderhoudsniveau, beperken wij het aantal klachten en storingen en is een goede financiële sturing gewaarborgd. Op basis van de jaarlijkse inspecties wordt definitief bepaald welke werkzaamheden er in het volgende jaar uitgevoerd worden. Bij de voorbereiding van planmatig onderhoud onderzoeken we de mogelijkheden van energiebesparende maatregelen en waar technisch en financieel mogelijk passen we deze toe.
- Preventief onderhoud: preventief onderhoud wordt uitgevoerd om de woningen esthetisch op het gewenste niveau te brengen/houden en de levensduur te verlengen.
- Contractonderhoud: voor dit onderhoud is een contract afgesloten met een gespecialiseerd bedrijf. Dit bedrijf controleert preventief een bouwkundige of technische installatie, zoals bij cv- en liftonderhoud.

### Service-onderhoud

Het schoonmaken van dakgoten en trappenhuizen, evenals het vervangen van de algemene verlichting van trappenhuizen of galerijen, behoren tot de standaard uitvoering. Daarnaast bieden we onderhoudsabonnementen aan.

Werkzaamheden die normaal gesproken voor rekening van de huurder zijn, worden ten laste van het fonds voor huurderonderhoud gebracht.

### Kosten naar type onderhoud

TYPEN ONDERHOUD	x 1.000 euro
Dagelijks onderhoud	1.898
Planmatig onderhoud	2.861
Preventief onderhoud	960
Contract- & cv-onderhoud	725
Uitgesteld onderhoud	469
Toegerekende organisatiekosten	965
<b>TOTAAL</b>	<b>7.878</b>

## 1.4 LEEFBAARHEID, WONEN EN WELZIJN

### 1.4.1 GEBIEDSGERICHT WERKEN

Voor Rhenam gaat prettig wonen verder dan de woning. Wij vinden het belangrijk dat onze huurders in een prettige omgeving wonen waarin zij zich veilig en thuis voelen. Dat betekent dat wij ons inzetten voor de leefbaarheid van de woonomgeving. Drie wijkconsulenten hebben elk een eigen deel van het werkgebied onder hun hoede. Voor dit specifieke gebied vormen zij het eerste aanspreekpunt voor onze huurders en samenwerkingspartners. Daarnaast zijn er ook twee technisch beheerders en een huurincassoconsulent actief in het hele werkgebied.

Vanuit het wijkgericht werken, werken de wijkconsulenten nauw samen met de huurincassoconsulent en de technisch beheerders. Dit doen zij op het gebied van verhuur-mutatie, overlast, huurincasso en leefbaarheid. Met andere woorden: er wordt integraal samengewerkt om vorm te geven aan onze dienstverlening en de tevredenheid van onze huurders.

### 1.4.2 LEEFBAARHEID

We hebben ons in 2022 in het bijzonder gericht op de volgende projecten:

#### Brandveiligheid

Vanaf 2020 plaatsen we rookmelders gelijktijdig met het periodieke onderhoud aan verwarmingsinstallaties. Hiermee is het overgrote deel van de woningen inmiddels voorzien van een rookmelder. Bij ongeveer 5% van de woningen is het nog

niet gelukt om toegang te krijgen tot de woning.

Verder blijft de opslag in de trappenhuizen van de Dr. Wallerstraat een aandachtspunt. Door controle en samenwerking met de gemeente wordt hierop gehandhaafd. Het plaatsen van ondergrondse papiercontainers draagt onder andere bij aan de veiligheid.

#### Schone omgeving

Er is een intensieve samenwerking met de gemeenten en welzijnsorganisaties om de leefomgeving te verbeteren en de afvalproblematiek aan te pakken. Dit wordt onder andere gedaan door het gesprek aan te gaan met omwonenden, voorlichting te geven over afvalscheiding, het plaatsen van ondergrondse containers en extra grofvuil rondes. Het blijft echter een aandachtspunt.

#### Ontstenen en vergroenen

Met onze samenwerkingspartners, de gemeente en Welzijn Rivierenstroom, zijn er twee projecten voor ontstenen en vergroenen uitgevoerd. Dit was in Elst (Beatrixstraat, Woudweg en Irenestraat) en in Rhenen (Eikenlaan, Berkenlaan en Meidoornlaan). Naast het werken aan de tuin, was dit ook een moment voor burens om elkaar te ontmoeten.

#### Samenwerking partners op het gebied van leefbaarheid

In 2022 is er een samenwerking opgestart met Stichting Present. Zij bieden ondersteuning aan kwetsbare huurders die geen financiële middelen of sociaal netwerk hebben, of qua gezondheid hulp nodig hebben. Denk hierbij aan tuinonder-

houd, schilderen, opruimen en schoonmaken. Present werkt met vrijwilligers. Ook werken wij samen met de sociale teams van de gemeenten om de leefbaarheid te verbeteren.

#### Ontmoeting bewoners

In de gemeente Utrechtse Heuvelrug zijn huurders uitgenodigd om individueel kennis te maken met de wijkconsulent. Dit heeft input opgeleverd om het wijkgericht werken en de dienstverlening verder te ontwikkelen.

#### Bewonersinitiatief

Op verzoek van de bewoners aan de Dwarsakkers (Amerongen) is er een gezamenlijke tuin gecreëerd. Dit draagt bij aan de ontmoeting en de onderlinge verbinding tussen de bewoners van het complex. Ook op verzoek van bewoners, zijn met behulp van handhaving acties ondernomen om de veiligheid te verbeteren in de Allemanswaard. Dit betreft het verhogen van hekwerken, extra controles vanuit handhaving in de parkeergarages en het aanbrengen van nieuwe sloten.

#### Overlast en woonfraude

Huurders kunnen een beroep op ons doen om de algemene huurvoorwaarden en woonregels te handhaven en om woonfraude, overlast en ongewenst gedrag tegen te gaan. In de loop van het jaar werkten wij aan het oplossen van overlastklachten. Wij onderzoeken woonfraude als we signalen ontvangen. Overlast of woonfraude kunnen redenen zijn om een woning gedwongen te ontruimen. De ontdekking van een hennepkwekerij is zo'n reden, vanwege het illegale karakter en

het risico op (brand)gevaarlijke situaties. In de hennepconvenanten met de gemeenten Rhenen en Utrechtse Heuvelrug hebben we lik-op-stuk-beleid afgesproken. In 2022 heeft 1 huurder zelf, voorafgaande aan de ontruiming, de woning opgeleverd.

#### Buurtbemiddeling

We nemen niet alle meldingen van burenoverlast zelf in behandeling. Onze huurders kunnen in de gemeente Rhenen en in de gemeente Utrechtse Heuvelrug gebruik maken van buurtbemiddeling. Rhenam Wonen is lid van de stuurgroep die verder uit de gemeente en de welzijnsorganisatie bestaat. Buurtbemiddeling is een methode om burenen (weer) met elkaar in gesprek te laten komen en het onderlinge contact te herstellen. In het kader van buurtbemiddeling gaan onafhankelijke vrijwilligers in samenspraak met bewoners op zoek naar oplossingen voor (langer lopende) problemen tussen burenen. Wij leveren hieraan een financiële bijdrage van ca. € 10.000.

#### 1.4.3 WONEN, WELZIJN EN ZORG

Zowel in de gemeente Rhenen, als in de gemeente Utrechtse Heuvelrug, zien wij een toename in het aantal ouderen. Er is sprake van een dubbele vergrijzing: er komen steeds meer ouderen en ouderen worden steeds ouder. Tegelijkertijd huisvesten wij door de extramuralisering van de zorg steeds meer mensen met psychische problemen, fysieke gezondheidsproblemen of licht verstandelijke beperkingen.

Omdat wij een goede ondersteuning van deze kwetsbare doelgroepen van belang vinden, nemen wij deel aan verschillende overleggen in het sociaal domein. Zo werken wij samen met sociale teams op het gebied van vroegsignalering (schulden, sociale en medische problematiek). Ook nemen wij deel aan de lokale en regionale ketensamenwerking voor de aanpak van maatschappelijk relevante vraagstukken in onze werkgebieden, zoals de zorg omtrent bewoners met verward gedrag, de samenhangende aanpak bij multi-problematiek en de persoonsgebonden aanpak (PGA; verstoring veiligheid en bedreiging).

#### Langer zelfstandig wonen

Van onze woningen is 4% gelabeld als seniorenwoning. Onder bepaalde voorwaarden geven wij huurders met een beperking een bijdrage voor de woonvoorzieningen, als de gemeente die niet meer vergoedt in het kader van de WMO. Onze bijdrage is 50% van de kosten van de aanpassingen(en) met een maximum van € 1.000 inclusief btw.

Wij hadden in 2022 binnen onze vastgoedportefeuille verschillende woon-zorgcomplexen:

#### Achterberg

- Nateland - 12 studio's met begeleid wonen voor personen met een verstandelijke beperking (Passabel)
- De Linde - 24 studio's met 24-uurszorg voor senioren (QuaRijn)

#### Amerongen

- De Rotonde - 8 appartementen met begeleid wonen voor jongeren met Autisme (Styx)
- Allemanswaard - 6 appartementen plus gemeenschappelijke ruimte met begeleid wonen voor jongeren met Autisme (Styx)

#### Elst

- De Tabakshof - 16 (zorg)appartementen voor senioren met een zorgindicatie (QuaRijn)

#### Rhenen

- De Tollekamp - 34 (zorg)appartementen voor senioren met een zorgindicatie (Charim)

In 2022 zijn 8 zorgappartementen in de gemeente Rhenen en 2 zorgappartementen in de gemeente Utrechtse Heuvelrug bemiddeld op voordracht van een zorgorganisatie. Dit waren 6 woningen in de kern Rhenen, 2 in Elst en 2 in Amerongen. De volgende organisaties hebben bij ons voordrachtsrecht: Quarijn (16 woningen), Charim (34 woningen) en Styx (14 woningen).

## 1.5 DIENSTVERLENING

### KWH Label

In 2022 heeft de KWH-meting naar klantwaardering plaatsgevonden. Gemiddeld heeft Rhenam een 7,9 gescoord. Bij het oordeel van huurders voor reparaties en het oordeel van nieuwe en vertrokken huurders zien we dat we de goede scores uit 2021 in 2022 hebben behouden of deze zelfs hebben verbeterd. Op het labelonderdeel 'Onderhoud' scoren we onder de norm. Hierin zijn we sterk achteruit gegaan. Aan dit labelonderdeel geven we daarom extra aandacht.

TEVREDENHEID HUURDERS	KWH	
	2022	2021
Algemene waardering	7,4	7,4
Nieuwe huurders	8,1	7,9
Vertrokken huurders	8,1	8,1
Reparaties	8,1	7,8
Nieuwe woning	-	8,2
Onderhoud	6,3	7,7
Groot onderhoud	7,4	-
<b>TOTAAL</b>	<b>7,9</b>	<b>7,9</b>

### WocoAPP

Om gemakkelijk een reparatieverzoek te doen, een bericht te versturen of rechtstreeks met ons te bellen, hebben we sinds enkele jaren een extra communicatiekanaal: de WocoAPP. Inmiddels gebruikt 35,2% van onze huurders de applicatie.

### Huurderportaal

In 2022 is Rhenam van start gegaan met de implementatie van een huurderportaal. Dit portaal is voor ons de volgende stap in het verder digitaliseren van onze dienstverlening.

Dit betekent echter niet dat het fysieke contact met onze huurders zal verdwijnen. Hoe dan ook houden wij balans tussen fysieke en digitale communicatie met onze huurders. Het portaal gaat live in 2023.

### Klachten en geschillen

De klachten die Rhenam in 2022 heeft ontvangen, zijn volgens de geldende procedure door de medewerkers afgehandeld. Daarbij vervullen met name de wijkconsulenten een actieve rol bij het afhandelen van klachten op het gebied van leefbaarheid.

Op het moment dat huurders er niet met ons uitkomen, kunnen zij bij de Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied (GWV) terecht. In 2022 zijn bij de GWV vier klachten over Rhenam ingediend. Eén klacht bleek niet ontvankelijk te zijn. Drie van de klachten werden ontvankelijk verklaard, waarvan één ongegrond was en twee niet van toepassing bleken te zijn. Eén is weer ingetrokken en één is opgelost in overleg. Meer informatie over de Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied (GWV) staat op de website van de commissie.

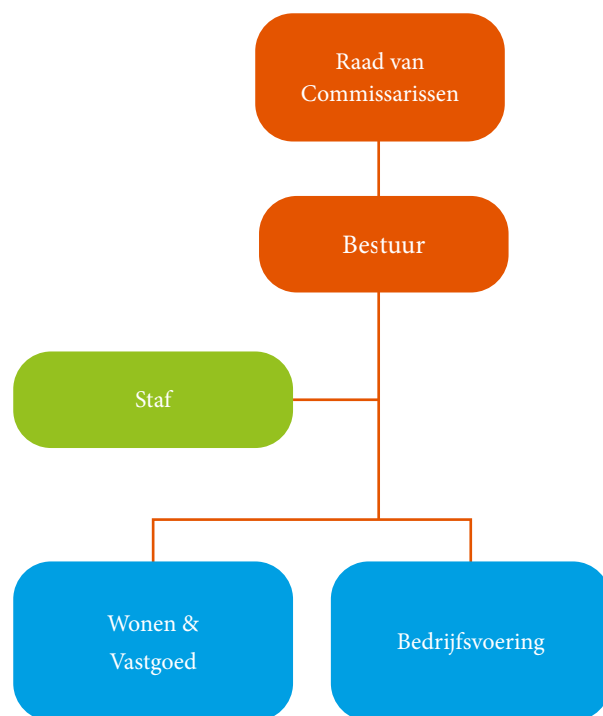


# Bestuursverslag



## 2.1 PERSONEEL EN ORGANISATIE

Rhenam Wonen kent een compacte organisatie met korte lijnen. De organisatie staat voor de menselijke maat, richting huurders en als collega's onder elkaar. Er is een groot verantwoordelijkheidsgevoel, betrokkenheid bij elkaar én ons werk en we vinden het belangrijk om net dat stapje extra te zetten als de situatie daarom vraagt.



Rhenam Wonen heeft een eenhoofdig bestuur. De afdelingen Wonen & Vastgoed en Bedrijfsvoering worden allebei aangestuurd door een manager. De directeur-bestuurder vormt samen met de beide managers en de bestuurssecretaris het MT.

Op 1 september 2022 is de nieuwe directeur-bestuurder, mevrouw W. van Veldhuizen, bij Rhenam Wonen gestart. Zij volgt de heer P.P. Thoben op, die eind 2021 uit dienst is getreden. In de tussentijd heeft een interim-bestuurder, de heer K.J.P.A. Boonen, leiding gegeven aan de organisatie.

Gezien onze omvang hebben we niet alle disciplines en specialismes in eigen huis. Er wordt daarom actief gebruik gemaakt van een 'flexibele schil', zowel om de benodigde expertise in te huren, als om projectmatig extra capaciteit in te zetten. Het gaat bijvoorbeeld om juridisch en fiscaal advies, treasury, bouwkostenskundigen en projectleiding. We hebben daarnaast afspraken met externe partners die voor ons een aantal specifieke taken uitvoeren, zoals bijvoorbeeld het IT-beheer en het afrekenen van de stookkosten.

Een kleine organisatie kent een zekere kwetsbaarheid, omdat uitval niet gemakkelijk met eigen mensen kan worden opgevangen. De flexibele schil is ook in dát opzicht van belang. We borgen hiermee de continuïteit van het primaire proces (klachtenonderhoud, leefbaarheid en verhuur) en zijn in staat in te spelen op nieuwe ontwikkelingen.

### Organisatieontwikkeling

In aansluiting op het Ondernemingsplan 2021-2024 is in 2021 gestart met een organisatieontwikkeltraject. Dit traject is gericht op de doorleving van de kernwaarden: betrokken, aanspreekbaar, wendbaar en daadkrachtig. Dit traject is in 2022 wat getemporiseerd, in afwachting van de nieuwe directeur-bestuurder.

In 2022 is ingezet op het professionaliseren en toekomstbestendig maken van de organisatie. Met de aanstelling van een senior projectleider is er capaciteit voor de grote vastgoedopgave, maar ontstaat er ook ruimte om de vastgoedsturing door te ontwikkelen. Dit met het oog op de stevige verduurzamings- en bouwopgave waar Rhenam voor staat.

Daarnaast is een communicatieadviseur aangesteld, in lijn met ons streven om de communicatie met onze huurders en belanghebbenden te versterken en onze zichtbaarheid te vergroten.

Het vertrek van de (fulltime) bestuursadviseur bood de mogelijkheid om de invulling van deze functie te heroverwegen. In het licht van de toekomstige opgave is deze functie gesplitst in de functie van bestuurssecretaris en beleidsadviseur (beide parttime), waarmee de mogelijkheid ontstond om collega's met meer specifieke kennis te werven. Beide vacatures zijn begin 2023 ingevuld.

Met de komst van deze collega's zijn we als organisatie toekomstbestendig en ontstaat er meer slagkracht: twee zaken waar ook de visitatiecommissie aandacht voor vroeg.

### Personele bezetting

Rhenam Wonen heeft per 31-12-2022 27 medewerkers in dienst (22,48 fte). In 2022 zijn, naast de bestuurder, 4 nieuwe medewerkers in dienst getreden en zijn er 3 medewerkers uit dienst gegaan. We hadden in 2022 geen stagiaires.

### Verzuim

Het kortdurend ziekteverzuim is het afgelopen jaar uitgekomen op 0,34% (2021: 0,46%), middellang verzuim op 0,08% (2021: 0,10%) en het lang verzuim op 4,47% (2021: 2,59%). Het totale verzuimpercentage over 2022 was 4,89%. Het langdurig verzuim was deels werkgerelateerd (werkdruk) en deels het gevolg van ziekte/persoonlijke omstandigheden die niet werkgerelateerd waren. We gaan er vanuit dat de komst van een aantal nieuwe medewerkers een positief effect heeft op de werkdruk.

### Opleiding en loopbaanontwikkeling

Opleiding en ontwikkeling zien we als een belangrijk middel om vitaal te blijven. Het gaat enerzijds om het bijhouden van kennis en vaardigheden die nodig zijn voor het uitvoeren van de werkzaamheden, maar ook om persoonlijke ontwikkeling. Wij stimuleren medewerkers dan ook om zich te ontwikkelen en gebruik te maken van het loopbaanbudget vanuit de cao Woondiensten.

### Integriteit en omgangsvormen

Er zijn in 2022 geen klachten of meldingen van ongewenste omgangsvormen ontvangen.

### Personeelskosten

De personeelskosten zijn in 2022 gestegen ten opzichte van 2021. De belangrijkste oorzaak hiervan is de stijging van de post 'overige personeelskosten'.

Deze stijging kent verschillende oorzaken. De kosten voor inhuur zijn sterk gestegen, onder andere door de inhuur van de interim-bestuurder, maar ook door het moeten vervangen van langdurig zieken. Dit wordt ten dele gecompenseerd door het wegvallen van salariskosten. Ook de wervingskosten zijn ten opzichte van 2021 toegenomen, onder andere door (en voor) de werving van de directeur-bestuurder en RvC-leden.

Daarnaast is er aanzienlijk meer uitgegeven aan opleidingskosten. Dit is in lijn met het stimuleren van de (persoonlijke) ontwikkeling van medewerkers.

KOSTEN x € 1.000	2022	2021
Salarissen	1.396	1.368
Sociale lasten	219	187
Pensioenen	181	177
Overige personeelskosten	538	334
<b>TOTAAL</b>	<b>2.334</b>	<b>2.066</b>

### Ondernemingsraad (OR)

Rhenam heeft een OR van 3 leden met een bedrijfsbrede vertegenwoordiging. Het jaar 2022 was voor de OR een roerig jaar door een directiewissel. De (interim-)directie en de OR hebben in 2022 meerdere keren overlegd gevoerd. Tot de zomer met de interim-directie en vanaf het vierde kwartaal met de huidige directie. Onderwerpen van gesprek waren onder andere: COVID-19 in relatie tot het welzijn van de medewerkers, de professionalisering van de OR (opleiding), de stijging van de energieprijzen en reiskosten, en het actualiseren van het OR-reglement van Rhenam. Daarnaast heeft de OR minimaal één keer per jaar overleg met de voorzitter van de Raad van Commissarissen. Dit vindt normaliter plaats in december. In 2022 heeft dit door persoonlijke omstandigheden van de voorzitter niet plaatsgevonden. In 2023 zal dit overleg wel weer plaatsvinden.

In 2022 heeft de OR een tweedaagse opleiding gevolgd. Dit betrof een training waarin de rechten en plichten van de OR aan bod kwamen, evenals de positie en het bestaansrecht van de OR en welke sturingselementen de OR heeft in relatie tot de directie van een organisatie.

De onderwerpen waarover de OR in 2022 adviseerde of waarvoor instemming van de OR werd gevraagd, waren de thuiswerkregeling, collectieve verlofdagen 2022/2023, tijdelijke verhoging van de netto reiskostenvergoeding woon-werkverkeer (in verband met de energiecrisis) en de voorgenomen benoeming van de directeur-bestuurder.

## ICT

In het Ondernemingsplan 2021-2024 is het verbeteren van de ICT-infrastructuur (o.a. alles naar Cloud-opslag en plaats- en tijdonafhankelijk werken) als doelstelling benoemd. Een van de doelstellingen van 2022 was dan ook om dit proces in gang te zetten. In 2022 zijn de eerste stappen gezet door alle vaste computers te vervangen door beheerde laptops. Hiermee is de stap naar tijd- en plaatsafhankelijk werken gezet. In 2023 zal de nieuwe ICT-infrastructuur verder vormgegeven worden door alle data over te halen naar de cloud.

## 2.2 BELANGHOUDERS EN SAMENWERKINGSVERBANDEN

Wij kiezen voor een actieve rol in de samenleving. Om onze kerntaak ‘wonen’ goed te vervullen, willen we een volwaardige samenwerkingspartner zijn voor maatschappelijke organisaties, bijvoorbeeld binnen het sociaal domein. Door de krachtenbundeling kunnen we als organisatie slagvaardiger optrekken met de lokale maatschappelijke partners in de omgeving. Hieronder een overzicht van onze belangrijkste samenwerkingspartners:

### Huurdersorganisaties

Wij werken nauw samen met onze twee huurdersorganisaties: de Huurdersorganisatie REA en het Huurdersplatform Amerongen & Omstreken (HpF A&O). We overleggen aan de voorkant van de advies- en instemmingsvragen over de visie op participatie, het activiteitenplan van de huurdersorganisaties en de financiële ondersteuning daarvan. Met beide

huurdersorganisaties hebben we hiervoor een gelijklopende samenwerkingsovereenkomst gesloten. Hoewel de werkgebieden van de REA en HpF A&O geografisch gescheiden zijn, houden zij elkaar op de hoogte van ontwikkelingen en trekken zij samen op.

### REA

De Stichting Huurdersorganisatie REA behartigt de belangen van de huurders in Rhenen, Elst en Achterberg. Het bestuur van de stichting bestaat uit Ton de Weerd (voorzitter), Han den Ouden (secretaris), Wil Otte (bestuurslid) en Paul Groothedde (bestuurslid). Op basis van een vooraf besproken begroting heeft REA in 2022 € 11.888,17 ontvangen voor de kosten die zijn gemaakt voor hun werkzaamheden.

### HpF A&O

Stichting Huurdersplatform Amerongen & Omstreken (HpF A&O) komt op voor de belangen van huurders in Amerongen en omstreken (gemeente Utrechtse Heuvelrug). Het bestuur van de stichting bestaat uit Martijn Cappenberg (voorzitter), Glen van Gene (secretaris), Arie Kooijman (penningmeester) en Coryanne Kierkels (bestuurslid). Op basis van een vooraf besproken begroting heeft HpF A&O in 2022 € 12.940 ontvangen voor de kosten die zijn gemaakt voor hun werkzaamheden.

### Overleg

In 2022 vonden vier bestuurlijke vergaderingen plaats tussen Rhenam Wonen en de gezamenlijke huurdersorganisaties.

De directeur-bestuurder en de beide huurdersorganisaties hebben in december 2022 een thema-bijeenkomst gehouden. Hierin werden het Jaarplan 2023, de Meerjarenbegroting en het thema verduurzaming besproken. In 2022 zijn diverse onderwerpen aan bod gekomen, zoals:

- huuraanpassing/huurprijsbeleid;
- portefeuillestrategie;
- duurzaamheidsbeleid;
- bod en prestatieafspraken gemeenten;
- visitatie;
- samenwerking;
- evaluatie wijkgericht werken;
- Allemanswaard/Overberg;
- transitie warmtevisie Utrechtse Heuvelrug;
- procedure klachten;
- Nationale Prestatieafspraken en impact op Rhenam;
- Jaarplan en Begroting 2023;
- energiearmoede;
- participatie uitwerking dienstverleningsconcept;
- oneigenlijk gebruik woningen.

Daarnaast zijn beide huurdersorganisaties afzonderlijk betrokken bij de prestatieafspraken.

### Gemeenten

De gemeenten Utrechtse Heuvelrug en Rhenen zijn belangrijke stakeholders en samenwerkingspartners. Wij voeren met beide gemeenten meerdere keren per jaar formeel bestuurlijk overleg en op regelmatige basis tevens informeel overleg. In de

gemeente Utrechtse Heuvelrug vindt dit overleg plaats in Federatieverband (samenwerkingsverband van Heuvelrug Wonen, Woningbouwvereniging Maarn en Rhenam). Ook op ambtelijk niveau vindt regelmatig overleg plaats.

Wij vinden het van belang dat ook de gemeenteraad op de hoogte is van - en betrokken is bij - onze activiteiten. In november 2022 organiseerden de corporaties van de Federatie, waartoe Rhenam behoort, een bijeenkomst voor gemeenteraadsleden van de gemeente Utrechtse Heuvelrug (in Allemanswaard). In januari 2023 ontvingen we de gemeenteraadsleden van de gemeente Rhenen voor een werkbezoek en een rondrit langs ons bezit. De gemeenteraad was hierbij breed vertegenwoordigd.

#### Collega-corporaties

Zowel binnen de regio Foodvalley, als binnen de regio U16 investeren wij in de samenwerking met collega-corporaties. Met de corporaties in de gemeente Utrechtse Heuvelrug werken we samen in Federatie-verband. In de U16 participeren wij in de RWU.

Omdat ons kerngebied Foodvalley is, ligt hier de meeste inzet. Met de Foodvalley-corporaties delen wij op uiteenlopende terreinen kennis, bijvoorbeeld als het gaat om HRM, bedrijfsvoering, governancevraagstukken en communicatie. Zo willen we onze effectiviteit vergroten. Daarnaast is een belangrijk gespreksonderwerp van de Foodvalley-corporaties

de gemeenschappelijke bouwopgave in de regio. De corporaties hebben in 2022 een gezamenlijk bod aan de regio uitgebracht: het realiseren van 12.000 sociale huurwoningen en 1.200 studentenwoningen.

#### Prestatieafspraken

Rhenam heeft samen met de gemeente Rhenen en huurdersorganisatie REA de Meerjarenprestatieafspraken 2022-2024 ondertekend op 14 december 2021.

In de gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft Rhenam Meerjarenprestatieafspraken 2023-2028 gemaakt met de gemeente, Heuvelrug Wonen, Woningbouwvereniging Maarn en de huurdersorganisaties die zijn ondertekend op 29 november 2022.

#### Zorg- en welzijnspartijen

In haar werkgebied werkt Rhenam Wonen samen met diverse zorg- en welzijnspartijen. We hebben in gezamenlijkheid mooie projecten gerealiseerd en we verhuren woonruimte aan hen. Daarnaast werken we samen om in te spelen op de opgaven op het gebied van wonen en zorg.

Quarijn: Quarijn biedt senioren een breed pakket van wonen, welzijn en zorg. Dit doen zij onder andere in de gemeente Rhenen en Utrechtse Heuvelrug, het werkgebied van Rhenam Wonen. Een project waarin Quarijn en Rhenam Wonen samenwerken is De Linde in Achterberg. Op de locatie wordt

dementiezorg geboden. Tevens verhuurt Quarijn seniorenappartementen aan senioren met indicatie in de Tabakshof te Elst. Daarnaast biedt Quarijn dagbesteding op de Allemanswaard.

Charim: In De Tollekamp bevinden zich onder andere 34 seniorenappartementen. Rhenam Wonen verhuurt de appartementen aan senioren met een indicatie voor wijkverpleegkundige zorg (thuiszorg) voor verpleging, persoonlijke verzorging en/of begeleiding.

Styx coaching en training: Styx coaching en training biedt begeleiding aan jongeren en volwassenen met een Autisme Spectrum Stoornis. Ze bieden zowel individuele begeleiding als beschermd wonen. Dit doen zij in de Allemanswaard en in de woningen aan 'de rotonde' in Amerongen, waar 14 appartementen met voorrang worden verhuurd aan mensen met een Autisme Spectrum Stoornis. Ook verzorgen zij de exploitatie voor de horeca in Allemanswaard.

Passabel: Passabel begeleidt cliënten met verstandelijke beperkingen en/of gedragsproblemen binnen een 24-uurs zorginstelling en huurt hiervoor groepsappartementen van Rhenam aan het Nateland in Achterberg.

### 2.3 VISITATIE

Iedere woningcorporatie is verplicht zich eens per vier jaar te laten visiteren. Dat betekent dat je als corporatie verantwoording aflegt over wat je hebt gepresteerd in de afgelopen vier jaar. In 2022 zijn we gevisiteerd door een onafhankelijke commissie van Cognitum en is ons visitatierapport over de periode 2017-2021 opgeleverd. De visitatiecommissie sprak onder andere met de huurdersorganisaties, de gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties, ondernemingsraad en de Raad van Commissarissen. De commissie stelde hen vragen over ons beleid, onze prestaties en onze relaties. Ook namen ze kennis van onze plannen, resultaten en beoordelingen door de overheid. In de tabel hiernaast is te zien hoe Rhenam heeft gescoord op de verschillende onderdelen. Wij zijn blij met de resultaten, die bovengemiddeld zijn in de sector.

ONDERDEEL	SCORE
Presteren naar Ambities en opgaven	7,6
Presteren naar Belanghebbenden	7,5
Presteren naar Vermogen	8,0
Governance	7,8

De visitatiecommissie gaf ons ook een vijftal aandachtspunten mee. Een aandachtspunt had betrekking op het zorgen voor bestuurlijke stabiliteit en het investeren in het aanhalen van relaties met belanghouders. Met het aanstellen van mevrouw W. van Veldhuizen als directeur-bestuurder is er inmiddels bestuurlijke stabiliteit, hetgeen een positieve uitwerking heeft op de relatie met belanghouders.

Daarnaast vroeg de visitatiecommissie aandacht voor het voorzetten en het verder versterken van het wijkgericht werken en de aandacht voor huurders. Dit is een continue proces bij Rhenam Wonen. Meer daadkracht was volgens de visitatiecommissie gewenst bij nieuwe projecten en ontwikkelingen. Eveneens vond de visitatiecommissie het van belang dat de prestatieafspraken preciezer en scherper zouden worden, duidelijke doelen en inspanning van betrokken partijen zouden kennen. Tot slot gaf de visitatiecommissie mee dat successen nadrukkelijk gevierd mogen worden en aan de omgeving kunnen worden bekend gemaakt.

### 2.4 DEELNEMINGEN EN VERBINDINGEN

Rhenam heeft ultimo 2022 geen verbindingen.

Rhenam was in 2022 deelnemer in WoningNet nv met 100 aandelen à € 10,69, in totaal voor € 1.069. Driekwart van de aandelen is gestort en één kwart is opvraagbaar.

Rhenam is deelnemer in 6 VvE's. Deze VvE's zijn in eigen beheer/extern beheer. Hiernaast is onze deelname in de VvE's weergegeven. In de tweede kolom is het deelnamepercentage naar appartementsrecht (niet naar kostenaandeel) vermeld.

VVE	% appartementsrecht
VvE De Bosrand	3%
VvE De Margriet	71%
VvE Het Rhenense Hof	11%
VvE Trompstaete	23%
VvE Prattenbergh	16%
VvE Allemanswaard (slapend)	100%

## 2.5 CONTROL- & RISICOPARAGRAAF

### 2.5.1 CONTROL EN COMPLIANCE

Rhenam Wonen is vanaf 1 januari 2022 niet meer wettelijk verplicht een onafhankelijke "internal auditor" aan te stellen, omdat Rhenam Wonen geen OOB-status heeft. De business controller heeft de werkzaamheden overgenomen van de internal auditor. Dit zijn onder andere het beoordelen van investeringsvoorstellen, treasury voorstellen en het begrotingsproces. De rol van de externe internal auditor is beperkt tot het reviewen van 2 audits (inkopen en niet-planmatig onderhoud), die in samenwerking met de Foodvalley worden uitgevoerd.

Voor de inrichting van de financiële functie en de controlfunctie hanteert Rhenam het model van het zogenoemde three-lines-of-defense. Het model structureert de rollen en verantwoordelijkheden rond het op orde hebben van de interne beheersing.

De business controller heeft rechtstreeks toegang tot de Raad van Commissarissen. De internal auditfunctie maakt onderdeel uit van de staf en rapporteert rechtstreeks aan de directeur-bestuurder. De business controller stelt jaarlijks een intern controleplan op, met daarin de uit te voeren audits en overige interne controle werkzaamheden. In 2022 zijn er audits uitgevoerd en afgerond op de processen:

- treasury;
- verkopen;
- inkopen;
- niet-planmatig onderhoud.

Daarnaast heeft de business controller de controles uit het Intern Controleplan 2022 uitgevoerd.

Op basis van de evaluatie van de interne auditfunctie is besloten afscheid te nemen van Ebben Partners als gezamenlijke auditor voor de Foodvalley en om Hofmeier aan te stellen vanaf 1 januari 2023.

Zo heeft Rhenam Wonen diverse verdedigingslijnes voorhanden die ervoor moeten zorgen dat risico's zo vroeg mogelijk worden gedetecteerd, zodat tijdig adequate beheersingsmaatregelen kunnen worden getroffen. Behalve de verdedigingslijnes binnen de organisatie, kan bijvoorbeeld ook de externe accountant aangemerkt worden als een verdedigingslinie. Daarnaast spelen ook de RvC en externe toezichthouders zoals het WSW en de Aw een rol.

### 2.5.2 RISICOMANAGEMENT

Rhenam Wonen streeft ernaar om 'in control' te zijn. We zien risicomanagement als een onmisbaar instrument. We vinden het belangrijk om de risico's te (her)kennen die onze doelstellingen kunnen bedreigen en om die risico's te beheersen of deze ten minste te beperken als een risico zich voordoet. Onze gehele organisatie draagt de verantwoordelijkheid voor de uitvoering van risicomanagement. De beheersing van risico's is daarnaast opgenomen in ons Reglement Financieel Beleid en Beheer.

Het bestuur en het management zijn op dit gebied aanspreekbaar, maar ook onze collega's op de werkvloer zijn onmisbaar als het gaat om het herkennen en beheersen van risico's. Onze cultuur is dus van groot belang voor de risicobeheersing. Dit is een continu proces, waarbij verschillende factoren ervoor kunnen zorgen dat nieuwe risico's zich (niet) voordoen. Bij Rhenam Wonen is risicomanagement ingebed in de (primaire) processen. Daarom maken de managers en medewerkers die deze processen uitvoeren, integraal deel uit van ons risicomanagement. Op dit niveau willen we onze risico's beheersen.

Voor het verankeren van het risicomanagement in de organisatie zijn risico-eigenaren bepaald. De risico-eigenaren bepalen gezamenlijk de strategiekaart en hieruit volgt ons risicoprofiel.

Als onderdeel van het begrotingsproces wordt de impact van de risico's middels scenario's beoordeeld en gewogen. De financiële positie van Rhenam Wonen is voldoende sterk om een gemiddelde risicobereidheid te aanvaarden en tevens de financiële continuïteit te waarborgen.

De risico-eigenaar is op de hoogte van de ontwikkeling van de benoemde risico's, is verantwoordelijk voor het bepalen van beheersmaatregelen die gekoppeld zijn aan de benoemde risico's en ziet toe op de naleving van de beheersmaatregelen. Onderdeel van de kwartaalrapportage is de risicoparagraaf. De strategiekaart, het risicoprofiel, de maatregelen en de mutaties worden bijgehouden in een risicoregister. Dit register

genereert een risicokaart. In het risicoprofiel is onderscheid gemaakt tussen strategische, externe, proces- en te voorkomen risico's. Alle risico's zijn voorzien van een risicoscore gebaseerd op de kans en (financiële) impact. Elk half jaar worden de risico's geëvalueerd en waar nodig worden de risicoscore en de beheersmaatregelen bijgewerkt. De belangrijkste risico's en mutaties worden weergegeven in de risicoparagraaf.

#### Werkzaamheden 2022

In 2022 zijn de risico's geëvalueerd en zijn er, waar nodig, risico's aangepast en nieuwe beheersmaatregelen uitgewerkt. Vanuit de corporatiebranche en de accountants wordt er in 2022 extra aandacht besteed aan frauderisico's. Omdat dit voor Rhenam ook een zeer belangrijk onderwerp is, hebben wij in 2022 de frauderisico's en eventuele beheersmaatregelen in kaart gebracht (zie paragraaf 'Frauderisico's'). Daarnaast zijn we druk bezig geweest met het bepalen van de operationele risico's per afdeling en het (gezamenlijk) opzetten van beheersmaatregelen, zodat risicomangement van iedereen wordt.

#### Ontwikkelingen 2023

In 2023 worden de strategische risico's herijkt en wordt de risicobereidheid opnieuw bepaald. Tevens willen we in de tweede helft van 2023 starten met het opstellen van het risicomangementstatuut.

#### Risico's met verbonden partijen

In 2022 hebben er geen onrechtmatige transacties plaatsgevonden met verbonden partijen.

#### Top 5 risico's van Rhenam Wonen

Op de volgende twee pagina's zijn de 5 grootste risico's en de bijbehorende beheersmaatregelen beschreven.

1. Onbevoegden krijgen toegang tot vertrouwelijke informatie van de corporatie (Hack)

KANS	GEVOLG	MATE VAN INVLOED OP BEHEERSBAARHEID
75%	Compliance: grote impact Financieel: >1.000.000 Reputatie: landelijk	Hoog

Rhenam Wonen heeft diverse beheersingsmaatregelen ingericht om te voorkomen dat de bedrijfsvoering stil komt te liggen, er grote financiële schade of reputatieschade ontstaat en er privacygevoelige data wordt gelekt:

- algehele netwerkbeveiliging door ICT beheerder;
- externe onafhankelijke pen-testen laten uitvoeren;
- multi-factor authenticatie (MFA);
- mobiel device management (MDM);
- awareness trainingen;
- testing phishing mails;
- wachtwoordbeheer;
- Incident response plan/disaster recovery plan;
- cyberverzekering.

2. De overheid grijpt in op het vermogen van corporaties, bijvoorbeeld door belastingmaatregelen, ATAD en/of Nationale Prestatieafspraken

KANS	GEVOLG	MATE VAN INVLOED OP BEHEERSBAARHEID
35%	Compliance: n.v.t. Financieel: >1.000.000 Reputatie: n.v.t.	Laag

Rhenam Wonen heeft diverse beheersingsmaatregelen ingericht om te voorkomen dat het vermogen en de investeringscapaciteit afneemt. Dit zijn onder andere:

- beleid van het aanhouden van een gezonde financiële buffer om tegenvallers en risico's op te vangen;
- ontwikkelingen nauwlettend volgen en mogelijke effecten van besluiten prognosticeren op basis van scenario's;
- het aangaan van financiële contracten gefaseerd in de tijd aanbesteden;
- het sturen op het meerjaren investeringsprogramma;
- de financial controller monitort in samenwerking met collega's actief waar de knelpunten zijn;
- de kwaliteit van de totstandkoming van de begroting optimaliseren en verbeteren;
- sturing ontwikkelen op basis van MJB en scenario's;
- cashflowmanagement en sturen op het treasurybeleid.

3. Groot tekort aan materialen en vaklieden, waardoor er sprake is van prijsstijgingen in de bouw

KANS	GEVOLG	MATE VAN INVLOED OP BEHEERSBAARHEID
75%	Compliance: n.v.t. Financieel: 250.000-500.000 Reputatie: direct zakelijke contacten	Laag

Rhenam Wonen heeft diverse beheersingsmaatregelen ingericht om te voorkomen dat er niet aan de gemaakte prestatieafspraken en duurzaamheidsopgaven kan worden voldaan. Dit zijn onder andere:

- scenario analyse worst case scenario's;
- op de hoogte blijven van actualiteiten, nieuwste ontwikkelingen;
- ketensamenwerking;
- pilot RGS;
- tijdig aanbesteden.

4. De uitvoerbaarheid van de 'routekaart duurzaamheid voor 2050' en het vernieuwen van het woningbezit worden onvoldoende gerealiseerd

KANS	GEVOLG	MATE VAN INVLOED OP BEHEERSBAARHEID
35%	Compliance: grote impact Financieel: >1.000.000 Reputatie: binnen branche	Middel

Rhenam Wonen heeft diverse beheersingsmaatregelen ingericht om te voorkomen dat overige beleidsvelden moeten worden aangepast:

- inzicht krijgen in de impact van de routekaart;
- actief dialoog met de gemeente over de energievisie;
- actief dialoog met de regio Foodvalley, zowel met de corporaties als de gemeente over de energievisie;
- middels verduurzamingsprogramma gemiddeld label A in 2030. Op basis van no regret maatregelen, om uiteindelijk in 2050 over te gaan op energieneutraal.

5. Het risico dat er goede collega's bij Rhenam Wonen vertrekken. Door de krapte op de arbeidsmarkt is het moeilijk om nieuwe collega's te verwerven

KANS	GEVOLG	MATE VAN INVLOED OP BEHEERSBAARHEID
75%	Compliance: grote impact Financieel: <250.000 Reputatie: n.v.t.	Middel

Dit is van belang voor bedrijfscontinuïteit. Rhenam Wonen is bezig met het opstellen van een strategische personeelsplanning. Daarnaast worden een aantal aanvullende maatregelen getroffen om goede collega's te behouden:

- herzien huidige beoordelingssystematiek;
- manager blijft in gesprek met de medewerker;
- uitvoeren MTO (2023);
- goede arbeidsvoorwaarden/functiehuis;
- voor elke functie een back-up;
- tijdig anticiperen op vergrijzing/uitstroom;
- stimuleren van doorgroeimogelijkheden en opleidingen;
- benutten van alle promotiekanalen bij het plaatsen van vacatures.

### Fraude- en integriteitsrisico's

In 2022 heeft Rhenam haar frauderisico's in kaart gebracht, inclusief de bijhorende beheersingsmaatregelen.

De directie van Rhenam is zich bewust van het inherente risico van fraude dat zij, zowel intern als extern, loopt bij het uitvoeren van haar dienstverlening. De directie heeft in 2022 een frauderisicoanalyse opgesteld, waaruit naar voren kwam dat op enkele onderdelen in de bedrijfsvoering sprake is van een hoger dan normaal risico op non-compliance. Deze risico's hebben in 2022 extra aandacht gekregen, waarbij aanvullende interne beheersingsmaatregelen zijn ingevoerd en periodiek (en onverwachts) additionele reviews plaatsvinden.

Externe partijen moeten erop kunnen vertrouwen dat Rhenam en haar medewerkers op een betrouwbare, eerlijke en zorgvuldige manier zaken doen. Daarom heeft Rhenam een integriteitscode opgesteld die iedere medewerker bij indienst-treding ontvangt. Het belang van de gedragscode en de naleving wordt periodiek benadrukt en is onderwerp van gesprek tussen leidinggevende en medewerker. Er is een (externe) vertrouwenspersoon en een meldpunt ingesteld waar eventuele kwesties vertrouwelijk kunnen worden gemeld. In 2023 zal er een interne vertrouwenspersoon worden benoemd.

De gedragscode is beschikbaar via onze website en wordt daarmee ook gedeeld met onze externe relaties.

Onze (financiële) processen kenmerken zich door de aanwezigheid van functiescheiding. Hiermee voorkomen we dat slechts één persoon ongecontroleerd transacties of verplichtingen kan aangaan, autoriseren, verwerken en afwickelen en toegang heeft tot de activa.

Ondanks alle beheersingsmaatregelen, resteren (1) het risico dat management of directie maatregelen doorbreekt en (2) het risico van samenspanning tussen medewerkers. Transparante besluitvorming, de governance structuur, een open cultuur waarbij we elkaar durven aan te spreken, de aanwezigheid van een (externe) vertrouwenspersoon om niet-integer handelen (anoniem) te melden en periodieke interne en externe audits op de naleving van beheersingsmaatregelen moeten eraan bijdragen dat een override of controls wordt gesignaleerd.

Daarnaast onderkent de directie ook een extern risico op non-compliance. De in 2022 uitgevoerde risicoanalyse heeft ons goed inzicht gegeven in deze risico's en het belang van het aanscherpen van een aantal procedures.

De afgelopen jaren zijn er regelmatig berichten in de media over cyberaanvallen, gevallen van ransomware en datalekken. Gezien de activiteiten van Rhenam heeft informatiebeveiliging vanuit de perspectieven continuïteit, fraude, privacy en de daarmee samenhangende reputatie een hoge prioriteit.

Tijdens de dagelijkse bedrijfsvoering vinden controles plaats om vast te stellen of er gewerkt wordt volgens de daarover

gemaakte afspraken, waaronder de diverse protocollen voor informatiebeveiliging. Er wordt jaarlijks een jaarplan met een risicoanalyse opgesteld door de business controller, bestuurssecretaris en ICT-verantwoordelijke. Periodiek wordt de beheersing van informatiebeveiliging getoetst, zowel intern via interne audits, als extern via het ISAE 3402-onderzoek. Eventuele verbeterpunten vormen de input voor verdere aanscherping en/of naleving van het informatiebeveiligingsproces.

### Conclusie

De directie is van mening dat, met alle analyses en getroffen beheersingsmaatregelen, de risico's met betrekking tot een beheerste en integere bedrijfsvoering inzichtelijk zijn en op een adequate wijze worden gemitigeerd. Er is in 2022 geen fraude geconstateerd.

Jaarlijks vindt er een evaluatie van de frauderisico's plaats en wordt er gekeken naar de werking van de beheersingsmaatregelen. In de volgende tabel is de top zes van frauderisico's en de bijhorende beheersmaatregelen weergegeven:

RISICO	MITIGERENDE MAATREGEL(EN)
<p>1: Valse betalingen/facturen: het risico dat valse facturen worden ingediend (dienst niet geleverd of als vals bankrekeningnummer). Dit betreft leveranciersfraude: oplichters richten zich tot de boekhoudkundige afdeling en doen zich voor als bestaande leveranciers. Vervolgens melden ze dat het bankrekeningnummer is gewijzigd.</p>	<p>1. Functiescheiding vier-ogen principe bij het wijzigen van bankrekeningnummers. De leverancier wordt altijd gebeld. 2. Budgetten van de projecten worden maandelijks gemonitord.</p>
<p>2: Privéwerkzaamheden uitvoeren bij onderhoudswerkzaamheden: het risico bestaat dat bij onderhoudswerkzaamheden (direct contact met aannemers) de verleiding ontstaat om ook privéwerk mee te nemen.</p>	<p>1. Bij opdrachtverstrekking de procuratieregeling volgen. 2. Vier-ogen principe bij factuurcontrole. 3. Bij financieel resultaat wordt de begroting vergeleken met het resultaat van aanbesteding (grote afwijkingen zouden dan aan de orde komen). 4. Aanbestedingsbeleid dat gevolgd moet worden met marktconformiteitstoets. 5. Gedragsregels in integriteitsregeling. 6. Interne audits op PO.</p>
<p>3: Contractonderhoud niet uitgevoerd: het contractonderhoud wordt niet uitgevoerd door de aannemers.</p>	<p>1. De projectleider planmatig onderhoud gaat regelmatig langs bij contractonderhoud.</p>
<p>4: Privé inhuren van aannemer tegen gunstigere tarieven.</p>	<p>1. Integriteitsregels.</p>
<p>5: Te veel laten factureren bij mutatieonderhoud en winst delen: het risico bestaat dat bij mutaties extra winst op de factuur wordt gezet en dit gedeeld wordt tussen de aannemer en de technisch beheerder (omdat Rhenam op regie-basis werkt).</p>	<p>1. Facturen boven de € 250,- worden altijd goedgekeurd door 2 personen (vier-ogen principe). 2. Er is sprake van een langdurige samenwerking met aannemers (de vraag is of ze dit risico willen nemen). 3. Procuratieregeling wordt gevolgd.</p>
<p>6: Belangenverstrengeling bij gunning: het risico bestaat dat gunning niet onafhankelijk plaatsvindt.</p>	<p>1. Ingediende offerte wordt door de projectleider en de asset manager geopend, dus vier-ogenprincipe. 2. Opdrachtverstrekking conform procuratieregeling. 3. Rhenam gunt aan de economisch meest voordelige inschrijving. 4. Rhenam kent preferente partners (derdenlijst) waarmee zaken wordt gedaan. 5. Vastgelegd in aanbestedingsbeleid wanneer onderhandse aanbesteding of meervoudige aanbesteding plaats dient vinden (dit wordt geaudit). 6. Bij grote projecten vindt een toets plaats door een onafhankelijke kostenskundige.</p>

## 2.6 FINANCIËEL BELEID

### Algemeen

De beschikbaarheid van financiële middelen op korte en lange termijn is een randvoorwaarde om de voorgenomen volkshuisvestelijke activiteiten uit te kunnen voeren. Continuïteit en kredietwaardigheid zijn daarbij essentieel. De kernvoorwaarde voor het waarborgen daarvan is het structureel realiseren van een op lange termijn gebaseerde netto positieve operationele kasstroom.

De risicofactoren die de kasstromen over langere termijn en op korte termijn direct kunnen beïnvloeden zijn zeer divers: overheidsmaatregelen, inflatie, rente, waardeontwikkeling, leegstand, et cetera. Maar ook de keuzes in het beleid en de interne organisatie kunnen van invloed zijn. Om op structurele basis positieve kasstromen te realiseren en bij tegenvallers over voldoende liquide middelen te kunnen beschikken, dienen wij de diverse risicofactoren te beheersen.

Dat betekent enerzijds beheersing van financiële risicofactoren door middel van adequaat financierings- en cashmanagementbeleid, anderzijds adequaat beheer van de interne organisatie, processen en governance.

Ter beheersing van de financiële risicofactoren is inzicht in en sturing op de ontwikkeling van de kasstromen, liquiditeiten, jaarresultaat, vermogenspositie en treasuryrisico's (vervalkender, renterisico, et cetera) essentieel. Voor inzicht in de ontwikkeling van de kasstromen en liquiditeiten stellen wij een jaarprognose en een meerjarenprognose op. Voor beide

prognoses wordt onderscheid gemaakt tussen operationele kasstromen (exploitatie), kasstromen uit investeringen en desinvesteringen, en financieringskasstromen.

Ons financieel beleid zorgt ervoor dat onze financiële positie in lijn is met onze doelstellingen. Deze doelstellingen en ambities uit het nieuwe ondernemingsplan zijn doorgerekend in de Meerjarenprognose 2023-2032 waarbij rekening is gehouden met verschillende scenario's. Ondanks de grote ambities en opgaven op het gebied van nieuwbouw, aankoop, herstructurering en verduurzaming, is de financiële positie van Rhenam goed. Mede daardoor kunnen we de komende jaren op basis van een gematigd huurbeleid blijven investeren in verbetering en verduurzaming, vernieuwing en uitbreiding van onze vastgoedportefeuille. Investeringszaken zijn nodig om voldoende betaalbare woningen aan te kunnen bieden en te voldoen aan de veranderde vraag van woningzoekenden en de eisen en wensen van deze tijd.

### Reglement financieel beleid en beheer

Conform artikel 55a van de Woningwet heeft Rhenam een reglement financieel beleid en beheer opgesteld. Hiermee is voor de Aw inzichtelijk gemaakt op welke wijze wij onze financiële continuïteit borgen. Gezien de wijzigingen in de woningwet per 1 januari 2022, onderzoeken we of dit reglement geactualiseerd moet worden.

### Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Het WSW heeft Rhenam op 20 april 2022 als borgbaar verklaard en een borgingsplafond toegekend. Daarnaast hebben we op 20 december 2022 een beoordeling ontvangen ten aanzien van de actualisatie van ons risicoprofiel, op basis van het gezamenlijke beoordelingskader van het WSW en de Aw. Het risicoprofiel is niet gewijzigd en blijft gemiddeld voor Rhenam.

### 2.6.1 RESULTATEN 2022

In deze paragraaf lichten wij de financiële resultaten over 2022 toe door middel van de financiële ratio's, de kasstromen middels de herkomst en besteding van middelen, en de resultatenrekening over 2022. De volledige cijfers en de daarbij horende toelichtingen zijn opgenomen in de Jaarrekening.

#### Financiële ratio's

Wij leggen de focus op beheersing van de financiële risicofactoren, onder andere door het dashboard waarin de streefwaarden en key performance indicators (KPI's) zijn opgenomen. Aan de hand hiervan is snel duidelijk of de risico's binnen de kaders blijven en waar bijsturing noodzakelijk is. De streefwaarden en gedefinieerde KPI's maken onderdeel uit van het Investeringsstatuut en vormen het 'Financieel toetsingskader' voor investeringsbeslissingen.

Voor onze financiële sturing sluiten wij onder andere aan bij de door het WSW geformuleerde 5 'financial risks' en de door de Aw gehanteerde normen in de diverse beoordelingskaders.

Voor de streefwaarden, KPI's en prognose verwijzen we naar het dashboard in het bestuursverslag. Een afwijking van de norm van het WSW naar boven zou gerechtvaardigd kunnen zijn indien een extra buffer vanuit risico-overwegingen nodig is. Met het oog op de verdere toekomst, de volatiliteit van de beleidswaarde en de risico's van stijgende lasten, zien wij reden tot het aanhouden van een extra buffer bij de minimale norm van het WSW om een vluchtstrook te creëren, waardoor bijsturing van het beleid mogelijk is. Wij hebben daarom interne signaliseringsnormen opgenomen voor de solvabiliteit, ICR en LtV.

Onderstaande tabel laat zien dat Rhenam in 2022 ruimschoots aan de normen van onze toezichhouders en onze interne signaleringsnormen voldoet:

Relevante financiële ratio's	Norm WSW	Norm Rhenam	2022	2021
ICR	min 1,40	min. 1,60	5,50	4,86
Loan to Value	max. 85%	max. 80%	34,5%	35,7%
Solvabiliteit	min. 15%	min. 20%	57,9%	54,0%
Dekkingsratio	max. 70%	max. 70%	15,8%	15,4%
Onderpand ratio	max. 70%	max. 70%	15,2%	19,0%

### Kasstromen

In 2022 hebben wij een positieve operationele kasstroom gerealiseerd van € 5,32 miljoen (2021: € 5,3 miljoen). De investeringskasstroom is toegenomen. Dit wordt vooral veroorzaakt door nieuwbouwprojecten Vogelenzang en Lijsterberg. Een gedetailleerd kasstroomoverzicht is te vinden in de Jaarrekening.

In onderstaande tabel zijn de kasstromen over 2022 weergegeven:

Bedragen x € 1.000	2022	2021
1. Beginsaldo liquide middelen	7.432	4.183
2. Operationele kasstroom	+5.323	+5.300
3. Investeringskasstroom	-12.712	-8.521
4. Financieringskasstroom	+5.051	+6.470
5. Mutatie liquide middelen (2+3+4)	-2.338	3.249
<b>6. Eindsaldo liquide middelen (1-5)</b>	<b>5.094</b>	<b>7.432</b>

### RESULTAAT

Het resultaat na belasting over 2022 bedraagt € 7,8 miljoen positief (2021: € 44,0 miljoen). De opstelling van de resultatenrekening hierboven geeft nader inzicht in het bedrijfsresultaat. De ontwikkeling van het resultaat wordt in sterke mate beïnvloed door de post waardeveranderingen vastgoedportefeuille, de waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten en de post belastingen. Deze drie posten worden hieronder toegelicht.

#### Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De post waardeveranderingen vastgoedportefeuille, bestaat uit de posten:

- Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille
- Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie
- Niet gerealiseerde waardeveranderingen VoV

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de (markt)waarde van het vastgoed in het verslagjaar. In 2022 waren er grote wijzigingen in de waarde van het vastgoed. Ondanks de afschaffing van de verhuurderheffing, die een positieve invloed heeft, was er toch maar een beperkte toename van de waarde van het vastgoed. Dit is het gevolg van een daling van de leegwaarde, hard gestegen bouwkosten en een hogere disconteringsvoet. In 2021 was de waardeverandering in het verslagjaar veel groter, door een sterke stijging van de leegwaarde en de markthuur.

OMSCHRIJVING	2022	2021
Huuropbrengsten	20.057	19.750
Opbrengsten servicecontracten	562	569
Lasten servicecontracten	-763	-743
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.050	-1.904
Lasten onderhoudsactiviteiten	-7.878	-7.060
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.021	-3.327
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (9)	6.907	7.285
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.413	1.059
Toegerekende organisatiekosten	-18	-16
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-686	-886
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (10)	709	157
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.100	-5.446
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	4.078	40.558
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VoV	-1.100	2.437
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (11)	-3.122	37.549
Opbrengst overige activiteiten	43	9
Kosten overige activiteiten	-76	-65
Netto resultaat overige activiteiten (12)	-33	-56
Overige organisatiekosten	-178	-1.610
Leefbaarheid	-237	-194
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>4.046</b>	<b>43.131</b>

OMSCHRIJVING	2022	2021
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	7.647	3.142
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	98	55
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.396	-1.319
Saldo financiële baten en lasten (13)	6.349	1.878
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>10.395</b>	<b>45.009</b>
Belastingen	2.616	986
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>7.779</b>	<b>44.023</b>
Aandeel in resultaat van deelnemingen	0	3
<b>Groepsresultaat na belastingen</b>	<b>7.779</b>	<b>44.026</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>7.779</b>	<b>44.026</b>

#### Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten

Door de gestegen rente is de negatieve marktwaarde van het embedded derivaat sterk gedaald. Van de eerder genomen afwaardering is € 7,6 miljoen teruggenomen.

#### Belastingen

De belastingen stijgen ondanks een daling van het resultaat. Bij de fiscale winstberekening worden waardeveranderingen buiten beschouwing gelaten. De VPB-last bestaat uit de acute VPB last van het boekjaar, de mutatie in de latente belastingposities en de correcties over voorgaande jaren. De latente belastingvordering met betrekking tot het embedded derivaat is voor circa € 2,0 miljoen afgewaardeerd door de daling van de negatieve marktwaarde.

Het resultaat fluctueert van jaar tot jaar enorm, waardoor sturing op basis van de verlies- en winstrekening lastig is. Rhenam stuurt daarom op de kasstromen die veel meer inzicht geven over het presteren van de organisatie en waar eventueel bijsturing nodig is.

#### Waardering van het bezit

BEZIT	2022	2021
verhuureenheden gewogen	2.966	2.923
aantal woningen	2.820	2.777
marktwaarde DAEB (€)	483.909.000	471.762.000
marktwaarde niet-DAEB (€)	13.437.000	13.545.000
marktwaarde vastgoed in exploitatie (€)	497.346.000	485.307.000
beleidswaarde totaal (€)	227.568.431	208.953.466
WOZ-waarde totaal (€) (peildatum 1-1-2021/2020)	599.149.219	563.312.500

Het DAEB en niet-DAEB vastgoed wordt voor de jaarrekening conform de Woningwet tegen marktwaarde gewaardeerd. Daarnaast vermelden wij de beleidswaarde van het bezit.

### 2.6.3 ONTWIKKELING EN REALISEERBAARHEID WAARDE VASTGOED

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2022 kenmerkt zich door een sterk contrast tussen de eerste en de laatste twee kwartalen op de woningmarkt. Zowel in de koop- als huurmarkt was in de eerste helft van het jaar genoeg interesse en werd er regelmatig overboden. Vanaf het derde en vierde kwartaal zette de leegwaardeontwikkeling een dalende trend in, mede als gevolg van de stijging van de rentes.

Per 1 januari is als gevolg van een wetswijziging de overdrachtsbelasting verhoogd van 8% naar 10,4% en daarnaast zien we een sterke stijging van de bouwkosten.

Deze factoren (leegwaardedaling, rentestijging, bouwkostenstijging en verhoging van de overdrachtsbelasting) zorgen ervoor dat de positieve ontwikkeling van de marktwaarde, als gevolg van de afschaffing van de verhuurderheffing en stijging van de markthuren, grotendeels teniet wordt gedaan.

Al met al heeft 2022 voor de woningportefeuille van Rhenam geleid tot een stijging van de marktwaarde. De totale omvang van de woningportefeuille is met € 11,8 miljoen gegroeid naar een marktwaarde van € 484,1 miljoen. Dit is inclusief € 8,4 miljoen aan opgeleverde nieuwbouw Vogelenzang. De waardegroei exclusief nieuwbouw komt daarmee uit op een bescheiden toename van 0,74%. Inclusief nieuwbouw betreft de waardegroei 2,5%

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde) is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in de komende perioden.

De totale omvang van de portefeuille (aandeel woningen) gewaardeerd op beleidswaarde is met € 18,3 miljoen gegroeid naar een beleidswaarde van € 214,4 miljoen. Dit is inclusief € 3,3 miljoen aan opgeleverde nieuwbouw Vogelenzang. De waardegroei exclusief nieuwbouw komt daarmee uit op een toename van 7,65%. Inclusief nieuwbouw bedraagt de waardegroei 9,35%.

De afschaffing van de verhuurderheffing en een verlaging van de beheernorm liggen ten grondslag aan de positieve ontwikkeling van de beleidswaarde. Dit komt omdat er minder uitgaande

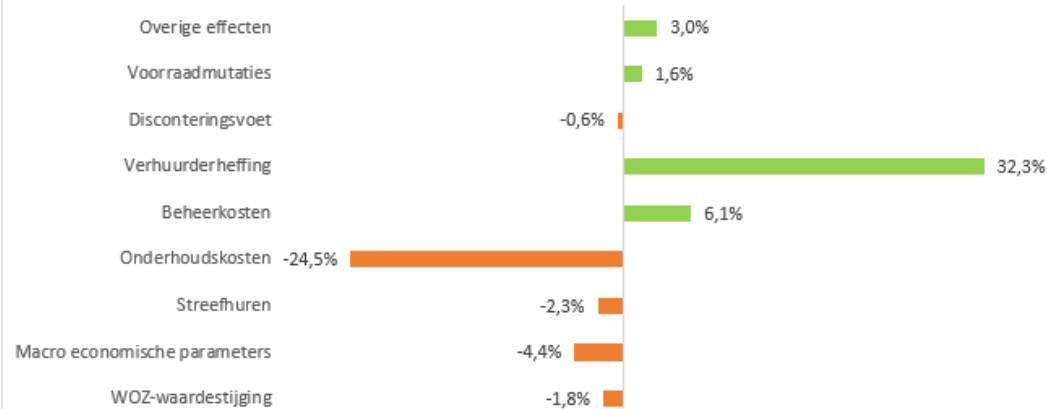
kasstromen ingerekend worden, waardoor de beleidswaarde stijgt.

De sterk gestegen onderhoudskosten en verdere regulering van de huurontwikkeling zorgen dan weer voor een negatieve ontwikkeling. De onderhoudskosten zijn in 2022 enorm gestegen en dit werkt door in de komende jaren, waardoor dit een groot effect heeft in de beleidswaarde. Ook de regulering van de huurontwikkeling heeft effect op de komende jaren, waardoor er minder huurinkomsten zullen zijn als we in 2021 begroot hadden.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van:

ONTWIKKELING BELEIDSWAARDE WONINGEN 2021-2022	BELEIDSWAARDE K.K.	PERCENTAGE
Startstand	196.063	100%
Effect van WOZ-waardestijging	-3.616	-1,8%
Effect van aanpassing macro economische parameters	-8.654	-4,4%
Effect van aanpassing streefhuren	-4.607	-2,3%
Effect van aanpassing onderhoudskosten	-48.103	-24,5%
Effect van aanpassing beheerkosten	11.877	6,1%
Effect van aanpassing verhuurderheffing	63.400	32,3%
Effect van aanpassing disconteringsvoet	-1.097	-0,6%
Voorraadmutaties	3.198	1,6%
Overige effecten	5.937	3,0%
Eindstand	214.398	109,4%

### Ontwikkeling beleidswaarde woningen 2021-2022



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

Per 31 december 2022 is in totaal € 358 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2021: € 363 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 jaarverslaggeving.

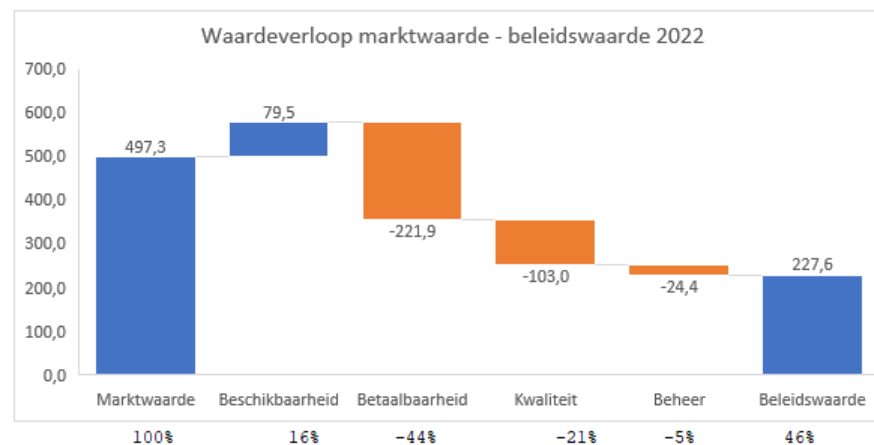
De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Rhenam. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden.

Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Het bestuur van Rhenam 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 lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 270 miljoen (2021: € 276 miljoen).

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 van het DAEB en niet-DAEB bezit, bestaat uit de volgende onderdelen:



De gepresenteerde afslagen in 2022 laten substantiële afwijkingen zien ten opzichte van 2021. Deze afwijkingen worden veroorzaakt door de waarde mutatie van de marktwaarde (startpunt), wijzigingen in het “handboek modelmatig waardering” en wijzigingen in vastgesteld beleid.

Het onderdeel beschikbaarheid, waar bij de marktwaarde in verhuurde staat de woning bij mutatie wordt verkocht, blijft de woning bij de beleidswaarde in exploitatie. De beleidswaarde is op dit onderdeel hoger dan de marktwaarde. In de marktwaarde wordt rekening gehouden met overdrachtskosten (10,4%). Bij de beleidswaarde die uitgaat van eeuwigdurende exploitatie is deze afslag voor overdrachtskosten niet van toepassing.

Het onderdeel betaalbaarheid, waar bij de marktwaarde in verhuurde staat een woning bij mutatie direct tegen de markthuur wordt ingerekend, geschiedt dat in de beleidswaarde tegen de streefhuur conform het beleid van de corporatie. Door de gestegen markthuren en de gelijk gebleven streefhuren is deze afslag hoger als in 2021.

Het onderdeel kwaliteit, waar in de marktwaarde in verhuurde staat wordt gerekend met onderhoudsuitgaven zoals die door een belegger zouden worden gemaakt, verricht een woningcorporatie veelal onderhoud naar een hoger kostenniveau. Door de fors gestegen bouwkosten is deze afslag hoger als in 2021.

Het onderdeel beheer, houdt verband met de beheerskosten. Dergelijke kosten liggen bij een corporatie op een hoger niveau dan dat van een belegger. Het verschil tussen de ingerekende beheernorm in de marktwaarde en de beheernorm van Rhenam veroorzaakt deze afslag.

De tabel rechtsboven impliceert dat 63,2% van het totale eigen vermogen ad € 427.089.000 niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is (2021: 65,9%). Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Bedragen x € 1.000	2022	%	2021	%
Marktwaarde verhuurde staat	497.346	100	485.307	100
Afslag beschikbaarheid	79.480	16	3.852	1
Afslag betaalbaarheid	-221.885	-44	-175.967	-36
Afslag kwaliteit	-103.016	-21	-67.383	-14
Afslag beheer	-24.357	-5	-36.856	-8
Totale afslag	-269.778	-54	-276.354	-57
Beleidswaarde	227.568	46	208.953	43

#### 2.6.4 TREASURY EN FISCAAL MANAGEMENT

Zoals bij iedere (maatschappelijke) onderneming, vinden binnen Rhenam (op beperkte schaal) treasury-activiteiten plaats. Treasury is een verzamelbegrip voor de beheersing, door besturing en bewaking, van financiële posities (in ons geval schulden en uitzettingen) en de aan deze posities en stromen verbonden kosten en risico's.

Concreet zijn aan treasury de volgende doelstellingen verbonden:

- het zorgen voor duurzame toegang tot de kapitaalmarkt tegen aanvaardbare voorwaarden door het opbouwen van een gezonde financiële structuur (conform normen WSW en Aw);
- het zorgen voor financiële logistiek (bewaken kasstromen/ beschikbaarheid liquide middelen).

#### Treasury- en beleggingsstatuut en Treasuryjaarplan

Rhenam heeft een Treasury- en beleggingsstatuut dat compliant is aan de meest recente wet- en regelgeving en in lijn is met het Reglement financieel beleid en beheer. Daarbij zijn de functie- en procesbeschrijvingen herijkt en in lijn gebracht met de wettelijke vereisten van scheiding van de financiële functie en de controlfunctie. Conform de P&C cyclus is eind 2022 een Treasuryjaarplan voor 2023 opgesteld. Dit plan zal leidend zijn voor onze acties op het gebied van treasury voor het komend jaar.

Het statuut regelt het formele kader, met uitgangspunten en verantwoordelijkheden, voor alle activiteiten op het gebied van treasury en beleggingen binnen Rhenam.

In het Jaarplan zijn het treasurybeleid en de nadere uitwerking in en mandatering voor het uitvoeren van (trans-)acties verankerd. De verantwoording over het gevoerde treasurybeleid en de gerealiseerde (trans-)acties vindt plaats in de periodieke rapportages en het jaarverslag.

#### Treasury Commissie

Rhenam heeft een Treasury Commissie geïnstalleerd. Deze commissie komt 2 keer per jaar bijeen en bestaat uit de manager Bedrijfsvoering, de medewerker business control, de financial controller, de medewerker finance control en de (externe) treasurer. De directeur-bestuurder is bij de vergadering aanwezig. De functie van treasurer wordt ingevuld door treasuryadviesbureau Thésor. In de reguliere bijeenkomsten van de Treasury Commissie worden ten minste de volgende onderwerpen behandeld:

- algemene ontwikkelingen en financiële transacties over de afgelopen periode;
- faciliteringsvolume;
- liquiditeitsprognoses;
- risicoanalyses;
- marktontwikkelingen;
- kasstroomtoets WSW;
- ingebrachte (transactie)voorstellen (incl. effecten op risicoprofiel en financieringsbehoefte).

Van elke bijeenkomst wordt een verslag en een lijst met actiepunten gemaakt. Dit verslag wordt naar de leden van de

Treasury Commissie gezonden en in de eerstvolgende bijeenkomst vastgesteld. Daarnaast krijgt de controlerend accountant een kopie hiervan bij de interim controle en het verslag wordt besproken in de auditcommissie.

#### Leningenportefeuille

De leningenportefeuille van Rhenam ultimo 2022 bedraagt € 79,8 miljoen (2021: € 74,7 miljoen). Rhenam is in het bezit van leningen met embedded derivaten. In de jaarrekening is hier een uitgebreide toelichting voor opgenomen.

#### Activiteiten 2022

Activiteiten	
Treasurycommissie	2 bijeenkomsten
Opstellen treasuryjaarplan 2023	November 2022
Vervroegde aflossing BNG leningen	€ 408.975
Aantrekken fixe lening per 1-6-2022 Looptijd: 4 jaar Rentepercentage: 2,103%	€ 5.000.000
Aantrekken fixe lening per 10-10-2022 Looptijd: 35 jaar Rentepercentage: 2,462%	€ 5.500.000

#### Fiscaal management

Rhenam heeft een Fiscaal Statuut vastgesteld. Op grond hiervan hebben wij een fiscale commissie ingericht, die minimaal 2 keer per jaar bijeenkomt. In de commissie nemen naast de eigen medewerkers, externe experts ten aanzien van omzet-, loon- en vennootschapsbelasting zitting. Vanwege

personele wijzigingen bij de externe experts is er in 2022 geen bijeenkomst van de gehele commissie geweest. Wel is er bij vraagstukken regelmatig contact geweest met de omzet-, loon- en vennootschapsbelasting experts afzonderlijk, waardoor alle fiscale actualiteiten bij Rhenam bekend zijn. In 2023 wordt dit weer opgepakt.

#### 2.6.5 FINANCIËLE CONTINUÏTEIT (TOEKOMST)

Naast de resultaten van 2022, zoals hiervoor beschreven, is het belangrijk om de toekomstige financiële positie van Rhenam goed te monitoren. Dit doen wij door de toekomstige kasstromen goed in beeld te brengen en kritisch te kijken naar het exploitatieoverschot, de investeringen en de daaruit voortvloeiende financieringsbehoefte. In het meerjarenperspectief zien we dat de operationele kasstromen fluctueren, mede onder invloed van hogere uitgaven voor onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd in combinatie met de verduurzaming.

Voor de begroting 2023 en verder werkten we scenario's uit voor de ontwikkeling van de financiële positie bij veranderingen in beleid. Hieruit blijkt dat de financiële continuïteit gewaarborgd is, maar we wel continu de financiële positie op de lange termijn moeten bewaken en waar nodig moeten bijsturen.

Toegelaten instelling	Norm AW	Norm Rhenam	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Financiële ratio's												
ICR	min. 1,40	min. 1,60	4,57	3,07	2,31	1,98	1,70	2,05	1,86	1,88	1,81	1,71
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	min. 15%	min. 20%	54%	52%	46%	37%	31%	22%	20%	20%	20%	20%
Loan to Value beleidswaarde	max. 85%	max. 80%	37%	40%	48%	59%	66%	75%	77%	77%	77%	77%
Dekkingsratio marktwaarde	max. 70%	max. 70%	18%	20%	24%	29%	31%	34%	34%	33%	33%	33%
Onderpandsratio	max. 70%	max. 70%	17%	19%	23%	28%	30%	33%	33%	33%	33%	32%
Overige ratio's												
Gem. schuld VHE (*€ 1.000)			31,0	34,3	42,3	52,1	57,7	65,4	66,9	67,1	67,7	68,2

Het totale exploitatieoverschot (incl. rente) is gedurende de prognoseperiode € 40,5 mln. Dit is voldoende om aan de totale aflossingsverplichtingen (harde uitgaven) van circa € 36 mln. te voldoen. De voorgenomen investeringen van € 185,5 mln. dienen derhalve bijna volledig met vreemd vermogen gefinancierd te worden. Als gevolg hiervan loopt de extra financieringsbehoefte de komende jaren op tot € 178,5 mln. in de periode tot en met 2032.

De voorgenomen investeringen bestaan voor een groot deel uit woningverbetering/duurzaamheid. Daarnaast zijn nieuwbouwprojecten ingerekend, zoals project Lijsterberg, project Allemanswaard, de herstructurering van de Dr. Wallerstraat en 'zachte' nieuwbouwprojecten. De forse investeringsuitgaven voor woningverbetering lopen door tot en met 2029. Een deel van deze investeringen is nog onzeker van aard en timing.

De conclusie is dat Rhenam ook in meerjarig perspectief aan alle ratio's voldoet en dat de financiële continuïteit van Rhenam gewaarborgd is. De Loan to Value (LtV) beweegt komende jaren richting Aw/WSW norm en daarom moeten we met ons ambitieuze investeringsprogramma wel meer dan ooit de ontwikkeling van de financiële positie en de bedrijfsrisico's nauwlettend monitoren. Met name de Solvabiliteit en LtV zijn hier ratio's waar extra aandacht aan gegeven zal moeten worden.

Samenvattend zien we over de gehele begrotingsperiode een stabiele operationele kasstroom van 3 tot 5 miljoen euro. Met het wegvallen van de verhuurderheffing is er extra ruimte ontstaan, waarmee we de volkshuisvestelijke ambities, zoals vastgelegd in de (Nationale) Prestatieafspraken kunnen realiseren. Door de verslechterde economische parameters staat die ruimte vergaand onder druk te staan. We staan dan ook voor de uitdaging om financieel scherp aan de wind te zeilen om de volkshuisvestelijke opgaven te realiseren.

## VERKLARING BESTUUR

Het bestuur van Rhenam verklaart:

1. dat de stichting haar middelen (batige saldi daaronder begrepen) uitsluitend bestemt voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting;
2. dat het een adequate invulling heeft gegeven aan het uitgangspunt 'uitsluitend werkzaam op het gebied van de volkshuisvesting' zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet;
3. dat de RvC op 26 juni 2023 de jaarstukken 2022, inclusief het volkshuisvestingsverslag 2022, heeft goedgekeurd;
4. dat de accountant met betrekking tot de jaarrekening 2022 een goedkeurende verklaring heeft afgegeven.

Rhenen, juni 2023

# Raad van Commissarissen



### 3.1 GOVERNANCE STRUCTUUR

Rhenam Wonen is een toegelaten instelling op grond van de Woningwet en heeft als rechtsvorm een stichting. Ons werkveld is vastgelegd in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv). De maatschappelijke bestemming van ons vermogen waarborgen wij als toegelaten instelling door professioneel toezicht, een transparante inrichting van de organisatie, voortdurend dialoog met onze belanghouders in de lokale omgeving en een correcte omgang met onze klanten. In onze statuten staan het doel, het werkgebied, de besturing en het toezicht beschreven.

In dit verslag geven wij inzicht in de activiteiten die Rhenam Wonen in verbinding of samenwerking met andere rechtspersonen heeft ondernomen. Rhenam Wonen heeft haar governancestructuur ingericht volgens het tweelagenbestuursmodel. We werken met een Raad van Commissarissen, bestaande uit vijf personen en een directeur-bestuurder in 2022, waarbij de directeur-bestuurder deel uitmaakt van een meningvormend managementteam. De taken van de directeur-bestuurder en Raad van Commissarissen zijn vastgelegd in statuten. Deze zijn verder uitgewerkt in een bestuursreglement en een reglement Raad van Commissarissen.

Wij hanteren als lid van Aedes de Governancecode Woningcorporaties 2020. De code vormt ons kader voor goed beheer en toezicht. Hierin zijn bepalingen opgenomen over integriteit, transparantie, competenties, voorbeeldgedrag, maat-

schappelijke verbondenheid en risicobeheersing. Wij onderschrijven de principes en best-practice bepalingen uit de code.

Rhenam Wonen beschikt over een integriteitscode (ethische gedragscode) en een klokkenluiders-/meldregeling. Het geldende reglement Raad van Commissarissen en het bestuursreglement gaan in op de werkwijze bij een tegenstrijdig belang (alle hierboven genoemde documenten zijn openbaar via [www.rhenam.nl](http://www.rhenam.nl)).

De Raad van Commissarissen ziet toe op de naleving van de Governancecode. Op één punt voldeden we in 2022 nog niet aan de governancecode, namelijk de herziening van het inkoop- en aanbestedingsbeleid. In de eerste helft van 2023 wordt de visie van de Raad van Commissarissen op opdrachtgeverschap en aanbestedingen betrokken (artikel 5.3).

#### Governance inspectie

Op 26 november 2020 heeft de Aw een Governance inspectie uitgevoerd bij Rhenam Wonen. De Aw ontving diverse stukken als input voor de inspectie en ging in gesprek met een delegatie van de Raad van Commissarissen, het MT en de directeur-bestuurder. In het uitgebrachte rapport concludeert de Aw dat de governance van Rhenam “voldoet aan de criteria voor goede governance”. Rhenam voldoet aan de gestelde criteria zonder uitschieters naar boven of naar beneden. De toezichtsafspraken die destijds zijn gemaakt, zijn nagekomen.

### 3.2 TERUGBLIK 2022 EN VOORUITBLIK 2023

De titel van het Ondernemingsplan 2021-2024 is ‘(T)huis in de buurt’. Dat brengt voor ons als Raad van Commissarissen (RvC) precies tot uitdrukking waar het bij Rhenam Wonen om draait: voldoende passende en betaalbare woningen in een buurt waar mensen zich thuis voelen en waar wij als corporatie zichtbaar zijn.

We zijn als RvC dan ook blij met de oplevering van de nieuwbouw aan de Vogelenzang, waarmee Rhenam 42 duurzame en betaalbare appartementen heeft gerealiseerd. Met de keuze om hier voorrang te geven aan senioren uit de gemeente Rhenen, borgen we ook dat mensen in hun eigen buurt kunnen blijven wonen.

Rhenam heeft zich ingespannen om de betaalbaarheid voor onze huurders te borgen, ondanks de sterk gestegen energieprijzen in 2022. Er zijn veel woningen verduurzaamd en deze aanpak gaat de komende jaren door. Dat Rhenam goede volkshuisvestelijke prestaties levert, blijkt ook uit het visitierapport dat in 2022 is opgeleverd. Rhenam krijgt hierin zeer goede waarderingen! Deze resultaten zijn behaald door betrokken medewerkers die zich inzetten voor de missie van de corporatie.

Wij zijn als RvC dan ook trots op het managementteam en de medewerkers die de organisatie, ondanks een woelige periode in wisselende omstandigheden, hebben laten doordraaien.

In september 2022 is met het aantreden van een nieuwe bestuurder, Wieke van Veldhuizen, de organisatie in een nieuwe en stabielere fase beland.

Op 1 januari 2022 begon ook Arjen Zandstra als lid van onze RvC. Hij volgde de eind 2020 afgetreden Bert Ploeg op. Daarnaast moesten we in 2022 als RvC afscheid nemen van 2 leden, omdat hun termijn was verstreken. Als RvC willen we Mike Muller en Henny Olde Meule bedanken voor hun jarenlange inzet. Met de komst van 2 nieuwe leden in de RvC, Bart Kroon en Cees Henzen, werd ook in hun opvolging voorzien. Hiermee is bestuur en RvC weer volledig en klaar om met elkaar aan de slag te gaan met de grote opgaven waar de sector voor staat.

### 3.3 VISIE OP TOEZICHT EN TOETSING

De RvC houdt toezicht op het functioneren van het bestuur en de algemene gang van zaken binnen de corporatie. De RvC adviseert het bestuur daarnaast gevraagd en ongevraagd en vervult de werkgeversrol richting de bestuurder. De RvC houdt onder meer toezicht op:

- realisatie van de doelstellingen van de stichting;
- realisatie van de volkshuisvestelijke opgaven;
- strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van Rhenam;
- opzet en werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen;
- naleving van toepasselijke wet- en regelgeving;

- financieel verslaggevingsproces.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC zijn beschreven in de statuten van stichting Rhenam Wonen en zijn verder uitgewerkt in het reglement RvC. De RvC heeft twee commissies ingesteld: een auditcommissie en een selectie- en remuneratiecommissie.

De RvC maakt bij haar toezichthoudende rol gebruik van een extern en een intern toezichtkader. Het toezichtkader is kaderstellend voor het bestuur en voor de RvC een leidraad voor het toezicht. Het externe toezichtkader wordt gevormd door wet- en regelgeving. Het interne toezichtkader bestaat uit statuten en reglementen van Rhenam Wonen en de verschillende strategische beleidsdocumenten. Het toezichtkader richt zich zowel op de besturing als op de beheersing. Uitgangspunt voor de RvC is dat er evenwicht moet zijn tussen de aandacht voor volkshuisvestelijke doelen en financiële kaders, waarbij de maatschappelijke rol van Rhenam Wonen de basis vormt.

### 3.4 TOEZICHTKADER

Het centrale uitgangspunt voor de RvC is erop toe te zien dat Rhenam Wonen een maatschappelijke koers blijft varen. Een koers waarin maatschappelijke vraagstukken op het gebied van wonen en de belangen van mensen die op de woningmarkt in een kwetsbare positie verkeren, centraal staan en waarin voldaan wordt aan de eisen voor woningcorporaties, zoals die zijn opgenomen in wet- en regelgeving.

De RvC ziet erop toe dat deze uitgangspunten uitgewerkt zijn in een ondernemingsplan dat in consultatie met belanghebbenden (zoals gemeenten, huurders en zorg- en welzijnsinstellingen) wordt opgesteld en dat helder geformuleerde doelstellingen bevat.

Toezichtskader		
Extern	Intern	Besturingskader
Woningwet	Statuten	Ondernemingsplan
RTiV, BTiV	Reglement RvC	Begroting, meerjarenbegroting en jaarrekening
Governancecode woningcorporaties	Risicomanagement	Treasuryjaarplan
Wet normering Topinkomens	Financieringsstrategie	Portefeuillestrategie
Beleidsregels	Financieel reglement	Prestatieafspraken
	Investeringsstatuut	Managementletter
	Treasury- en beleggingsstatuut	
	Meldregeling en integriteitsbeleid	
	Profielschets RvC	

### 3.5 VERSLAG VANUIT TOEZICHTHOUDENDE ROL

#### Toezicht op strategie

Het ondernemingsplan en de portefeuillestrategie maken onderdeel uit van het toezichtkader van de RvC. Deze worden vertaald in de meerjarenbegroting. De RvC houdt toezicht op de inhoud en totstandkoming van de strategie en de mate waarin deze strategie wordt gerealiseerd.

In 2022 heeft de RvC uitgebreid gesproken over de herijking van de portefeuillestrategie 2022. In de portefeuillestrategie is richting gegeven aan de verduurzamingsopgave en de noodzaak om de nieuwbouw op te voeren.

#### Toezicht op financiën en bedrijfsvoering

De RvC houdt toezicht op de bedrijfsvoering en de financiële prestaties.

#### Auditcommissie

De Auditcommissie (AC) adviseert de RvC over het toezicht op de financiële bedrijfsvoering, waaronder risicomanagement, de interne controles, de begroting en financiële verslaglegging. De AC onderhoudt namens de RvC de contacten met de externe accountant. De taken van de AC zijn vastgelegd in het Reglement Auditcommissie.

De AC bestond in 2022 tot 1 april 2022 uit de heer M. Muller (voorzitter) en de heer H. Olde Meule. Vanaf 1 april 2022 bestaat de AC uit de heer B. Kroon (voorzitter) en de heer C. Henzen.

De AC wordt waar nodig bijgestaan door de business

controller. De commissie is in 2022 vier keer bij elkaar geweest voor overleg. Bij dit overleg is naast de bestuurder de manager bedrijfsvoering aanwezig. De accountant was in januari en november 2022 aanwezig om de ingebrachte notities toe te lichten. De auditcommissie heeft advies uitgebracht over alle hierna genoemde onderwerpen. De auditcommissie was tevens klankbord voor de bestuurder en sprak in dat kader over de nieuwe opzet van het investeringsstatuut, dat in 2023 ter goedkeuring aan de RvC zal worden aangeboden.

In de vergadering van juni 2022 heeft de RvC uitgebreid gesproken met de accountant, de heer Verwoert van BDO, over de controle van de jaarstukken. De RvC bespreekt in dezelfde vergadering en in aanwezigheid van de accountant de jaarstukken met de bestuurder. De RvC verleent het bestuur decharge voor het gevoerde beleid.

De RvC gaf in 2022 verder goedkeuring aan de geactualiseerde financieringsstrategie. Hierbij werd uitgebreid gesproken over de ambitie om de verduurzamingsprojecten uit de operationele kasstromen te financieren.

In de vergadering van 28 november 2022 heeft de RvC de begroting 2023 en de meerjarenbegroting 2023-2032 goedgekeurd. Hierbij werd uitgebreid gesproken over het effect van de Nationale Prestatieafspraken op Rhenam, waarbij zowel werd stilgestaan bij de vraag wat dit betekent voor de organisatie als voor de financiële ratio's. De RvC had daarbij aandacht voor de optimale balans tussen volkshuisvestelijk presteren enerzijds, versus financiële continuïteit anderzijds.

Over de uitvoering van de begroting is de RvC geïnformeerd op basis van de kwartaalrapportages en de jaarstukken. Ook in deze rapportages komen zowel financiële als volkshuisvestelijke onderwerpen aan bod, evenals materiële risico's.

#### Investeringsprojecten

Conform het Investeringsstatuut van Rhenam Wonen dient de RvC goedkeuring te geven aan investeringsvoorstellen vanaf € 1.000.000,-.

In 2022 werd goedkeuring verleend aan de volgende investeringsprojecten:

- Het verhogen van het investeringsbudget voor de verduurzaming van 108 appartementen in Rhenen naar € 2.396.000,- (incl. btw);
- De aankoop van 41 sociale huurwoningen in Rhenen van Mooiland;
- Het verduurzamen van 21 eengezinswoningen en 78 appartementen in Rhenen en het verduurzamen van 81 eengezinswoningen in Elst voor een bedrag van € 8.296.00 (incl. btw).

Andere onderwerpen waar de RvC goedkeuring aan heeft verleend zijn het interne controleplan (januari 2022) en het treasuryjaarplan 2023 (december 2022). Geconstateerd werd dat wordt voldaan aan de voorwaarden gesteld in het treasurystatuut.

De Managementletter over 2022 is op 28 november 2022 besproken in de RvC. De auditcommissie heeft hierover op 16 november met de accountant gesproken. BDO is van mening dat de interne organisatie en administratieve processen, welke relevant zijn in het kader van de jaarrekeningcontrole, van goed niveau zijn en dat de organisatie in control is.

#### Risicobeheersing

Het risicobeleid van Rhenam Wonen is gericht op een integrale benadering. Dit betekent dat risicomanagement niet alleen betrekking heeft op financiële risico's, maar op alle materiële gebeurtenissen die de uitvoering van de strategie kunnen beperken. In 2022 is geen nieuwe risicoanalyse gemaakt. Onderdeel van de risicobeheersing zijn de verschillende audits die - op basis van het controleplan - worden uitgevoerd. De auditcommissie is hierover in gesprek geweest met de business controller en bestuurder en heeft geconstateerd dat de sturing hierop goed op orde is. Er is daarbij gesproken over de vraag welke controle nodig is in relatie tot de risico's in de organisatie.

#### Opdrachtgeverschap externe accountant

In 2018 is aan BDO opdracht verstrekt om tegen een vaste, all-in prijs per jaar en bij een positieve jaarlijkse evaluatie over de komende vier boekjaren de jaarrekening te controleren. De RvC heeft de samenwerking met BDO in het overleg van de auditcommissie besproken en de opdracht voor 2023 gecontinueerd.

#### Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelen van Rhenam Wonen zijn onder meer vastgelegd in het Ondernemingsplan en de portefeuillestrategie en worden jaarlijks geoperationaliseerd in het jaarplan.

Belangrijk onderwerp was de 4-jaarlijkse visitatie die in 2022 werd uitgevoerd. De position paper werd besproken en vastgesteld in de vergadering van 27 januari. De visitatie is uitgevoerd door Cognitum. Het visitatierapport is in juni besproken met de RvC, waarbij de RvC constateerde dat de prestaties van Rhenam Wonen zeer positief worden gewaardeerd door de stakeholders. Met de bestuurder is gesproken over de verbeterpunten waar in de komende jaren aan wordt gewerkt, waarbij met name de positionering en zichtbaarheid aandacht vragen. De RvC heeft de organisatie gecomplimenteerd met de resultaten.

In de vergaderingen van januari en maart werd gesproken over het huurbeleid en de jaarlijkse huurverhoging. Dit werd op 2 maart 2022 goedgekeurd.

De RvC sprak in 2022 uitgebreid over het duurzaamheidsbeleid, waarin een tactische vertaling is gegeven van de verduurzamingsambitie uit de portefeuillestrategie. Aan de orde kwamen onder andere het effect op de woonlasten van huurders, de vraag hoe na 2030 tot een energieneutrale voorraad wordt gekomen en de vraag wat de financiële impact

van het beleid op Rhenam Wonen is. Het duurzaamheidsbeleid werd op 28 november 2022 door de RvC goedgekeurd.

In de vergadering van 13 juni 2022 heeft de RvC goedkeuring gegeven aan de biedingen op de woonvisie voor de gemeente Rhenen en de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Met beide gemeenten zijn eind 2022 meerjarige prestatieafspraken afgesloten. Deze zijn ter informatie met de RvC gedeeld.

De RvC besprak de evaluatie van de ontheffing voor de gemeente Utrechtse Heuvelrug en constateerde, op basis van de ontvangen zienswijzen van de diverse stakeholders, dat het belangrijk is dat Rhenam hier actief kan blijven investeren. De evaluatie is gedeeld met de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) met het verzoek deze te continueren. De Aw heeft de conclusie van de evaluatie onderschreven en op 6 december 2022 de ontheffing voor de gemeente Utrechtse Heuvelrug gecontinueerd. Daarbij is geen termijn voor een nieuwe evaluatie genoemd.

In alle vergaderingen is door de RvC stilgestaan bij de actualiteiten en de impact daarvan op Rhenam Wonen. Een urgent en actueel onderwerp was de huisvesting van Oekraïense vluchtelingen en de bijdrage van Rhenam aan de opvang. Ook het afschaffen van de verhuurderheffing en het ondertekenen van de Nationale Prestatieafspraken waren onderwerp van gesprek, net als de woondeals voor de regio Foodvalley en U10. De gezamenlijke corporaties brachten voor de Foodvalley een bod uit voor de nieuwbouw van 12.000 sociale huurwoningen tot 2040. Het zwaartepunt voor

de nieuwbouwopgave voor Rhenam ligt dan ook in de Foodvalley. De RvC besprak met de bestuurder wat dit betekent voor Rhenam en voor de samenwerking met de andere corporaties in de Foodvalley.

#### Toezicht op governance

##### Klachten en geschillen

In de vergadering van de RvC van 13 juni 2022 is het jaarverslag van de Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied e.o. aan bod gekomen.

##### Toezicht op dialoog met belanghebbenden

De RvC hecht waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Dit geldt zowel voor belanghebbenden als voor medewerkers van Rhenam Wonen. De visitatie was een goed moment om een beeld te vormen van de wijze waarop Rhenam hier invulling aan geeft. Geconstateerd is dat Rhenam een betrouwbare partner is, maar kan winnen aan zichtbaarheid. Dit wordt meegegeven aan de nieuwe bestuurder.

##### Huurdersorganisaties

De huurderscommissarissen hebben namens de RvC het afgelopen jaar regelmatig overleg gevoerd met de huurdersorganisaties REA en HpF A&O. Hierbij was de directeur-bestuurder niet aanwezig. Het overleg vond plaats in een prettige sfeer en heeft goede wederzijdse input gegeven voor de beleidsvorming en standpuntbepaling.

#### Ondernemingsraad

Afgelopen jaar heeft een delegatie van de RvC een aantal keer overleg gehad met de Ondernemingsraad (OR). De OR is betrokken bij de werving van de nieuwe bestuurder en heeft hier advies over uitgebracht.

#### Collega-corporaties

Op 10 oktober 2022 is een bijeenkomst geweest tussen de verschillende RvC's van de samenwerkende corporaties in de Foodvalley. Bij deze bijeenkomst was een delegatie van de RvC aanwezig. Onderwerp van gesprek op deze avond was de wijze waarop de corporaties gezamenlijk invulling kunnen geven aan de nieuwbouwopgave en welke samenwerkingsvormen hierbij passend zijn.

#### Gemeenten en zorg- en welzijnspartijen

In 2022 was er geen formeel contact tussen de RvC, gemeenten en zorg- en welzijnspartijen.

### 3.6 VERSLAG VANUIT DE WERKGEVERSROL

De RvC vervult de rol van werkgever richting de bestuurder. In 2022 werd Rhenam tot 1 september 2022 bestuurd door een interim-bestuurder, de heer Boonen. Per 1 september 2022 is mevrouw W. van Veldhuizen aangetreden als nieuwe bestuurder bij Rhenam Wonen.

#### Selectie- en remuneratiecommissie

De selectie- en remuneratiecommissie is ingesteld ter

ondersteuning van de werkgeversrol van de RvC en adviseert de RvC omtrent werving, selectie, (her)benoeming, beoordeling en bezoldiging van de bestuurder en leden van de RvC en bereidt de besluitvorming daaromtrent voor. De commissie is onder andere belast met het voeren van functionerings- en beoordelingsgesprekken met de directeur-bestuurder en het doen van bezoldigingsvoorstellen betreffende de directeur-bestuurder aan de RvC.

De commissie bestond in 2022 uit mevrouw J.N. van Nieuw Amerongen en mevrouw H.J.A. van Osch (voorzitter remuneratiecommissie).

Afgelopen jaar heeft de commissie zich met name gericht op het functioneren van de interim-bestuurder en de werving van een nieuwe directeur-bestuurder.

#### Werving directeur-bestuurder

Op grond van de Statuten van Rhenam Wonen benoemt de RvC een directeur-bestuurder. In 2022 is gestart met de werving van een nieuwe directeur-bestuurder. Bij het opstellen van het profiel is rekening gehouden met de opgave waar de organisatie voor staat, zowel wat betreft inhoud als wat betreft organisatieontwikkeling. De RvC heeft voor het opstellen van het profiel input gekregen van de huurdersorganisaties, het MT en de ondernemingsraad. Bij de werving en selectie van de nieuwe bestuurder is de RvC ondersteund door bureau Van Diemen en Van Gestel. De vacature is op diverse

plekken gepubliceerd. De voorgenomen benoeming van mevrouw W. van Veldhuizen is voorgelegd aan de Autoriteit woningcorporaties (Aw). De RvC ontving op 17 juni 2022 een positieve zienswijze van de Aw op de benoeming van mevrouw W. van Veldhuizen tot directeur-bestuurder van Rhenam Wonen.

### Bezoldiging

De bezoldiging van een directeur-bestuurder onder de WNT bestaat uit periodiek betaalde beloningen, zoals salarissen en vakantiegeld, presentiegelden, kostenvergoedingen, ter beschikking stelling van een auto (mede voor privegebruik) en vaste en variabele belaste onkostenvergoedingen en beloningen betaalbaar op termijn, zoals pensioenlasten.

Van 17 november 2021 tot 31 augustus 2022 was de heer K.J.P.A. Boonen als interim-directeur bestuurder aangesteld voor bepaalde tijd. Mevrouw W. van Veldhuizen is per 1 september 2022 voor onbepaalde tijd in dienst getreden bij Rhenam en voor een periode van vier jaar benoemd als directeur-bestuurder. Mevrouw W. van Veldhuizen kwalificeert daarmee als topfunctionaris als bedoeld in de WNT (hoogste uitvoerende orgaan). Zij heeft in 2022 vanaf 1 september 2022 werkzaamheden verricht voor Rhenam.

De hoofdlijnen van de rechtspositie en bezoldiging van de directeur-bestuurder bleven in 2022 ongewijzigd en luiden als volgt:

- de benoemingstermijn onbeperkt;
- de Wet Normering Topinkomens (WNT) is leidend bij

de bezoldiging;

- er zijn geen afspraken over een afvloeiingsregeling.

Aan de directeur-bestuurder(s) zijn geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen verstrekt. Bij de verstrekte bezoldiging is rekening gehouden met het wettelijk maximum. De bezoldiging was conform de Wet Normering Topinkomens (zie paragraaf 4.8 voor een uitgebreide toelichting).

### Functioneren

Bij de beoordeling van het functioneren van de directeur-bestuurder houdt de RvC zowel rekening met de behaalde maatschappelijke prestatie, als met de wijze waarop sturing wordt gegeven aan de organisatie. Met de interim directeur-bestuurder vonden in de periode van zijn functioneren tweewekelijkse gesprekken plaats over inhoudelijke zaken en over zijn functioneren. Ook met mevrouw W. van Veldhuizen zijn na haar indiensttreding inhoudelijke gesprekken met de voorzitter van de RvC gevoerd.

De voorzitter van de RvC onderhoudt daarnaast structureel overleg met de directeur-bestuurder over lopende en nieuwe ontwikkelingen. Dit overleg vindt mede plaats in het licht van de werkgeversrol van de RvC.

### Permanente educatie

Op grond van de Governancecode Woningcorporaties moeten bestuurders in het kader van Permanente Educatie (PE) in drie jaar tijd 108 punten behalen. De heer Boonen is aangetre-

den als interim-bestuurder van buiten de sector. Hij heeft in 2022 geen PE-punten behaald. Mevrouw W. van Veldhuizen heeft in 2022 (over de periode 1-9 t/m 31/12) 14 PE-punten gehaald.

### Nevenfuncties en lidmaatschappen

De heer Boonen heeft geen relevante nevenfuncties vervuld in 2022. Mevrouw W. van Veldhuizen heeft als nevenfuncties, uit hoofde van haar functie:

- Lid Raad van Advies van de Vastgoedmonitor Foodvalley;
- Lid algemeen bestuur Stichting Regionale Woningcorporaties Utrecht (RWU).

Overige nevenfunctie:

- Bestuurslid (secretaris) Stichting Algemeen Steunfonds Rotary.

Indien de directeur-bestuurder een nevenfunctie wil accepteren, wordt deze vooraf ter goedkeuring voorgelegd aan de voorzitter van de RvC. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van een nevenfunctie spelen onder meer de eventuele tegenstrijdigheid met het bedrijfsbelang, de (schijn van) belangenverstrengeling en het verwachte tijdsbeslag een rol.

### 3.7 SAMENSTELLING RAAD VAN COMMISSARISSEN Profielschetsen

De RvC streeft naar een gemengde en gebalanceerde samenstelling van de RvC. Ook wordt gestreefd naar een voldoende mate van regionale betrokkenheid. De profielschets beschrijft de algemene en specifieke deskundigheden en de benodigde

persoonlijke kwaliteiten. Ten aanzien van de competenties volgt de RvC de verplicht gestelde competenties voor toezichthouders, welke door middel van de “fit en proper toets” door de Aw worden beoordeeld. Twee commissarissen nemen deel in de RvC op voordracht van de huurdersorganisaties.

#### (Her)benoeming

In de Woningwet is bepaald dat een lid van de RvC wordt benoemd voor een periode van maximaal vier jaar, waarna eenmaal een herbenoeming kan volgen voor maximaal eenzelfde periode. Daarna is geen herbenoeming meer mogelijk. Bij een (her)benoeming houdt de RvC de profielschets kritisch tegen het licht en actualiseert deze indien nodig. De werving van nieuwe commissarissen gebeurt openbaar. De RvC kiest onafhankelijk. De directeur-bestuurder heeft bij de (her)benoeming een adviserende rol.

#### Voorzitter

De eerste termijn van de voorzitter, drs. J.N. van Nieuw Amerongen, liep tot en met 31 december 2021. Overeenkomstig art. 4 lid 6 van het Reglement voor de RvC heeft de selectie- en remuneratiecommissie onder de leden van de RvC afzonderlijk een evaluatie gehouden. Daarbij is rekening gehouden met de algemene profielschets voor de leden van de RvC, alsmede hetgeen bepaald is rondom de rol van ‘voorzitter’.

Uit de evaluatie onder de RvC en de toets op de profielschets kwam naar voren dat mevrouw Van Nieuw Amerongen een waardevolle bijdrage aan de RvC van Rhenam Wonen levert. De herbenoeming van mevrouw Van Nieuw Amerongen werd breed gedragen door de leden van de RvC. Op 28 september 2021 heeft de RvC, met een positieve zienswijze van de Aw, mevrouw Van Nieuw Amerongen herbenoemd per 1 januari 2022 als voorzitter van de RvC van de stichting voor de maximale periode van vier jaar.

#### Huurderscommissaris

De eerste termijn van de vice-voorzitter en huurderscommissaris, mevrouw Van Osch, liep tot en met 31 december 2022. Overeenkomstig art. 4 lid 6 van het Reglement voor de RvC zijn er procedure-afspraken met de huurdersorganisatie gemaakt en heeft de selectie- en remuneratiecommissie onder de leden van de RvC afzonderlijk een evaluatie gehouden. Daarbij is rekening gehouden met de algemene profielschets voor de RvC. De huurdersorganisaties gaven desgevraagd aan positief te staan tegenover haar herbenoeming. Uit de evaluatie onder de leden van de RvC en de toets op de profielschets kwam naar voren dat mevrouw Van Osch een waardevolle bijdrage aan de RvC van Rhenam Wonen levert en de herbenoeming van mevrouw Van Osch breed werd gedragen. Op 15 december 2022 heeft de RvC, met een positieve zienswijze van de Aw, mevrouw Van Osch herbenoemd per 1 januari 2023 als lid van de RvC/huurcommissaris van de stichting voor de maximale periode van vier jaar.

Op 31 december 2020 was de heer B. Ploeg aftredend als huurdercommissaris. Onder externe begeleiding hebben de huurdersorganisaties REA en HpF A&O openbaar geworven en een bindende voordracht gedaan. Met een positieve zienswijze van de Aw heeft de RvC in de vergadering van 13 december 2021 de heer A. Zandstra per 1 januari 2022 benoemd als huurderscommissaris voor een periode van vier jaar. De heer Zandstra is werkzaam bij woningcorporatie Wooncompagnie in Noord-Holland.

#### Leden

Per 26 maart en 1 april 2022 waren respectievelijk de heer Olde Meule en de heer Muller aftredend en niet herbenoembaar. Om in hun opvolging te voorzien is eind 2021 openbaar geworven. Op 9 februari 2022 en 10 februari 2022 is een positieve zienswijze van de Aw ontvangen voor de benoeming van respectievelijk de heer B. Kroon en de heer C. Henzen. Beiden zijn in de vergadering van 21 maart 2022 per 1 april 2022 voor een periode van vier jaar benoemd als lid van de RvC. De heer Kroon (1968) is managing partner van Solutions Insight. De heer Henzen (1965) is Manager Vastgoedkwaliteit & Advies bij woningcorporatie Portaal, een landelijk werkende woningcorporatie.

#### Samenstelling van de RvC

De RvC bestond per 31 december 2022 uit vijf personen (man/vrouw verhouding 3/2):

Mevr. J.N. (Nicoline) van Nieuw Amerongen: voorzitter/lid remuneratiecommissie.

Benoemd per 01-01-2018, 1e termijn tot 01-01-2022, 2e termijn tot 01-01-2026.

Hoofdfunctie: directeur-bestuurder Stichting Haagse Gezondheidscentra

Nevenfuncties:

- lid RvC DVK media group (Prelum BV);
- lid RvT Stichting Maria Dommer.

Kennisprofiel: voorzitter/leiderschap, bedrijfsvoering/bestuur, sociaal domein.

Mevr. H.J.A. (Rikky) van Osch: vicevoorzitter/huurderscommissaris/voorzitter remuneratiecommissie.

Benoemd per 01-01-2019, 1e termijn tot 01-01-2023, 2e termijn tot 01-01-2027.

Hoofdfunctie: lid adviescollege ICT rijksoverheid (voorzitter m.i.v. 2023)

Nevenfuncties:

- lid RvC Wigo4it
- extern lid auditcommissie ABP

Kennisprofiel: IT-management/governance.

De heer A.T. (Arjen) Zandstra: lid/huurderscommissaris.

Benoemd per 01-01-2022, 1e termijn tot 01-01-2026 (herbenoembaar).

Hoofdfunctie: Regisseur Strategie bij Stichting Wooncompagnie

Nevenfuncties:

- docent opleiding Assetmanagement ASRE
- docent VTW-Academie

Kennisprofiel: volkshuisvesting.

De heer B. (Bart) Kroon: lid/lid audit-commissie.

Benoemd per 01-04-2022, 1e termijn tot 01-04-2026 (herbenoembaar)

Hoofdfuncties:

- directeur Ipsum Opus | Solutions Insight BV
- algemeen directeur Rodruza BV (m.i.v. 2023)
- algemeen directeur de Zandberg BV Steenfabriek (m.i.v. 2023)
- algemeen directeur Steenfabriek Rossum (m.i.v. 2023)

Nevenfuncties:

- lid RvC Voergroep Zuid Topholding BV
- lid RvC Coöperatie AB Werkt & Topholding AB Werkt BV
- lid RvC Fair Trade Original BV
- voorzitter Fairtrade Foundation (Stichting Fairtrade Original)
- lid van de Eerste Kamer der Staten-Generaal (m.i.v. medio juni 2023)

Kennisprofiel: financieel-economisch/bedrijfskundig, risicomanagement.

De heer C. (Cees) Henzen: lid/lid audit-commissie.

Benoemd per 01-04-2022, 1e termijn tot 01-04-2026 (herbenoembaar)

Hoofdfunctie: Manager Vastgoedkwaliteit & Advies, MT-lid directie Vastgoedprojecten Portaal

Nevenfuncties:

- lid RvT Stichting voor Christelijk Voortgezet Onderwijs Veenendaal;
- penningmeester Oranjevereniging Amerongen;
- secretaris Stichting De Glazen Lift

Kennisprofiel: vastgoed/projectontwikkeling/financiën & control, organisatieontwikkeling/governance

Rooster van aftreden RvC

NAAM	
J.N. van Nieuw Amerongen	2e termijn tot 1 januari 2026 (niet herbenoembaar)
H.J.A. van Osch	2e termijn tot 1 januari 2027 (niet herbenoembaar)
A. Zandstra	1e termijn tot 1 januari 2026 (herbenoembaar)
B. Kroon	1e termijn tot 1 april 2026 (herbenoembaar)
C. Henzen	1e termijn tot 1 april 2026 (herbenoembaar)

### 3.8 FUNCTIONEREN

Integriteit en onafhankelijkheid

Alle leden van de RvC zijn onafhankelijk van Rhenam Wonen. Er bestaan geen overlappings met andere bestuursfuncties. Geen van de leden is of was in het verleden in dienst van Rhenam Wonen of haar rechtsvoorgangers of onderhoudt een directe of indirecte band met toeleveranciers of afnemers.

Evenmin verleent een van hen andere diensten dan welke uitsluitend voortvloeien uit het lidmaatschap van de RvC of onderhoudt banden met de corporatie buiten het commissariaat. De commissarissen vervullen hun functie zonder last- of ruggenspraak met de voordragende partij. In 2022 heeft zich bij de besluitvorming van de RvC geen onverenigbaarheid van belangen voorgedaan. Ook zijn er geen transacties geweest, waarbij sprake was van tegenstrijdig belang.

Bij de beoordeling van de onafhankelijkheid heeft de RvC ook rekening gehouden met de nieuwe bepalingen van de Woningwet.

#### Aanspreekbaarheid

De RvC hecht waarde aan haar aanspreekbaarheid. Dit geldt zowel voor belanghebbenden als voor medewerkers van Rhenam Wonen. Om deze reden vinden er onder andere werkbezoeken plaats, waarbij contact is met management en andere medewerkers. Ook bezoeken de leden van de RvC regelmatig bijzondere gebeurtenissen zoals de oplevering van nieuwbouw, om in contact te staan met bewoners en externe stakeholders.

#### Persoonlijke leningen

Rhenam Wonen heeft aan de leden van de RvC geen leningen, garanties en dergelijke verstrekt.

#### Informatievoorziening

De RvC heeft in het bestuursreglement vastgelegd waarover en hoe de directeur-bestuurder de RvC informeert. De RvC ziet erop toe dat de ontvangen informatie de relevante aspecten laat zien op financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch gebied. Bij specifieke of nieuwe beleidsaspecten laat de RvC zich informeren door het management of een externe professional.

#### Lidmaatschappen

Alle leden van de RvC zijn lid van de VTW, de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties.

#### Zelfevaluatie

Op 23 november 2022 hield de RvC een zelfevaluatie onder externe begeleiding. Tijdens de zelfevaluatie zijn onder andere de volgende onderwerpen besproken:

- Boardroom dynamics;
- Interactie binnen de RvC en tussen RvC en directeur-bestuurder.

Verder is er geoeft met: waardevrij bevragen, oordeel uitstellen en 'hoe stel je de goede vraag op de goede manier'?

#### Permanente educatie

Als lid van de VTW dienen commissarissen minimaal 5 PE-punten per kalenderjaar te behalen. Een overschot aan PE-punten in een jaar mag worden meegenomen naar het volgende jaar.

NAAM	2022	2021	2020
J.N. van Nieuw Amerongen	222	103	2
H.J.A van Osch	8	5	0
A. Zandstra	19		
B. Kroon	61		
C. Henzen	41		

#### Bezoldiging van de Raad van Commissarissen

De honorering van de RvC past bij de zwaarte van de functie van de afzonderlijke leden van de RvC en houdt rekening met maatschappelijke waarden en normen. De honorering voldoet aan de eisen vanuit de WNT en de beroepsregel van de VTW.

Om het onafhankelijk functioneren van de RvC te kunnen waarborgen, staat de hoogte van de honorering van de RvC los van de prestaties van Rhenam Wonen. Voor de hoogte van de bezoldiging van de RvC verwijzen we naar de uitgebreide toelichting op de winst-en-verliesrekening in paragraaf 48. Rhenam Wonen betaalt de kosten die de RvC maakt in het kader van deskundigheidsbevordering en evaluatie. Onkosten worden op basis van declaratie door Rhenam vergoed, indien deze zijn gemaakt na voorafgaand overleg met en toestemming van de voorzitter. Er zijn dit verslagjaar alleen reiskosten gedeclareerd. In 2022 zijn geen leningen, voorschotten of garanties door Rhenam aan de directeur-bestuurder en commissarissen verstrekt. Ook voldoet Rhenam Wonen de kosten voor de aansprakelijkheids- en rechtsbijstandsverzekering die zij voor de commissarissen heeft afgesloten.

#### Vergaderingen

In 2022 kwam de RvC zesmaal bijeen voor een formele plenaire vergadering. Daarnaast hield de RvC op 19 mei 2022 een heidag in aanwezigheid van de interim directeur-bestuurder. Er werd gesproken over volkshuisvestelijke ontwikkelingen en er werd te voet een rondgang gedaan langs woningen en complexen die het volgende jaar op de RvC-agenda staan.

Rhenen, 26 juni 2023

Nicoline van Nieuw Amerongen  
Voorzitter RvC

# JAARREKENING



**BALANS PER 31 DECEMBER 2022 (VOOR RESULTAATBESTEMMING)**

ACTIVA (BEDRAGEN X € 1.000)		31-12-2022	31-12-2021	PASSIVA (BEDRAGEN X € 1.000)		31-12-2022	31-12-2021
	Vastgoedbeleggingen (1)				Eigen vermogen (6)		
1	DAEB vastgoed in exploitatie	483.909	471.762	16a	Overige reserves	53.312	12.466
2	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	13.437	13.545	16b	Resultaat boekjaar	7.779	44.026
3	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	30.309	34.082	17	Herwaarderingsreserve	365.998	362.818
4	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.860	4.380		<b>Eigen vermogen</b>	<b>427.089</b>	<b>419.310</b>
		<b>529.515</b>	<b>523.769</b>				
	Materiële vaste activa (2)				Voorziening (7)		
5	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.607	1.596	18	Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	171	1.756
				19	Overige voorzieningen	63	65
	Financiële vaste activa (3)				<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>234</b>	<b>1.821</b>
6	Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0				
7	Vorderingen latente belastingen	1.961	6.439		Langlopende schulden (8)		
8	Overige effecten	1	1	20	Schulden/leningen kredietinstellingen	78.403	69.262
		1.962	6.440	21	Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	26.744	29.417
	<b>Som der vaste activa</b>	<b>533.084</b>	<b>531.805</b>	22	Embedded derivaten	4.885	12.544
				23	Overige schulden	14	12
	Flottende activa (4)				<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>110.046</b>	<b>111.235</b>
	Voorraden						
9a	Vastgoed bestemd voor verkoop	804	715		Kortlopende schulden (9)		
9b	Vastgoed bestemd voor exploitatie	2	0	24	Schulden aan kredietinstellingen	1.371	5.424
	Vorderingen (5)			25	Schulden aan leveranciers	588	995
10	Huurdebiteuren	27	39	26	Belastingen en premies sociale verzekeringen	802	1.082
11	Overheid	2	1	27	Overlopende passiva	1.151	1.062
12	Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.804	409		<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>3.912</b>	<b>8.563</b>
13	Overige vorderingen	116	101				
14	Overlopende activa	348	427				
		2.297	977				
15	Liquide middelen	5.094	7.432				
	<b>Som der flottende activa</b>	<b>8.197</b>	<b>9.124</b>				
	<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>541.281</b>	<b>540.929</b>		<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>541.281</b>	<b>540.929</b>

**WINST-EN-VERLIESREKENING 2022**

	OMSCHRIJVING (BEDRAGEN X € 1.000)	2022	2021		OMSCHRIJVING (BEDRAGEN X € 1.000)	2022	2021
28	Huuropbrengsten	20.057	19.750	44	Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	7.647	3.142
29	Opbrengsten servicecontracten	562	569	45	Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	98	55
30	Lasten servicecontracten	-763	-743	46	Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.396	-1.319
31	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.050	-1.904		Saldo financiële baten en lasten (13)	6.349	1.878
32	Lasten onderhoudsactiviteiten	-7.878	-7.060				
33	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.021	-3.327		Resultaat voor belastingen	10.395	45.009
	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (9)	6.907	7.285				
				47	Belastingen	-2.616	-986
34	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.413	1.059				
35	Toegerekende organisatiekosten & verkoopkosten	-18	-16		Resultaat na belastingen	7.779	44.023
36	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-686	-886				
	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (10)	709	157	48	Aandeel in resultaat van deelnemingen	0	3
37	Overige waardeveranderingen	-6.100	-5.446		Totaal resultaat na belastingen	7.779	44.026
38	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	4.078	40.558				
39	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VoV	-1.100	2.437				
	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (11)	-3.122	37.549				
40	Opbrengst overige activiteiten	43	9				
41	Kosten overige activiteiten	-76	-65				
	Netto resultaat overige activiteiten (12)	-33	-56				
42	Overige organisatiekosten	-178	-1.610				
43	Leefbaarheid	-237	-194				
	<b>BEDRIJFSRESULTAAT</b>	<b>4.046</b>	<b>43.131</b>		<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>7.779</b>	<b>44.026</b>

## KASSTROOMOVERZICHT 2022

OPERATIONELE ACTIVITEITEN (BEDRAGEN X € 1.000)	2022	2021
<b>Ontvangsten:</b>		
Huren en vergoedingen	20.819	20.411
Overige bedrijfsontvangsten	86	132
Renteontvangsten	73	58
Saldo ingaande kasstromen	20.978	20.601
<b>Uitgaven:</b>		
Personeelsuitgaven	1.863	1.865
Onderhoudsuitgaven	7.218	5.944
Overige bedrijfsuitgaven	3.803	3.526
Renteuitgaven	1.255	1.359
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	70	56
Verhuurderheffing	1.861	1.898
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	59	4
Vennootschapsbelasting	-474	649
Saldo uitgaande kasstromen	15.655	15.301
<b>KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>	<b>5.323</b>	<b>5.300</b>

(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN (BEDRAGEN X €)	2022	2021
<b>(Des)investeringsactiviteiten MVA ingaande kasstroom:</b>		
Verkoopontvangsten huur, woon- en niet woningen	812	327
Ontvangsten woningen (VoV) na inkoop in dPi periode	395	732
Verkoopontvangsten grond (bloot eigendom)	202	0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	1.409	1.059
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	5.299	3.172
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	5.741	4.331
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	716	622
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	9	1.033
Aankoop grond	2.224	362
Investerings overig	110	72
Externe kosten bij verkoop	22	44
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	14.121	9.636
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-12.712	-8.577
<b>FVA</b>		
Ontvangsten verbindingen	0	56
Saldo in- en uitgaande kasstroom FvA	0	56
<b>KASSTROOM UIT (DES)INVESTERINGEN</b>	<b>-12.712</b>	<b>-8.521</b>

FINANCIERINGSACTIVITEITEN (BEDRAGEN X € 1.000)	2022	2021
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe door WSW te borgen leningen	10.500	9.907
	10.500	9.907
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing door WSW geborgde leningen	5.449	3.437
	5.449	3.437
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>5.051</b>	<b>6.470</b>

LIQUIDE MIDDELEN PER 31 DECEMBER	2022	2021
Liquide middelen per 1 januari	7.432	4.183
Mutatie liquide middelen	-2.338	3.249
<b>Liquide middelen per 31 december</b>	<b>5.094</b>	<b>7.432</b>

## GRONDSLAGEN VAN WAARDERING IN DE JAARREKENING

### Algemeen

Stichting Rhenam Wonen is statutair gevestigd op Binnenhof 9, 3911 NP Rhenen en is ingeschreven bij het Handelsregister Kamer van Koophandel onder nummer: 30141504 en is werkzaam binnen het kader van de Woningwet en het besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting.

### Regelgeving

Rhenam heeft de 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 Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT') en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien in 2016) in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt in juni 2023.

### Continuïteit

In deze jaarrekening is uitgegaan van continuïteit van de activiteiten. Op 4 juli 2019 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken, de Aw en WSW nieuwe definities gepresenteerd inzake de verwerking van uitgaven voor verbetering en onderhoud. Conform de RTIV 2019 zijn deze definities van toepassing voor de bepaling van de beleidswaarde in de jaarrekening.

Deze definities zijn ook van toepassing bij "ingrijpende verbouwing". Voor de bepaling van een eventuele onrendabele top bij aangegane verplichtingen voor renovatie of verbetering is ook per ultimo 2022 rekening gehouden met de huidige definities. De reden hiervoor is dat voor het bepalen van de eventuele onrendabele top van deze verplichtingen, de verslaggevingstechnische verwerking in de toekomst bepalend is.

### Oordelen en schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Rhenam zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het DAEB als 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.

### Vergelijkende cijfers

De cijfers voor 2021 zijn, waar nodig, geherrubriceerd teneinde vergelijkbaarheid met 2022 mogelijk te maken.

### Consolidatiegrondslagen

Op grond van de vrijstelling ingevolge artikel 2:407 lid 2a BW (vrijstelling voor de in de consolidatie te betrekken maatschappijen die gezamenlijk van te verwaarlozen betekenis op het geheel zijn) is geen geconsolideerde jaarrekening opgesteld. De activiteiten van de betrokken maatschappijen zijn voor wat betreft balanstotaal, omzet en resultaat van dermate klein

belang voor de jaarrekening van Rhenam. In 2018 is voor het eerst gebruik gemaakt van deze vrijstelling.

### Lijst van kapitaalbelangen

Rhenam stond aan het hoofd van een groep rechtspersonen. Deze rechtspersonen zijn in 2021 geliquideerd. Een overzicht van de gegevens, vereist op grond van de artikelen 2:379 en 2:414 BW, is onderstaand opgenomen:

- Woningbouwvereniging Amerongen Holding BV, gevestigd te Amerongen (100% aandeel/100% zeggenschap) – in fiscale eenheid VpB;
- Woningbouwvereniging Amerongen Dienstverlening BV, gevestigd te Amerongen (100% aandeel/100% zeggenschap);

Deze rechtspersonen zijn in 2021 geliquideerd.

### Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan.

Alle aan- en verkopen volgens standaard marktconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop de groep de bindende overeenkomst aangaat.

Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Voor de grondslagen van de afgeleide instrumenten wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Derivaten en hedge-accounting.

#### Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Rhenam en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
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' en 'overige directe exploitatielasten' in de resultatenrekening.

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 beheerlasten) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 15.

Rhenam heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

#### Stelselwijziging

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is voor jaarrekeningen vanaf 2021 een verduidelijking aangebracht om te komen tot een eenduidige verwerking van (investerings in) 'DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging' respectievelijk 'vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie'.

Zolang sprake is van een duurzame exploitatie en geen sprake is van ontwikkeling of vervaardiging van een nieuw actief, blijft sprake van 'DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging'. Dit betekent dat alle (na)investerings vanaf nu in deze categorie opgenomen worden tegen initieel de verkrijgings- danwel vervaardigingsprijs. Hierdoor zijn de na-investeringen in bestaand vastgoed (in exploitatie) verwerkt onder 'DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging' in plaats van 'vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie'.

Dit leidt in formele zin tot een stelselwijziging in de jaarrekening (enkel van toepassing op 2021). Gezien het effect beperkt is voor de vergelijkende cijfers als geheel, zijn enkel de vergelijkende cijfers per begin boekjaar nader aangepast.

## GRONDSLAGEN VAN BALANSWAARDERING IN DE JAARREKENING

### VASTGOEDBELEGGINGEN

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging

#### *Classificatie en kwalificatie*

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de AW goedgekeurde definitieve scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk 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 het aandeel DAEB-marktwaarde ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-marktwaarde.
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden direct toegerekend indien er een direct verband is toe te kennen aan de DAEB of niet-DAEB-tak. Voor het overige is onderverdeling naar rato verhouding marktwaarde toegepast.

Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de relatieve verdeling van de marktwaarde per 31-12-2021.

#### *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 commerciële 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. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (“Handboek modelmatig waarderen marktwaarde”).

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

- woonegelegenheden;
- bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG);
- parkeergelegenheden;
- intramuraal zorgvastgoed.

Rhenam hanteert voor de BOG/MOG/ZOG-portefeuille de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en voor het overige bezit de basis-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

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

De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van 15 jaar.

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

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in

exploitatie verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of -vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen".

#### *Uitgaven na eerste verwerking*

Uitgaven na eerste verwerking dan wel na-investeringen ten behoeve van het complex aangaande het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen verkrijgings- dan wel vervaardigingsprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het waardeverschil 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 vastgoed en worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs 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.

#### *Afschrijving*

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

#### *Buitengebruikstelling of afstoting*

DAEB-vastgoed gekwalificeerd als vastgoedbelegging en niet-DAEB-vastgoed dat op termijn buiten gebruik wordt gesteld (sloop) op basis van het criterium "intern geformaliseerd" wordt op het moment van sloopbesluit overgeheveld naar "Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie" tegen de marktwaarde. Daarna wordt dit vastgoed afgewaardeerd naar lagere geschatte marktwaarde, gebaseerd op de contant gemaakte huuropbrengsten en kosten, berekend over de resterende gebruiksduur tot aan het moment van sloop, hetgeen de residuele (grond)waarde is. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

#### *Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden*

Voor onroerende zaken in exploitatie dat in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VoV) door Rhenam wordt overgedragen aan derden, waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed gerubriceerd als "onroerende zaken verkocht onder voorwaarden."

De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting.

Het nadelig verschil tussen de boekwaarde van het (oorspronkelijk) beleggingsvastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen geschatte marktwaarde en de met de koper overeengekomen reële waarde onder aftrek van de contractuele korting wordt op dat moment in het resultaat verantwoord onder de post "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden".

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de realiseerbare waarde per balansdatum na aftrek van de in het VoV-contract overeengekomen korting. De marktwaarde wordt jaarlijks opnieuw geschat. Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden". De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VoV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoop prijs dan de reële waarde op terugkoopmoment.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden

inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt aan de creditzijde van de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is.

De waardeveranderingen ter zake van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en die ter zake de terugkoopverplichtingen worden in het resultaat verantwoord onder de post "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden".

Ultimo boekjaar wordt het verschil (indien positief) tussen de dan opnieuw vastgestelde reële waarde na aftrek van contractuele korting en de – gefixeerde – boekwaarde op moment van herclassificatie op basis van de oude grondslag verwerkt in een herwaarderingsreserve.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie Dit betreft (lopende) investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw). De waardering bij eerste verwerking is tegen 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 in verhuurde staat wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor

toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder "Waardering na eerste verwerking".

Indien gereede 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".

Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en/of niet-DAEB-vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde in verhuurde staat, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de voor het betreffende complex reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten wordt in het resultaat verantwoord onder de post "Overige waardeveranderingen". Bij gereedkomen van vastgoed in ontwikkeling voor de eigen exploitatie vindt overboeking van het gehele saldo plaats naar vastgoed in exploitatie. Bij deze overboeking wordt voor het bepalen van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs uitgegaan van de initiele verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met waardeverminderingen.

## Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten. Aangezien nog geen inzicht bestaat in aard, omvang en samenstelling van deze projecten worden de grondposities beschouwd als vastgoedbeleggingen.

De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen'.

## MATERIËLE VASTE ACTIVA

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgings- 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

De financiële vaste activa omvatten een kapitaaldeelname effecten in Woningnet. De financiële vaste activa zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, tenzij hieronder in de toelichting per post anders vermeld.

Deelnemingen in groepsmaatschappijen (2021)

Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden tegen de vermogensmutatiemethode gewaardeerd.

Overeenkomstig de vermogensmutatiemethode worden de deelnemingen in de balans opgenomen tegen het aandeel van de corporatie in de nettovermogenswaarde vermeerderd met haar aandeel in de resultaten van de deelnemingen en haar aandeel in de directe mutaties in het eigen vermogen van de deelnemingen vanaf het moment van verwerving, bepaald volgens de grondslagen zoals vermeld in deze jaarrekening, verminderd met haar aandeel in de dividenduitkeringen van de deelnemingen. In de winst-en-verliesrekening wordt het

aandeel van de corporatie in het resultaat van de deelnemingen in groepsmaatschappijen opgenomen. Indien en voor zover de corporatie niet zonder beperking uitkering van de positieve resultaten aan haar kan bewerkstelligen, worden de resultaten in een wettelijke reserve opgenomen. Haar aandeel in de rechtstreekse vermogensvermeerderingen en –verminderingen van de deelnemingen wordt ook in de wettelijke reserve opgenomen met uitzondering van herwaarderingen van activa die in de herwaarderingsreserve worden verwerkt.

Indien de waarde van de deelneming volgens de vermogensmutatiemethode nihil is geworden, wordt deze methode niet langer toegepast en blijft de deelneming bij ongewijzigde omstandigheden op nihil gewaardeerd.

Hierbij worden andere langlopende belangen in de deelneming die feitelijk worden aangemerkt als een onderdeel van de netto-investering ook meegenomen. Indien en voor zover geheel of ten dele voor de schulden van de deelneming wordt ingestaan respectievelijk een feitelijke verplichting bestaat de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening opgenomen.

Een vervolgens verkregen aandeel in de winst van de deelneming wordt pas weer verwerkt indien en voor zover het cumulatief niet-verwerkte aandeel in het verlies is ingelopen.

Resultaten uit transacties met en tussen deelnemingen die tegen netto-vermogenswaarde gewaardeerd worden, worden proportioneel verantwoord.

#### Overige effecten

Overige effecten zonder beursnotering (aandelen en obligaties) worden na de eerste verwerking gewaardeerd tegen kostprijs.

#### VOORRADEN

##### Onroerende zaken bestemd voor verkopen

Dit betreft teruggekochte VoV-woningen en het vastgoed in exploitatie (bestaande uit twee woningen en een parkeergelegenheid) geherclassificeerd als onroerende zaken bestemd voor verkoop. De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is op moment van verkrijging tegen de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting, hetgeen tevens de verkrijgingsprijs is voor de waardering als voorraad, en na eerste verwerking rekening houdend met de lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

De waardering van de parkeergelegenheid en de twee woningen is tegen de kostprijs (verkrijgings- of vervaardigingsprijs, verminderd met cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen als gevolg van de lagere reële waarde (i.c. geschatte marktwaarde)).

#### VORDERINGEN

Vorderingen worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde, welke in een zakelijke transactie gelijk is aan de kostprijs. Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de geamortiseerde kostprijs onder aftrek van voorzieningen voor oninbaarheid.

#### LIQUIDE MIDDELEN

Liquide middelen bestaan uit banktegoeden (rekening-courant en spaarrekeningen). Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde.

#### CLASSIFICATIE EIGEN VERMOGEN EN VREEMD VERMOGEN

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de jaarrekening als vreemd vermogen of als eigen vermogen geclassificeerd, overeenkomstig de economische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel instrument voortvloeit. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

#### VOORZIENINGEN

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen inzake DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in

ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan de investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde, worden op het moment dat sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen (intern geformaliseerd/extern gecommuniceerd), als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de reeds voor het betreffende project bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen. De mutatie in de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post "Overige waardeveranderingen".

#### Overige voorzieningen

De voorziening voor loopbaanontwikkeling is gevormd ter dekking van toekomstige verplichtingen op het gebied van loopbaanontwikkeling, waarvoor medewerkers van de corporatie op grond van CAO-bepalingen budgetrechten hebben opgebouwd. De jaarlijkse dotatie in deze voorziening wordt bepaald per 1 januari voor medewerkers die dan in dienst zijn. Bij het bepalen van de stand van de voorziening ultimo boekjaar wordt uitgegaan van het aantal in dienst zijnde medewerkers ultimo boekjaar. De waardering is tegen nominale waarde gezien het onzekere tijdstip van besteding van het budget.

#### LANGLOPENDE SCHULDEN

Bij de eerste opname van langlopende schulden, inclusief de leningruil Vestia, worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten. De langlopende schulden worden na de eerste

verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode.

Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatie-proces.

Het kortlopende deel van de leningen van kredietinstellingen (in casu de aflossingsverplichting van de komende 12 maanden) is als kortlopende schuld verantwoord. De leningruil Vestia kent een agio, wat bestaat uit het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde. Gedurende de looptijd van de lening wordt op basis van de zogenaamde effectieve rente de jaarlijkse vrijval van de agio herzien en als interest verwerkt in de winst-en-verliesrekening onder de "Rentebaten en soortgelijke opbrengsten". Voor de waarderingsgrondslag inzake terugkoopverplichtingen uit hoofde van onroerende zaken in exploitatie, die in het kader van een VoV-regeling door Rhenam zijn overgedragen aan derden, wordt verwezen naar Vastgoed in exploitatie, subonderdeel "Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden".

### KORTLOPENDE SCHULDEN

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De kortlopende schulden betreffen de schulden aan kredietinstellingen, de te betalen belastingen en premies sociale verzekeringen, de schulden aan leveranciers, de nog te betalen rente en de overige schulden. De kortlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

### REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN

De reële waarde van de financiële instrumenten, die op actieve markten worden verhandeld per de verslagdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten. Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingsmethoden.

Dergelijke methoden zijn onder meer:

- het gebruikmaken van recente markttransacties tussen onafhankelijke partijen;
- het gebruikmaken van de actuele reële waarde van een ander instrument dat nagenoeg hetzelfde is;
- analyse op basis van contant gemaakte kasstromen of andere waarderingsmodellen.

Een overzicht van de reële waarden van de financiële instrumenten wordt verschaft in de toelichting op de financiële instrumenten.

### DERIVATEN EN HEDGE-ACCOUNTING

In een contract besloten ('embedded') derivaten

Indien in enig contract zodanige bepalingen en afspraken zijn opgenomen die voldoen aan de kenmerken van een derivaat ('embedded derivaat') stelt Rhenam vast of deze bepalingen en afspraken van het contract afgescheiden dienen te worden.

Afscheiding vindt plaats als:

- er geen nauw verband bestaat tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract en
- een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat zou voldoen aan de definitie van een derivaat en
- het samengestelde instrument niet tegen reële waarde wordt gewaardeerd met verwerking van de reële waardeveranderingen in het resultaat.

Voor zover het afgescheiden derivaat niet kan worden aangewezen als onderdeel van een hedge-relatie en hedge-accounting kan worden toegepast (zie hierna onder "Derivaten aangehouden voor hedging doeleinden") wordt het afgescheiden derivaat geclassificeerd als "Overige derivaten".

Geconcludeerd is dat er geen sprake is van een af te scheiden derivaat. In enkele leningsovereenkomsten zijn bepalingen opgenomen waarbij de leningverstrekker het recht heeft om op een tijdstip in de toekomst de rentevoet vast te stellen op een vast rentepercentage of de op dat moment geldende marktrente.

Geconcludeerd is dat dit recht kwalificeert als een embedded derivaat ('geschreven optie') met eigen kenmerken die niet voldoende aansluiten op de kenmerken van de leningsovereenkomst en afgescheiden moet worden. Dit betekent tevens dat het derivaat niet kwalificeert voor een hedge-relatie, respectievelijk hedge-accounting; het derivaat wordt verwerkt als "Overige derivaten".

#### Overige derivaten

Overige derivaten zijn derivaten welke niet kwalificeren voor een hedge-relatie, respectievelijk hedge-accounting.

Omdat de onderliggende waarde geen beursgenoteerd aandeel is, wordt het derivaat gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde.

Van opgenomen leningen afgescheiden embedded derivaten wordt op moment van eerste verwerking van de lening de reële waarde van het embedded derivaat bepaald tegen kostprijs of lagere marktwaarde. De initiële waardering van de lening (zonder het embedded derivaat) wordt bepaald als het verschil tussen de reële waarde van het gehele contract en de initiële reële waarde van het embedded derivaat.

Het verschil tussen het nominaal af te lossen leningbedrag en de reële waarde van de lening wordt door middel van de effectieve rente geamortiseerd over de looptijd van de lening. Op elke balansdatum wordt de reële waarde van het embedded derivaat opnieuw bepaald. Is sprake van een waardedaling (in de zin van een toegenomen negatieve waarde) dan wordt het waardeverschil ten laste van het resultaat verwerkt. Een afname van de waardedaling op een later tijdstip wordt in dat betreffende boekjaar teruggenomen tot het bedrag van de kostprijs van het embedded derivaat.

#### Derivaten aangehouden voor hedging doeleinden

Voor dit type derivaat past Rhenam kostprijshedge-accounting toe op basis van generieke documentatie met vastlegging van:

- de algemene hedge-strategie, hoe de hedge-relaties passen in de doelstellingen van risicobeheer en de verwachting aangaande de effectiviteit van deze hedge-relaties;
- de in het soort hedge-relatie betrokken hedge-instrumenten en afgedekte posities.

Op het moment van de eerste verantwoording worden deze derivaten gerubriceerd als 'Derivaten met toepassing van kostprijshedge-accounting'.

De waardering en resultaatbepaling is als volgt:

- op moment van eerste waardering wordt de reële waarde van het derivaat bepaald; over het algemeen is de uitkomst

daarvan een nihil-waarde en wordt geen actief- of passiefpost op de balans opgenomen;

- de vervolgwaaardering geschiedt tegen kostprijs of lagere marktwaarde waarbij een lagere waarde in geval van een effectieve hedge-relatie voor de waardering en resultaatbepaling niet in aanmerking wordt genomen;
- op moment van eerste waardering alsmede tussentijds bij aanpassing van de contractuele afspraken met betrekking tot het derivaat en/of het afgedekte renterisico van de betreffende lening wordt bepaald of sprake is van ineffectiviteit. Daartoe wordt beoordeeld of het referentiebedrag van het derivaat niet groter is dan de omvang van de lening alsmede dat de kritische kenmerken zoals omvang, looptijd, renteherzieningsdata, momenten van betaling van rente en aflossing, basis voor de rentevoet en dergelijke van het derivaat en het afgedekte renterisico aan elkaar gelijk zijn;
- indien de kritische kenmerken niet aan elkaar gelijk zijn of zijn geweest, is dit een indicatie dat de hedge-relatie een ineffectief deel bevat die door middel van de dollar offset methode wordt berekend;
- indien en voor zover de ineffectiviteit per balansdatum op cumulatieve basis in een verlies resulteert, wordt de ineffectiviteit verwerkt in de winst-en-verliesrekening van het betreffende boekjaar. Blijkt op een later moment dat het cumulatieve verlies wegens ineffectiviteit is afgenomen dan wordt deze afname ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Kostprijs-hedge-accounting wordt beëindigd indien:

- het hedge-instrument afloopt, wordt verkocht, beëindigd of uitgeoefend. Het cumulatieve gerealiseerde resultaat op het hedge-instrument dat nog niet in de winst- en verliesrekening is verwerkt toen er sprake was van een effectieve hedge, wordt afzonderlijk in de overlopende posten in de balans verwerkt tot de afgedekte transactie plaatsvindt;
- de hedge-relatie niet meer voldoet aan de criteria voor hedge-accounting. Indien de afgedekte positie een in de toekomst verwachte transactie betreft, vindt de verwerking van de hedgeresultaten als volgt plaats;
- indien de verwachte transactie naar verwachting nog plaatsvindt, wordt hedge-accounting vanaf dat moment stopgezet. Het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief was en buiten de winst-en-verliesrekening of off-balance was gehouden, blijft afhankelijk van de situatie off-balance of op de balans;
- indien de verwachte transactie naar verwachting niet meer plaatsvindt wordt het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief buiten de winst- en verliesrekening of off-balance was gehouden, naar de winst- en verliesrekening overgebracht.

Rhenam heeft 2 leningen met een embedded derivaat. Voor verdere toelichting verwijzen wij naar de toelichting op de balans, hoofdstuk Financiële instrumenten, paragrafen “Leningen met embedded derivaten” en “Derivaten”.

## GRONDSLAGEN VAN RESULTAATBEPALING IN DE JAARREKENING ALGEMEEN

Baten worden toegerekend aan de verslagperiode van 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 ze betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen als zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en 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, zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling, op basis van het op 25 oktober 2017 door het ministerie van Wonen en Rijksdienst uitgevaardigde modellenbesluit.

## HUROPBRENGSTEN

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 Rhenam Wonen, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderiving wegens leegstand en oninbaarheid.

## OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN

Dit betreft de vergoedingen die de huurders bovenop de netto huur verschuldigd zijn voor leveringen en diensten, zoals energielevering, schoonmaakkosten, enzovoorts. De vergoeding is gebaseerd op geraamde kosten. Jaarlijks vindt op basis van werkelijke kosten afrekening of verrekening plaats. De kosten van 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 kostenverdeling 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, inclusief de aangepane en vastgelegde verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum.

## OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT

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

Te denken valt aan kosten van het verzekeren van het vastgoed en overige heffingen als gevolg van het hebben van vastgoed.

## NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

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

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is. Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord.

De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde.

Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VoV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde.

De boekwaarde is de getaxeerde leegwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting. Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

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

## 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 in het verslagjaar.

## NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten toegerekend van een Warmte- en Koudeopslaginstallatie (WKO), beheer voor derden en VvE-beheer, administratieve vergoedingen en overige dienstverlening, zoals het verhuren en exploiteren van zonnepanelen.

## 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 bezoldiging van de Raad van Commissarissen, dVi, marktwaardering en externe controle. Ook is de eenmalige volkshuisvestelijke bijdrage inzake de leningruil Vestia (in 2021) en de obligoheffing van het WSW hieraan toegerekend.

## LEEFBAARHEID

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor het bestrijden van woonoverlast en de kosten van buurt- en of zorgbemiddeling. De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten enkel nog wijkgebonden uitgaven welke niet in het bezit is van Rhenam Wonen.

## 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.

## PERSONEEL

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers respectievelijk de belastingautoriteit.

Rhenam neemt een verplichting op als Rhenam zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie neemt de groep de kosten van een ontslag- of transitievergoeding op in een reorganisatievoorziening.

## BELASTINGEN

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten.

Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en –schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost. De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt. Zie voor verdere informatie Voorzieningen, onderdeel “Belastingen”.

## AANDEEL IN RESULTAAT VAN DEELNEMINGEN (2021)

Het aandeel in resultaat van deelnemingen gewaardeerd op nettovermogenswaarde is het resultaat van de deelnemingen bepaald op de waarderingsgrondslagen van Rhenam. Het resultaat op deelnemingen gewaardeerd tegen de kostprijs is bepaald op basis van het ontvangen dividend.



## GRONDSLAGEN VOOR HET 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, ontvangsten dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

## TOELICHTING OP DE BALANS

### TOELICHTING OP DE AARD VAN DE NIET-DAEB ACTIVITEITEN

Rhenam Wonen bezit de volgende niet-DAEB verhuureenheden:

	31-12-2022	31-12-2021
Bedrijfsonroerendgoed in exploitatie	11	11
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	46	45
Parkeereenheden/garages in exploitatie	137	137
<b>TOTAAL</b>	<b>194</b>	<b>193</b>

Deze verhuureenheden worden in eigendom van de corporatie aangehouden, omdat sprake is van complexen met gemengd bezit en/of vanwege gemaakte strategische keuzes voor diversiteit in wijken, dan wel doordat sprake is van bedrijfsmatig vastgoed passend binnen de doelstelling van de corporatie.

### VASTGOEDBELEGGINGEN (1)

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2022 (x €1.000)	31-12-2021 (x €1.000)
1. DAEB vastgoed in exploitatie	483.909	471.762
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	13.437	13.545
3. Onroerende zaken VoV	30.309	34.082
4. Vastgoed i.o. voor eigen exploitatie	1.860	4.380
	529.515	523.769
<b>MATERIËLE VASTE ACTIVA (2)</b>		
5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.607	1.596
<b>TOTAAL</b>	<b>531.122</b>	<b>525.365</b>

HET VERLOOP VAN DE POSTEN IS ALS VOLGT (X €1.000):

	DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE		NIET-DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE		ONROERENDE ZAKEN VOV		VASTGOED I.O. VOOR EIGEN EXPLOITATIE	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Stand per 1 januari								
Boekwaarde	471.762	432.422	13.545	11.837	34.082	28.249	4.380	534
Schattingswijziging (Marktwaarde full naar basis)	0	5.162	0	607				
Boekwaarde na schattingswijziging	471.762	437.584	13.545	12.444				
Mutaties								
Opleveringen	7.760	0	0	0	0	0	-7.760	0
Investerings	5.558	4.747	35	73	0	0	7.367	4.143
Aankopen en verbeteringen	425	645	375	300	0	0	0	0
Desinvesteringen	-362	-462	0	0	-1.138	-1.099	0	0
Herclassificatie	0	-161	0	161	0	0	0	0
Terugname eerder genomen afwaardering	0	0	0	0	0	0	-1.032	0
Onttrekking voorziening ORT	-5.328	-4.667	0	0	0	0	-1.095	-297
Aanpassingen reële marktwaarde	4.094	34.076	-518	567	-2.635	6.932	0	0
Overige waardeveranderingen	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAAL VAN MUTATIES</b>	<b>12.147</b>	<b>34.178</b>	<b>-108</b>	<b>1.101</b>	<b>-3.773</b>	<b>5.833</b>	<b>-2.520</b>	<b>3.846</b>
<b>BOEKWAARDE 31 DECEMBER</b>	<b>483.909</b>	<b>471.762</b>	<b>13.437</b>	<b>13.545</b>	<b>30.309</b>	<b>34.082</b>	<b>1.860</b>	<b>4.380</b>
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	347.288	350.485	6.683	7.071	4.296	5.261	0	0

De onderverdeling van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:

	31-12-2022 (x €1.000)	31-12-2021 (x €1.000)	Waarderingsvariant 2022	Waarderingsvariant 2021
Eengezinswoningen	298.410	297.951	basis	basis
Meergezinswoningen	185.766	174.466	basis	basis
Bedrijfsmatig onroerend goed	1.029	1.040	full	full
Maatschappelijk onroerend goed	3.250	3.130	full	full
Zorgvastgoed (intramuraal)	7.613	7.508	full	full
Parkeerplaatsen	1.278	1.212	basis	basis
<b>TOTAAL</b>	<b>497.436</b>	<b>485.307</b>		

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en of schattingen (full variant). Het handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan. De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar. In het doorexplotatie- scenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem.

- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.
- Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters op de volgende pagina.

Rhenam 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 herwaarderingreserve modelmatig bepaald.

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 is gebleken de marktontwikkelingen in het 4e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. In de COROP regio UTRECHT was de waardering hiermee o.b.v. de rapportage van Fakton d.d. 07-04-2023 inzake onderzoek naar de ontwikkeling 2021-2022 van de marktwaarde basis circa 11,7% te laag. Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2022 en bedraagt circa € 57 miljoen. De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop niet aangepast.

Eind maart is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 herzien naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden. De benodigde aanpassingen om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd middels aanpassing van de disconteringsvoet. Hiertoe heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij is vastgesteld dat de verwachte uitkomsten van de basisversie in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van woningen gebaseerd op NVM cijfers in de regio. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat deze ontwikkeling van de marktwaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn ligt met de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat.

Bij deze waardering is geen taxateur betrokken en er worden dus geen vrijheidsgraden toegepast. 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.

Parameters woongelegenheden	2021	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Prijsinflatie	2,70%	9,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%
Looninflatie	2,00%	2,90%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%
Bouwkostenstijging	4,20%	7,80%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%
Leegwaardestijging	13,70%	-5,89%	-2,50%	2,00%	2,00%	2,00%
Gemiddelde mutatiekans doorexpluiten	7,67%	7,31%				
Gemiddelde mutatiekans uitponden	8,19%	7,84%				
Gemiddelde markthuur	€ 930,48	€ 1.029,04				
Gemiddelde leegwaarde	€ 239.935	€ 224.838				
Gemiddelde disconteringsvoet doorexpluiten	5,57%	5,57%				
Gemiddelde disconteringsvoet uitponden	6,19%	6,39%				
Gemiddelde onderhoudskosten doorexpluiten	€ 1.531,89	€ 1.714				
Gemiddelde onderhoudskosten uitponden	€ 914,70	€ 913,00				
Gemiddelde exit yield doorexpluiten	4,95%	4,65%				
Gemiddelde exit yield uitponden	4,08%	4,94%				

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 571,00 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 10,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2022
Instandhoudingsonderhoud per m <sup>2</sup> bvo	€ 7,42
Mutatiekosten technisch per m <sup>2</sup> bvo	€ 12,41
Mutatiekosten markteting per m <sup>2</sup> bvo	14% van de marktjaarhuur
Beheerkosten per m <sup>2</sup> bvo- BOG	3,0% van de marktjaarhuur
Beheerkosten per m <sup>2</sup> bvo –MOG	2,0% van de marktjaarhuur
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,1593%
Zakelijke lasten (% WOZ)	0,130%
Disconteringsvoet BOG	8,93%
Disconteringsvoet MOG	9,17%

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2022
Instandhoudingsonderhoud per m <sup>2</sup> bvo	€ 10,50
Mutatiekosten technisch per m <sup>2</sup> bvo	€ 13,20
Mutatiekosten marketing per m <sup>2</sup> bvo	14% van de marktjaarhuur
Beheerkosten per m <sup>2</sup> bvo	2,5% van de marktjaarhuur
Zakelijke lasten (% WOZ)	0,35%
Disconteringsvoet	6,40%

Parameters parkeerplaatsen	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats	€ 60,00	€ 62,22	€ 64,27	€ 66,39	€ 68,59
Instandhoudingsonderhoud – garagebox	€ 202,00	€ 209,47	€ 216,39	€ 223,53	€ 230,90
Beheerkosten – parkeerplaats	€ 30,00	€ 31,11	€ 32,14	€ 33,20	€ 34,29
Beheerkosten – garagebox	€ 41,00	€ 42,52	€ 43,92	€ 45,37	€ 46,87
Zakelijke lasten (% WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Disconteringsvoet	6,79%	6,79%	6,79%	6,79%	6,79%

#### Inschakeling taxateur

Vanaf waarderingsjaar 2021 wordt alleen de BOG/MOG/ZOG-portefeuille in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering van de BOG/MOG/ZOG-portefeuille is onderbouwd en vastgelegd, is in het bezit van Rhenam Wonen en op aanvraag beschikbaar.

De woningen- en parkeerplaatsen-portefeuille wordt door Rhenam Wonen op de basis-waardering gewaardeerd met behulp van softwarepakket TMS van Ortec Finance. Voor de parkeerplaatsen is door Rhenam Wonen één vrijheidsgraad toegepast, die op de volgende pagina toegelicht wordt.



## Gebruikte vrijheidsgraden

BOG/MOG/ZOG	Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is toegepast, waarbij per BOG/MOG/ZOG type inschattingen gemaakt zijn voor respectievelijk de looptijd bij herziening, mutatiekans en huurvrije periode.
	Markthuur(stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
	Exit yield	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van de exit yield op basis het model van taxateur (waarbij ondermeer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd) beter passend en tot meer marktconforme waarderingsuitkomsten leidend. Voorts is taxateur van mening dat de inschatting van het rendement per heden in hoge mate afhankelijk is van de restantduur van het huurcontract. Het netto aanvangsrendement (NAR) wordt hier dan ook ingeschat alsof er sprake is van een contract van 5+5 jaar. Achterliggende gedachte is dat een object in principe alleen zal worden verkocht in een dergelijke situatie. Deze inschatting is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.
	Leegwaarde(stijging)	Niet van toepassing.
	Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. De inschatting van de disconteringsvoet door taxateur is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.
	Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Parkeergelegenheden	Overige opbrengsten	Deze vrijheidsgraad is door Rhenam Wonen toegepast. Er is een Btw correctie toegepast op de onderhouds- en beheerlasten

### Zekerheden en beperkingen

Als zekerheid voor de aflossing van de schulden aan kredietinstellingen is aan het WSW een volmacht verstrekt waarmee een (eerste) recht van hypotheek kan worden gevestigd op alle onroerende zaken die als DAEB aangemerkt worden.

Daarnaast is aan Gemeente Utrechtse Heuvelrug een recht van eerste hypotheek verleend op een deel van het commerciële deel van het multifunctioneel gebouw genaamd Allemanswaard.

Voor de door het WSW verstrekte borgstelling heeft Rhenam een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen (ultimo 2022: € 1.703.000, ultimo 2021: € 1.696.000). Deze obligoverplichting is in de toelichting op de balans vermeld onder de Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen.

### Beleidswaarde

Bedragen x € 1.000	2022	In %	2021	In %
Marktwaaarde verhuurde staat	497.346	100	485.307	100
Afslag beschikbaarheid	79.480	16	-3.852	-1
Afslag betaalbaarheid	-221.885	-44	175.967	36
Afslag kwaliteit	-103.016	-21	67.383	14
Afslag beheer	-24.357	-5	36.856	8
Totale afslag	-269.778	-54	276.354	57
<b>Beleidswaarde</b>	<b>227.568</b>	<b>46</b>	<b>208.953</b>	<b>43</b>

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

Bedragen x € 1.000	2022	2021
Disconteringsvoet	5,57%	5,57%
Streefhuur per maand	€ 637 per woning	€ 632 per woning
Lasten onderhoud	€ 2.739 per woning	€ 2.243 per woning
Lasten beheer	€ 1.061 per woning	€ 1.183 per woning

In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 21,5 miljoen lager
	0,5% lager	€ 25,2 miljoen hoger
Streefhuur per maand	EUR 25 lager	€ 15,5 miljoen lager
	EUR 25 hoger	€ 14,3 miljoen hoger
Lasten onderhoud	EUR 100 lager	€ 10,0 miljoen lager
	EUR 100 hoger	€ 10,0 miljoen hoger
Lasten beheer	EUR 100 lager	€ 10,0 miljoen lager
	EUR 100 hoger	€ 10,0 miljoen hoger

De beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is terug te lezen in het bestuursverslag.

### 3. ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN

Desinvesteringen vastgoed verkocht onder voorwaarden  
De post “desinvesteringen” uit het verloopoverzicht betreft:

- de in het boekjaar teruggekochte VoV-woningen die de bestemming hebben gekregen te worden doorverkocht zonder voorwaarden en ultimo boekjaar nog niet zijn verkocht; deze woningen zijn geherclassificeerd naar “Voorraden” tegen verkrijgingsprijs, zijnde de reële waarde onder aftrek van de contractuele korting op moment van afwikkeling van de terugkoopverplichting; de woningen zijn onder de "Voorwaarden" opgenomen als vastgoed bestemd voor verkoop en worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere verwachte opbrengstwaarde;
- de in het boekjaar teruggekochte VoV-woningen die in hetzelfde boekjaar zijn doorverkocht zonder voorwaarden; herclassificatie vindt plaats met als kostprijs van de verkoop de reële waarde onder aftrek van de contractuele korting op moment van afwikkeling van de terugkoopverplichting; de opbrengstwaarde minus de kostprijs van deze woningen is in het resultaat verantwoord onder de post “Resultaat verkoop vastgoedportefeuille”;
- indien een eerder onder voorwaarden verkochte onroerende zaak wordt teruggekocht ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende

zaken verkocht onder voorwaarden naar onroerende zaken in exploitatie.

De onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van het handboek. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening.

Gedurende 2022 zijn geen woningen (2021: geen woningen) onder een VoV-regeling aan derden overgedragen. Daarnaast zijn in 2022 geen woningen in ontwikkeling welke onder een VoV-regeling zijn verkocht en geen woningen in ontwikkeling welke onder een VoV-regeling in combinatie met erfpacht zijn verkocht. Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2022 142 (2021: 147). Ultimo 2022 zijn geen woningen opgenomen die bestemd zijn voor verkoop onder voorwaarden.

#### 4. VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR EIGEN EXPLOITATIE

##### *Vogelenzang*

In kwartaal 3 van 2021 is er begonnen met de bouw van 42 appartementen op de Vogelenzang. Dit project is in september 2022 opgeleverd. De totale onrendabele top komt uit op circa € 1.458.000.

##### *Lijsterberg*

In 2020 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de bouw van 20 appartementen en is Rhenam Wonen verder gegaan met de voorbereiding voor het realiseren van 20 appartementen aan de Lijsterberg in Rhenen. De verwachte

kostprijs is € 4.865.000. De bouw van dit project is in het laatste kwartaal van 2022 van start gegaan. Naar verwachting wordt dit project in juni 2023 opgeleverd.

##### *Grondpositie Eindseweg*

In deze post zijn strategische grondaankopen ad € 413.693 (2021 € 409.948) begrepen, met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten en waarbij nog geen inzicht bestaat in de feitelijke projectontwikkeling. Het zijn voornamelijk materiële vaste activa, nog niet dienstbaar aan de bedrijfsuitoefening. Zodra de grondposities in ontwikkeling worden genomen vindt herrubricering plaats naar de betreffende actiefposten.

De grondpositie is al langer dan 5 jaar in bezit. Verkoop is echter beoogd in de eerste paar maanden van 2023 en derhalve blijft de grondpositie in 2022 in de DAEB-tak staan.

##### *Mooiland*

In 2022 is Rhenam Wonen in overstemming gekomen met Mooiland over de aankoop van 41 sociale huurwoningen. De overdracht van deze woningen zal plaatsvinden op 30 juni 2023. De kosten die gemaakt zijn voor dit project zijn hieronder verantwoord onder "Diverse complexen".

x € 1.000	Uitgaven	Afwaardering (cumulatief)	Oplevering	Investerings
Vogelenzang	9.218	1.458	7.760	0
Eindseweg grondposities	414	0	0	414
Rijksstraatweg - herstructurering	11	0	0	11
Lijsterberg - ontwikkeling appartementen	2.205	1.095	0	1.110
Allemanswaard transformatie	267	0	0	267
Diverse complexen	58	0	0	58
<b>Totaal</b>	<b>12.173</b>	<b>2.553</b>	<b>7.760</b>	<b>1.860</b>

## 5. ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN EXPLOITATIE

Het verloop van deze post is als volgt:

Bedragen x € 1.000	31-12-2022	31-12-2021
Stand 1 januari:		
Aanschafwaarde	2.123	2.075
Cumulatieve afschrijvingen	-527	-451
Boekwaarde	1.596	1.624
Mutaties		
Correctie aanschaf 1 januari	0	-16
Correctie cumulatieve afschrijvingen	0	16
Investerings	109	67
Desinvesteringen	0	-3
Overige mutaties	0	0
Afschrijvingen	-98	-92
Totaal van de mutaties	11	-28
Stand 31 december:		
Aanschafwaarde	2.232	2.123
Cumulatieve afschrijvingen	-625	-527
Boekwaarde	1.607	1.596

### Afschrijvingen

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 verwachte gebruiksduur:

- bedrijfsterreinen: geen afschrijving;
- automatisering: 3 tot 5 jaar;
- bedrijfsauto's: 4 jaar;
- inventaris kantoor: 5 tot 15 jaar;
- kantoorgebouw (exclusief grond): 50 jaar.

### Actuele waarde

De actuele waarde van de bedrijfsterreinen en de kantoorpanden bedraagt respectievelijk € 22.000 (2021: € 26.000) en € 1.401.000 (2021: € 1.386.000).

### Zekerheden

De bedrijfsgebouwen en -terreinen zijn niet hypothecair verbonden ten behoeve van kredietinstellingen. Op de roerende materiële vaste activa rust geen pandrecht ten behoeve van de bank.

## FINANCIËLE VASTE ACTIVA (2)

Deze post is als volgt samengesteld:

Bedragen x € 1.000	31-12-2022	31-12-2021
6. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0
7. Vordering latente belastingen	1.961	6.439
8. Overige effecten	1	1
<b>TOTAAL</b>	<b>1.962</b>	<b>6.440</b>

## 7.VORDERING LATENTE BELASTINGEN

Bij een aantal jaarrekeningposten kan er sprake zijn van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Verder is sprake van fiscaal compensabele verliezen. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen- en verplichtingen worden hierna toegelicht:

### a. *DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie bestemd voor doorexplotatie*

De fiscale waardering van het bezit in exploitatie is € 94.066.000 lager dan de marktwaarde die is opgenomen in deze jaarrekening. Dit leidt per saldo tot een passieve latente.

Rhenam houdt vanuit haar kerntaak continuïteit in het aanbieden van woningen aan de doelgroep. Slechts een zeer beperkt deel van het vastgoed in exploitatie heeft vanuit strategisch verkoopbeleid een verkoopbestemming. Onder het uitgangspunt dat voor het deel van het vastgoed dat aangehouden wordt voor exploitatie, aan het einde van de exploitatieduur sloop en vervangende nieuwbouw plaatsvindt, vindt in beginsel geen fiscale afwikkeling plaats. Voor het verschil tussen de commerciële waardering en de fiscale waardering van dit deel van het vastgoed (€ 87.272.000) is dan ook geen latente gevormd.

### *DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop*

Rhenam kent voor de komende 10 jaar een verkoopprogramma van 1 tot 2 woningen per jaar, voornamelijk bij mutatie. De fiscale waarde voor dit deel van het vastgoed is € 14.000 lager dan de marktwaarde die hiervoor in de jaarrekening is opgenomen. Dit leidt niet tot een actieve latente.

### *Fiscaal afschrijvingspotentieel*

Voor een deel van het vastgoed is sprake van een afschrijvingspotentieel. Dit afschrijvingspotentieel is berekend op € 6.793.669. De contante waarde hiervan bedraagt € 1.466.000 uitgaande van een gemiddeld belastingtarief van 25,80% en een disconteringsvoet van 1,49%. In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering opgenomen.

### b. *Projecten in ontwikkeling.*

Bij projectontwikkeling kan het fiscale resultaat afwijken van het commerciële resultaat vanwege voor de sector geldende fiscale waarderingsvoorschriften volgens de Vaststellingsovereenkomsten VSO 1 en 2. Voor het waarderingsverschil is in de jaarrekening geen actieve/passieve latente gevormd gezien het kortlopend karakter en een verwaarloosbaar verschil.

### c. *Verkoop van woningen onder Voorwaarden (VoV).*

Hierbij is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. Een gedeelte van de fiscale boekwaarde wordt afgewikkeld en een gedeelte van de boekwaarde in de vorm van een winstrecht wikkelt pas na terugkoop af. Voor dit tijdelijk verschil is sprake van een actieve belastinglatentie. Aangezien het moment van terugkoop en daarmee het moment van afwikkeling van de latentie op voorhand niet vast staat en een lange termijn kan zijn, is een betrouwbare schatting van deze latentie niet mogelijk en op nihil gewaardeerd.

### d. *Leningen o/g.*

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. reële waarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen.

### e. *Derivaten.*

In de jaarrekening is voor de gewaardeerde derivaten een verschil tussen de waardering die de fiscus toepast en de waardering als toegepast in de jaarrekening.

*f. Fiscaal verrekenbare verliezen.*

Er wordt een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd voor zover er voldoende sterke aanwijzingen zijn dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering. In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord, op basis van een disconteringsvoet van 1,49% en conform de gewijzigde verliesverrekeningsystematiek.

*g. Fiscale afschrijving zonnepanelen*

Zonnepanelen worden fiscaal onder voorwaarden als zelfstandig bedrijfsmiddel aangemerkt, zodat de volledige aanschafwaarde voor afschrijving in aanmerking komen. Commercieel zijn de zonnepanelen niet separaat gewaardeerd en afgeschreven. In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord op basis van een disconteringsvoet van 1,49%.

*h. Fiscale onderhoudsvoorziening*

Met de belastingdienst zijn nadere afspraken gemaakt over de vorming van een fiscale onderhoudsvoorziening voor het bedrag van € 6.151.000. Omtrent een VSO is er nog sprake van enige onzekerheid. Rhenam Wonen is echter van mening dat op basis van beschikbare informatie en afstemmingen wel een latentie gevormd kan worden. Dit leidt tot een passieve latentie. In de jaarrekening is hiervoor een bedrag opgenomen tegen de contante waarde op basis van de disconteringsvoet van 1,49% en de aanname dat deze voorziening na 2025 in 10 jaar tijd vrij valt.

De vordering latente belastingen opgenomen in de balans en de hiermee samenhangende latente belastinglasten/-baten in de winst- en verliesrekening zijn als volgt te specificeren:

(x €1.000)	Balans		W&V-rekening	
	2022	2021	2022	2021
Belastbare tijdelijke verschillen u.h.v. leningen	-2	6	-8	-8
Belastbare tijdelijke verschillen u.h.v. verliesverrekening	391	633	-242	-31
Belastbare tijdelijke verschillen u.h.v. embedded derivaten	1.226	3.199	-1.973	-683
Belastbare tijdelijke verschillen u.h.v. agio t.a.v. leningruil Vestia	0	180	-179	180
Belastbare tijdelijke verschillen u.h.v. afgekocht derivaat	0	540	-540	9
Belastbare tijdelijke verschillen u.h.v. afschrijvingspotentieel	1.466	1.612	-147	-137
Belastbare tijdelijke verschillen u.h.v. roerende zaken	280	269	11	173
Belastbare tijdelijke verschillen u.h.v. gestalde rente (ATAD)	0	0	0	-52
Belastbare tijdelijke verschillen u.h.v. fiscale onderhoudsvoorziening	-1.400	0	-1.400	0
<b>PER SALDO</b>	<b>1.961</b>	<b>6.439</b>	<b>-4.478</b>	<b>-549</b>

*i. Latentie ATAD*

Ultimo 2022 is een bedrag van circa € 680.000 aan rente niet in aftrek gebracht op grond van de ATAD. In een jaar waarin er meer ruimte voor renteaftrek is dan aan rente betaald, kan dit alsnog verrekend worden. Met een toenemende leningenstand en stijgende rentetarieven is dit echter niet aannemelijk. Hiervoor is dan ook geen latentie gevormd.

*Stand latente belastingvorderingen en -verplichtingen tot waardering gebracht*

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen zijn gesaldeerd als gevolg van een in rechte afdwingbaar recht om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houdende met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde belastbare rechtspersoon en door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

De latenties zijn gebaseerd op de volgende waarderingsverschillen ultimo 2022:

(x €1.000)	Jaarrekening	Fiscaal	Verschil	21,5%-25,8%
Waarde leningen o/g en u/g	-79.908	-79.916	8	-2
Waarde afgekocht derivaat*	0	0	0	0
Waarde verliesverrekening	0	1.561	-1.561	391
Waarde (nominaal) derivaten**	-4.752	0	-4.752	1.226
Waarde afschrijvingspotentieel	0	6.794	-6.794	1.466
Waarde afschrijving roerende zaken	0	1.239	-1.239	280
Waarde afschrijving fiscale onderhoudsvoorziening	0	-6.151	6.151	-1.400
<b>TOTAAL</b>	<b>-84.660</b>	<b>-76.473</b>	<b>-8.187</b>	<b>1.961</b>

\*Het in 2018 afgekocht derivaat is op basis van een uitspraak van de Hoge Raad ineens ten laste van de fiscale winst 2018 gebracht

De gehanteerde netto disconteringsvoet bedraagt 1,49% (2021: 1,27%). De gemiddelde looptijd van de tot waardering gebrachte latente belastingvordering is 17 jaar.

Latente belastingen niet tot waardering gebracht:

(x €1.000)	Jaarrekening	Fiscaal	Verschil
Vastgoed in exploitatie bestemd voor doorexplotatie	495.742	408.484	87.258
Vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop	1.604	1.590	14
<b>TOTAAL</b>	<b>497.346</b>	<b>410.074</b>	<b>87.272</b>

Verloop latente belastingvorderingen tot waardering gebracht

Het verloop van de in de balans tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen in het boekjaar is op totaalniveau als volgt:

(x €1.000)	31-12-2022	31-12-2021
Boekwaarde 1 januari	6.439	6.988
Vrijval t.l.v. het resultaat	-4.489	-911
Dotaties t.g.v. het resultaat	11	362
<b>BOEKWAARDE 31 DECEMBER</b>	<b>1.961</b>	<b>6.439</b>

## 8. OVERIGE EFFECTEN

Het verloop in 2022 is als volgt:

(x €1.000)	31-12-2022	31-12-2021
Stand per 1 januari	1	1
Aflossingen	0	0
<b>BOEKWAARDE 31 DECEMBER</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

## VLOTTENDE ACTIVA (4)

### VOORRADEN

Deze post is als volgt samengesteld:

(x €1.000)	31-12-2022	31-12-2021
9a. Vastgoed bestemd voor verkoop	804	715
9b. Vastgoed bestemd voor exploitatie	2	0
<b>TOTAAL</b>	<b>806</b>	<b>715</b>

Onder Vastgoed bestemd voor exploitatie en verkoop zijn de volgende eenheden opgenomen:

	Aantal	Bedrag x € 1000
Uit exploitatie te verkopen woning	1	345
Teruggekochte VoV woningen	2	452
Molenbrink parkeerplaatsen	1	9
<b>TOTAAL</b>	<b>4</b>	<b>806</b>

Met betrekking tot het DAEB- en Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie (gerubriceerd onder Materiële vaste activa en Vastgoedbeleggingen) dat op basis van een door de toegelaten instelling opgesteld verkoopplan in de komende vijf jaar bestemd is voor verkoop, wordt hierna een toelichting gegeven op de boekwaarde en de verwachte opbrengstwaarde gesplitst naar het komend jaar en de daaropvolgende vier jaar.

Verwachte verkopen	Aantal	Boekwaarde 31/12/22 x € 1	Verwachte opbrengstwaarde x € 1
DAEB vastgoed: woningen			
2023	1	165.000	195.000
2024 t/m 2027	7	1.370.000	1.660.000
<b>TOTAAL</b>	<b>8</b>	<b>1.535.000</b>	<b>1.855.000</b>

### Vorderingen (5)

(x € 1.000)	31-12-2022	31-12-2021
10. Huurdebiteuren*	123	138
11. Overheid	2	1
12. Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.804	409
13. Overige vorderingen	116	101
14. Overlopende activa	348	427
<b>Subtotaal</b>	<b>2.393</b>	<b>1.076</b>
*Ad 10. Huurdebiteuren		
Af: voorziening wegens oninbaarheid		
Huurdebiteuren	6	7
Overheid	0	0
Overige vorderingen	90	92
<b>TOTAAL</b>	<b>2.297</b>	<b>977</b>

## 10. HUURDEBITEUREN

Periode	Aantal huurders		Bedrag (x €1.000)	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Tot 1 maand	57	76	20	29
1 tot 2 maanden	20	9	15	6
2 tot 3 maanden	7	9	10	14
3 of meer maanden	40	48	78	89
<b>TOTAAL</b>	<b>124</b>	<b>142</b>	<b>123</b>	<b>138</b>

De huurachterstanden (actieve en niet-actieve contracten) bedragen ultimo boekjaar 0,59% van de bruto huren en vergoedingen (2021: 0,67%).

## 11. GEMEENTEN/OVERHEID

Deze post is als volgt samengesteld:

(x €1.000)	31-12-2022	31-12-2021
a. Te ontvangen inzake WMO	0	0
b. Te ontvangen ziekengeld	2	1
c. Te ontvangen subsidie bijdrage exploitatie Allemanswaard	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>2</b>	<b>1</b>

## 12. BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERINGE

(x €1.000)	31-12-2022	31-12-2021
a. Vennootschapsbelasting	1.662	275
b. Omzetbelasting	142	134
<b>TOTAAL</b>	<b>1.804</b>	<b>409</b>

De aanpassing in de post vennootschapsbelasting ad 1.712 bestaat uit:

	Boekjaar 2021 & 2022	Aanpassing vorige boekjaren	Totaal
Verschuldigde vennootschapsbelasting 2021/22	-1.197	2.404	1.863
Betaald/ontvangen op voorlopige aanslag(en)	1.147	-692	-345
<b>PER SALDO TE VORDEREN/BETALEN</b>	<b>-50</b>	<b>1.712</b>	<b>1.662</b>

De aanpassingen in eerder boekjaren bestaan uit:

	Boekjaar 2021	Aanpassing	Totaal
Verschuldigde vennootschapsbelasting	-656	133	-522
Betaald op voorlopige aanslag(en)	800	0	800
<b>PER SALDO TE VORDEREN</b>	<b>144</b>	<b>133</b>	<b>278</b>

	Boekjaar 2020	Aanpassing	Totaal
Verschuldigde vennootschapsbelasting	-641	4	-637
Betaald op voorlopige aanslag(en)	641	0	641
<b>PER SALDO TE VORDEREN</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>4</b>

Dit betreft de aanpassing die volgt uit de definitieve aangifte.

Dit betreft de aanpassing als gevolg van de uitspraak van de Hoge Raad dat heffingsverminderingen voor de verhuurderheffing als projectsubsidies moeten worden beschouwd.

	Boekjaar 2019	Aanpassing	Totaal
Verschuldigde vennootschapsbelasting	-428	107	-321
Betaald op voorlopige aanslag(en)	428	0	428
<b>PER SALDO TE VORDEREN</b>	<b>0</b>	<b>107</b>	<b>107</b>

De aanpassing in 2019 betreft de aanpassing als gevolg van de uitspraak van de Hoge Raad dat heffingsverminderingen voor de verhuurheffing als projectsubsidies moeten worden beschouwd. Daarnaast kan een restant verlies uit 2018, ontstaan als gevolg van de fiscale onderhoudsvoorziening, middels voorwaartse verliesverrekening met 2019 worden verrekend.

	Boekjaar 2018	Aanpassing	Totaal
Verschuldigde vennootschapsbelasting	-533	533	0
Betaald op voorlopige aanslag(en)	533	-533	0
<b>PER SALDO TE VORDEREN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Dit betreft de aanpassing als gevolg van aftrek ineens van het afgekochte derivaat (uitspraak HR) en de correctie van de heffingsverminderingen verhuurderheffing.

	Boekjaar 2017	Aanpassing	Totaal
Verschuldigde vennootschapsbelasting	-1.627	1.627	0
Betaald op voorlopige aanslag(en)	1.627	-159	1.468
<b>PER SALDO TE VORDEREN</b>	<b>0</b>	<b>1.468</b>	<b>1.468</b>

Dit betreft de achterwaartse verliesverrekening 2018, ontstaan als gevolg van de vorming van een fiscale onderhoudsvoorziening, de aftrek ineens van het afgekochte derivaat en de correctie van heffingsverminderingen voor de verhuurderheffing naar het project. Dit heeft ook impact op de aanpassing 2018.

### 13. OVERIGE VORDERINGEN

(x €1.000)	31-12-2022	31-12-2021
Afrekeningen vertrokken huurders, stookkosten e.d.	116	101

### 14. OVERLOPENDE ACTIVA

(x €1.000)	31-12-2022	31-12-2021
Te ontvangen rente	4	12
Vooruitbetaalde assurantieprijzen	23	2
Vooruitbetaalde contracten	93	87
Vooruitbetaalde kosten	53	231
Nog te ontvangen vergoeding m.b.t. Het Bosje	2	1
Af te rekenen servicekosten	78	2
Te vorderen op VvE Allemanswaard	83	90
Overige overlopende activa	12	2
<b>TOTAAL</b>	<b>348</b>	<b>427</b>

### 15. LIQUIDE MIDDELEN

(x €1.000)	31-12-2022	31-12-2021
<b>a. Rekening-courant saldi (direct opvraagbaar)</b>		
Rabo	21	22
BNG	5.069	7.406
Subtotaal	5.090	7.428
<b>b. Direct opeisbare gelden:</b>		
Spaarrekeningen		
Rabobank	4	4
<b>c. Niet direct opeisbare gelden:</b>		
	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>5.094</b>	<b>7.432</b>

## Eigen vermogen (6)

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

(x €1.000)	31-12-2022	31-12-2021
16a. Overige reserves	53.312	12.466
16b. Resultaat boekjaar	7.779	44.026
17. Herwaarderingsreserve	365.998	362.818
<b>TOTAAL</b>	<b>427.089</b>	<b>419.310</b>

### 16a. Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

(x €1.000)	31-12-2022	31-12-2021
Stand per 1 januari	12.466	13.868
Bij: Toevoeging resultaat vorig boekjaar	44.026	38.826
Correctie herwaardering VoV passiva 2016 t/m 2022	-9.402	0
Realisatie uit herwaarderingsreserve verslagjaar	6.222	-40.228
<b>Stand per 31 december</b>	<b>53.312</b>	<b>12.466</b>

### 16b. Resultaat boekjaar

Het verloop van het resultaat boekjaar is als volgt:

(x €1.000)	31-12-2022	31-12-2021
Stand per 1 januari	44.026	38.826
Af: Toevoeging aan overige reserves	44.026	38.826
Bij: Resultaat boekjaar	7.779	44.026
<b>Stand 31 december inclusief resultaat boekjaar</b>	<b>7.779</b>	<b>44.026</b>

## 17. Herwaarderingsreserve

(x €1.000)	DAEB vastgoed i.e.	Niet-DAEB vastgoed i.e.	Won. verkocht onder VoV	Totaal
Stand per 1 januari 2022	350.485	7.071	5.262	362.818
Desinvesteringen	0	0	0	0
Herclassificatie	0	0	0	0
Correctie herwaardering VoV passiva 2016 t/m 2022	0	0	9.402	9.402
Mutatie herwaardering einde boekjaar	-3.197	-389	-2.636	-6.222
<b>Stand per 31 december 2022</b>	<b>347.288</b>	<b>6.682</b>	<b>12.028</b>	<b>365.998</b>
Stand per 1 januari 2021	313.958	5.874	2.758	322.590
Desinvesteringen	0	0	0	0
Herclassificatie	0	0	0	0
Mutatie herwaardering einde boekjaar	36.527	1.197	2.504	40.228
<b>Stand per 31 december 2021</b>	<b>350.485</b>	<b>7.071</b>	<b>5.262</b>	<b>362.818</b>

De herwaarderingsreserve DAEB vastgoed en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde)

en de boekwaarde op basis van historische kosten per 31 december 2022. Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het bestuursverslag.

## Bestemming van het resultaat 2022

Het bestuur stelt aan de RvC voor het resultaat over het boekjaar 2022 ad € 7.779.000,- als volgt te bestemmen: Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2022 ad € 14.001.000,- aan de overige reserves toe te voegen. Het niet-gerealiseerde resultaat ad -€ 6.222.000,- (bestaande uit niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie en niet-gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden) ten laste van de herwaarderingsreserve te brengen.

## VOORZIENINGEN (7)

Deze post is als volgt samengesteld:

(x €1.000)	31-12-2022	31-12-2021
18. Voorziening onrendabele invest. en herstructureringen	171	1.756
19. Overige voorzieningen	63	65
<b>TOTAAL</b>	<b>234</b>	<b>1.821</b>

## 18. VOORZIENING ONRENDABELE INVESTERINGEN

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen en herstructurering is als volgt:

(x €1.000)	31-12-2022	31-12-2021
Stand per 1 januari	1.756	1.363
Toevoegingen	4.574	6.270
Onttrekking	-6.157	-5.285
Vrijval	-2	-592
<b>Stand per 31 december</b>	<b>171</b>	<b>1.756</b>

De voorziening onrendabele investeringen heeft betrekking op de volgende projecten (x €1.000):

Verduurzaming meerdere complexen	171
<b>Totaal</b>	<b>171</b>
Looptijd < 1 jaar	171

## 19. OVERIGE VOORZIENINGEN

Het verloop van deze post is als volgt:

(x €1.000)	Loopbaanontwikkeling	
	31-12-2022	31-12-2021
Stand per 1 januari	65	61
Dotatie	0	5
Onttrekking	2	-1
<b>Stand per 31 december</b>	<b>63</b>	<b>65</b>
Waarvan looptijd > 5 jaar	63	65

## 20. LANGLOPENDE SCHULDEN

Deze post is als volgt samengesteld:

31/12/2022 (x €1.000)	Effectieve rente in %	Looptijd > 5 jaar	Looptijd >= 1 jaar	Totaal
20a. Leningen kredietinstellingen	2,01	60.468	16.724	77.192
20b. Agio Vestia lening		1.184	161	1.345
<b>TOTAAL</b>		<b>61.652</b>	<b>16.885</b>	<b>78.537</b>

31/12/2021 (x €1.000)	Effectieve rente in %	Looptijd > 5 jaar	Looptijd >= 1 jaar	Totaal
20. Leningen kredietinstellingen	1,71	56.179	11.852	68.031
20b. Agio Vestia lening		1.217	160	1.377
<b>TOTAAL</b>		<b>57.396</b>	<b>12.012</b>	<b>69.408</b>

De met de leningruil aangetrokken lening dient bij eerste verwerking in de balans te worden gewaardeerd tegen de reële waarde (RJ 254.201). Ten opzichte van de ontvangen nominale hoofdsom treedt daarbij een verlies op in de vorm van een agio. Dit verlies bedraagt de contante waarde van de jaarlijkse bijdrage gedurende de looptijd van 40 jaar, met de marktrente 40 jaar fixe als disconteringsvoet.

Het verloop van deze post is als volgt:

(x €1.000)	31-12-2022	31-12-2021
Stand per 1 januari		
Schuldrestant inclusief vooruitontvangen premies embedded derivaten	69.408	63.515
Vooruitontvangen premies embedded derivaten	-146	-158
<b>Subtotaal</b>	<b>69.262</b>	<b>63.357</b>
Mutatie vooruitontvangen premies embedded derivaten	12	12
Nieuwe leningen	10.500	9.908
Aflossingen	0	0
Herrubricering naar kortlopende schulden	-1.371	-5.424
Mutatie agio Vestia lening	0	1.409
Schuldrestant exclusief agio	77.160	67.999
Stand agio in schuldrestant	1.377	1.409
Schuldrestant inclusief agio	78.537	69.408
Vooruitontvangen premies embedded derivaten	-134	-146
<b>STAND PER 31 DECEMBER</b>	<b>78.403</b>	<b>69.262</b>

Langlopende schulden met een resterende looptijd van minder dan één jaar, waaronder de aflossingsverplichtingen voor komend jaar, zijn verantwoord onder de kortlopende schulden.

De herrubricering naar kortlopende schulden is als volgt samengesteld:

(x €1.000)	31-12-2022	31-12-2021
Reguliere aflossing	382	4.983
Extra aflossing bij renteconversie	958	409
Agio Vestia lening	31	32
<b>STAND PER 31 DECEMBER</b>	<b>1.371</b>	<b>5.424</b>

#### Zekerheden

Van de leningen is een totaalbedrag van € 71,6 (exclusief agio Vestia lening) miljoen opgenomen waarvoor van WSW borging is verkregen. Als zekerheid voor de aflossing van de schulden aan kredietinstellingen is aan het WSW een volmacht vertrekt waarmee een recht van eerste hypotheek kan worden gevestigd op onroerende zaken die als DAEB aangemerkt worden. Daarnaast staat de gemeente Utrechtse Heuvelrug borg voor een lening van € 6,9 miljoen.

#### Volmacht WSW

Als gevolg van een wijziging in het reglement van deelneming, worden alle corporaties die deelnemer zijn van WSW geacht een volmacht te verstrekken, waarmee het WSW onder bijzondere omstandigheden de volledige hypothecaire rechten op het DAEB bezit van Rhenam kan vestigen, dat via de dVi is ingebracht bij WSW als onderpand.

## 21. VERPLICHTINGEN UIT HOOFDE VAN VERKOPEN ONDER VOORWAARDEN

Het verloop van deze post is als volgt:

(x €1.000)	31-12-2022	31-12-2021
Stand per 1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij VoV	20.241	21.273
Waardenminderingen/vermeerderingen	9.176	4.748
Boekwaarde per 1 januari	29.417	26.021
Mutaties		
Verkochte woningen	0	0
Teruggekochte woningen	-1.003	-1.032
Herwaardering	-1.670	4.428
Totaal mutaties	-2.673	3.396
Stand per 31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij VoV	19.238	20.241
Waardevermindering/vermeerdering	7.506	9.176
<b>TOTAAL BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER</b>	<b>26.744</b>	<b>29.417</b>

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de koopgarantregeling heeft betrekking op 142 woningen (2021: 147), waarvan 132 huurwoningen bestaand bezit (2021: 137) en 10 nieuwbouwkooptwoningen (2021: 10).

## 22. EMBEDDED DERIVATEN

Deze post is als volgt samengesteld:

(x €1.000)	31-12-2022	31-12-2021
Embedded derivaten	4.885	12.544
<b>TOTAAL</b>	<b>4.885</b>	<b>12.544</b>

Voor een nadere toelichting verwijzen wij naar de paragraaf 'Financiële instrumenten'.

## 23. OVERIGE SCHULDEN

Deze post is als volgt samengesteld:

(x €1.000)	31-12-2022	31-12-2021
Waarborgsommen huurders	14	12
<b>TOTAAL</b>	<b>14</b>	<b>12</b>

## KORTLOPENDE SCHULDEN (9)

Deze post is als volgt samengesteld:

(x €1.000)	31-12-2022	31-12-2021
24. Schulden aan kredietinstellingen	1.371	5.424
25. Schulden aan leveranciers	588	995
26. Belastingen en premies sociale verzekeringen	802	1.082
27. Overlopende passiva	1.151	1.062
<b>TOTAAL</b>	<b>3.912</b>	<b>8.563</b>

## 24. SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLINGEN

De specificaties zijn als volgt:

(x €1.000)	31-12-2022	31-12-2021
Aflossingsverplichtingen volgend boekjaar	382	4.983
Vervroegde aflossing	958	409
Agio Vestia-lening	31	32
<b>TOTAAL</b>	<b>1.371</b>	<b>5.424</b>

## 25. SCHULDEN AAN LEVERANCIERS

(x €1.000)	31-12-2022	31-12-2021
Schulden aan leveranciers	588	995
<b>TOTAAL</b>	<b>588</b>	<b>995</b>

## 26. BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN

(x €1.000)	31-12-2022	31-12-2021
Loonheffingen	700	1.031
Omzetbelasting verlegd	77	51
Premies pensioenen	25	0
<b>TOTAAL</b>	<b>802</b>	<b>1.082</b>

## 27. OVERLOPENDE PASSIVA

De specificatie is als volgt:

(x €1.000)	31-12-2022	31-12-2021
Niet vervallen rente	311	247
Vooruitontvangen huur	179	160
Vooruitontvangen erfpacht	31	31
Te verrekenen service-kosten inz. gas- en waterlevering e.d.	153	105
Vervallen rente	314	319
Accountantskosten	64	52
Advieskosten	5	1
Kosten Ista	49	43
Restant verplichting vaststel- lingsovereenkomst directeur-bestuurder	0	44
Overige overlopende passiva	45	60
<b>TOTAAL</b>	<b>1.151</b>	<b>1.062</b>
Waarvan looptijd > 1 jaar	0	0

## FINANCIËLE INSTRUMENTEN

### ALGEMEEN

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

### BELEID INZAKE BEHEER FINANCIËLE RISICO'S

De (meerjaren) prognoses leren dat Rhenam de komende jaren in toenemende mate afhankelijk is van vreemd vermogen voor (her)financiering. Door de grote duurzaamheidsinvesteringen en nieuwbouwopgave, waarvan het zwaartepunt in de jaren tot en met 2031 zal liggen, is de ruime positieve operationele kasstroom onvoldoende om de investeringen mee op te vangen. In de jaren tot en met 2032 zal de leningportefeuille groeien naar ca. € 223 miljoen. Wij onderscheiden ten aanzien van het financieringsrisico drie risico's:

- *continuïteitsrisico*  
Op lange termijn dienen de rente en contractuele aflossingen te kunnen worden voldaan uit de operationele kasstromen. De prognoses wijzen uit dat wij hieraan voldoen (beheersen);
- *liquiditeitsrisico*  
Rhenam dient op korte termijn voldoende liquide middelen tot haar beschikking te hebben om aan de betalingsverplichtingen te kunnen blijven voldoen. Hieraan wordt in ruime mate voldaan.

- *renterisico*  
Het renterisico is relatief beperkt en wordt nadrukkelijk gemonitord. Rhenam beschikt over twee leningen met een embedded derivaat. De marktwaarden van deze leningen zijn met de huidige rentestand negatief.

Over deze leningen lopen wij echter geen liquiditeitsrisico, maar een vermogensrisico. Het renterisico van deze leningen is goed in beeld. Het (meerjaren) beleid, de risico's en de uit te zetten activiteiten zijn onderdeel van het Treasuryjaarplan en zullen minimaal twee keer per jaar besproken worden in de Treasurycommissie. Voor het invullen van de treasuryfunctie en administratieve ondersteuning wordt de expertise ingehuurd van Thésor.

### Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet bedraagt per 31 december 2022 2,01%. De leningen worden op basis van annuïteiten, lineair of fixe afgelost. Het reguliere aflossingsbestanddeel voor de leningen van kredietinstellingen zal in 2023 circa € 0,4 miljoen bedragen (2022: € 5,0 miljoen).

Ter beoordeling van het prijsrisico dat Rhenam loopt zijn de leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden:

(x €1.000)							
Renteklasse 2022							
Restant looptijd	Tot 3%	3%-4%	4%-5%	5%-6%	6%-7%	> 7%	Totaal
Langer dan 1 t/m 5 jaar	16.597	0	128	0	0	0	16.725
Langer dan 6 t/m 10 jaar	16.300	364	388	0	0	0	17.052
Langer dan 11 t/m 15 jaar	9.500	0	995	0	0	0	10.495
Langer dan 15 t/m 20 jaar	1.237	0	8.350	0	0	0	9.587
Langer dan 20 jaar	10.500	0	12.832	0	0	0	23.332
<b>Totaal</b>	<b>54.134</b>	<b>364</b>	<b>22.693</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>77.191*</b>

\*het saldo inclusief het agio deel van de leningruil Vestia bedraagt ca. € 1,34 miljoen meer (zie pagina 98)

(x €1.000)							
Renteklasse 2021							
Restant looptijd	Tot 3%	3%-4%	4%-5%	5%-6%	6%-7%	> 7%	Totaal
Langer dan 1 t/m 5 jaar	12.681	0	166	42	0	0	12.889
Langer dan 6 t/m 10 jaar	12.300	410	435	0	0	0	13.145
Langer dan 11 t/m 15 jaar	13.500	0	1.022	0	0	0	14.522
Langer dan 15 t/m 20 jaar	1.292	0	8.350	0	0	0	9.642
Langer dan 20 jaar	5.000	0	12.832	0	0	0	17.832
<b>Totaal</b>	<b>44.773</b>	<b>410</b>	<b>22.805</b>	<b>42</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>68.030</b>

Deze vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflossingen, de eindaflossingen en de renteconversies:

Jaar	Jaaraflossingen (x € 1.000,-)	Eindaflossingen (x € 1.000,-)	Renteconversies (x € 1.000,-)
2023	382	958	0
2024	268	3.500	1.182
2025	277	4.000	0
2026	237	5.000	0
2027	199	4.000	6.925
2028	206	4.000	0
2029	213	3.300	0
2030	220	5.000	0
2031	104	0	0
2032	107	4.000	0

### Reële waarde

Voor vastrentende langlopende leningen loopt Rhenam het risico dat de reële waarde van de leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. reële waarderisico). Voor deze schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten.

De reële waarde van de in de balans en niet in de balans opgenomen financiële instrumenten van Rhenam luidt als volgt:

	Boekwaarde (x €1.000)		Reële waarde (x €1.000)	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Langlopende schulden (excl. derivaten, incl. kortlopend af te lossen deel)	78.530	73.422	78.481	96.001
Duration in jaren			9,69	10,18

De reële waarde van de langlopende schulden is geschat aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen tegen de geldende marktrente waarbij rekening is gehouden met de eigenschappen van de leningen (looptijd, renteconversiemoment, hoogte resterende hoofdsom). Bij de reële waarde is geen rekening gehouden met een kredietopslag.

Voorheen werd de kredietopslag bij de bepaling van de marktwaarde van de portefeuille gebaseerd op de gemiddeld gewogen looptijd van de portefeuille. Nu is gerekend met een opslag per individuele lening. Indien de kredietopslagen

gehanteerd worden dan bedraagt de marktwaarde van de leningenportefeuille "Langlopende schulden (excl. derivaten, inclusief kortlopend af te lossen deel) € 77.074.015.

De reële waarde van de overige financiële instrumenten (zoals debiteuren, crediteuren) benaderen gezien de korte looptijd de boekwaarde. Om die reden is hier niets omtrent de overige financiële instrumenten opgenomen.

## Hedges

De rechtsvoorganger van Rhenam, WBV Amerongen, heeft in het verleden een strategie gevoerd om het risico op wijzigingen van toekomstige rentekasstroom uit hoofde van bestaande en zeer waarschijnlijk in de toekomst af te sluiten leningen af te dekken. Daartoe zijn in het verleden als hedge-instrument renteswapcontracten afgesloten. Kostprijs-hedge-accounting wordt toegepast aangezien sprake is van een effectieve hedgerelatie. Dit betekent dat de kritische kenmerken van de hedge-instrumenten overeen komen met die van de afgedekte en nog af te dekken posities.

Voor elke verslaggevingsperiode wordt de effectiviteit van de hedgerelaties getest middels het vergelijken van de kritische kenmerken, die de waarde van de instrumenten het meest beïnvloeden. Indien ineffectiviteit wordt vastgesteld, wordt deze in de winst- en verliesrekening verwerkt. Zie ook de toelichting in de navolgende paragraaf genaamd “Marktwaarde embedded derivaten niet begrepen in de hedge relatie”. Rhenam kiest ervoor om geen nieuwe derivaten af te sluiten.

### Leningen met embedded derivaten (ineffectief)

Onder de leningen is voor een bedrag aan € 11.925.000 aan leningen met embedded derivaten opgenomen. Bij deze leningen betaalt Rhenam (gedurende het eerste tijdvak) een rente die lager is dan de marktrente zoals die op het moment van afsluiten gold.

In ruil hiervoor is de rente in het volgende tijdvak(ken) vooraf door de bank bepaald op een vast niveau of bewegende binnen een bepaalde bandbreedte. In één van de leningen (hoofdsom € 6,9 miljoen) is er ook sprake van een derde tijdvak waarbij sprake is van een optie die door de bank afgeroepen kan worden.

De belangrijkste kenmerken van deze leningen zijn:

Hoofdsom (x € 1.000)	Tijdvakken en rente	Waarde per 31/12/2022 (x € 1.000,-)	Waarde per 31/12/2021 (x € 1.000,-)
6.925	Rente 2e tijdvak (tot 1/12/27) is vast 4,49%	3.198	7.841
5.000	Gehele looptijd (31-08-09 tot 01/09/44) een vaste rente van 5,21% minus 2x de rentekorting	1.687	4.703

Op grond van de wijzigende verslaggevingsrichtlijn RJ290 per het verslagjaar 2014 wordt de reële waarde van bepaalde derivaten betrokken in het resultaat. Dit betreft derivaten die liggen besloten in een basiscontract ('embedded derivaten'). Deze worden altijd gescheiden van het basiscontract wanneer:

- er geen nauw verband bestaat tussen de economische kenmerken en risico's van het derivaat enerzijds en het basiscontract anderzijds;

- een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden zou voldoen aan de definitie van een derivaat;
- het samengestelde instrument niet tegen reële waarde wordt gewaardeerd met waardeveranderingen in het resultaat.

Voorname leningen vallen binnen de (nieuwe) richtlijn RJ290. De waardeveranderingen in 2022 zijn verwerkt in het resultaat.

Marktwaaarde derivaten niet begrepen in hedgerelatie  
 Voor derivaten die niet voldoen aan de voorwaarden van kostprijs-hedge-accounting en naar lagere reële waarde worden afgewaardeerd wordt bij een negatieve reële waarde een schuld opgenomen ter grootte van die negatieve reële waarde. Er zijn twee leningen die voldoen aan de criteria van embedded derivaten conform RJ290 en zijn per 2014 afgescheiden van het basiscontract en afzonderlijk verwerkt in de balans onder langlopende leningen. De reële waarde van de embedded derivaten bedroeg per 31 december 2022 € 4.885.000 negatief (2021 € 12.545.000). Deze waardeveranderingen worden veroorzaakt door de stijgende rente.

Het verloop van deze post is als volgt:

(x €1.000)	31-12-2022	31-12-2021
Stand per 1 januari	12.545	15.697
Waardeverandering in boekjaar	-7.660	-3.153
<b>STAND PER 31 DECEMBER</b>	<b>4.885</b>	<b>12.544</b>

De bij het aangaan van de leningen met daarin de embedded derivaten bedroegen de nog te ontvangen dan wel betaalde premies per 31 december 2022 € 134.000 en per 31 december 2021 € 146.000. Deze premies zijn onderdeel van de geamortiseerde kostprijs van de leningen waar deze embedded derivaten op rusten. Deze waarde wordt gepresenteerd en toegelicht in de balans onder Langlopende schulden Leningen og - vooruit ontvangen premies embedded derivaten. De afname van de negatieve marktwaaarde in boekjaar 2022 is in het resultaat 2022 als waardeverandering verantwoord.

#### OVERZICHT RENTECONVERSIES FINANCIERINGEN GESORTEERD OP DATUM

DEALCODE	REFERENTIE	TYPE	TEGENPARTIJ	RENTE %	HOOFDSOM	CONVERSIEDATUM	EINDDATUM	VOORWAARDEN
LBAN005921 *	15/WSW 2216	Annuitair	BNG Bank	2,460%	274.082	1 januari 2023	1 januari 2035	Ja, 3mnd 1/20% clause
LBAN005922 *	17/WSW 2334	Annuitair	BNG Bank	2,580%	268.618	1 juli 2023	1 juli 2030	Ja, 3mnd 1/20% clause
LBAN005923 *	4/WSW 189	Annuitair	BNG Bank	2,770%	414.538	1 oktober 2023	1 oktober 2036	Ja, 3mnd 1/20% clause
LBAN006549	25/WSW 239353	Annuitair	BNG Bank	2,410%	1.181.553	22 maart 2024	22 maart 2041	Ja, 3mnd 1/20% clause
LBSF001520	28/DEEL 3	Extendible	NWB Bank	4,750%	6.925.000	1 december 2027	1 december 2056	Extendible variabel clause
<b>Totaal af te lossen op renteconversiedatum</b>					<b>9.063.791</b>			

\*Met de BNG Bank is overeengekomen dat deze leningen op conversiedatum boetevrij afgelost gaan worden.

## NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

### Aangetrokken, nog niet opgenomen leningen

Rhenam heeft ultimo 2022 geen leningen aangetrokken met een stortingsdatum na balansdatum voor investeringen en herfinancieringen. Tevens is afgesproken dat onderstaande leningen (zie vorige pagina) op renteconversiemoment boetevrij vervroegd afgelost worden.

### ICT-ondersteuning

Ultimo 2019 is met onze ICT-ondersteuner de SLA (Service Level Agreement) voor 4 jaar verlengd tot 30 juni 2023, inclusief een addendum voor het afnemen van diverse Microsoft-diensten in de nabije toekomst. Eind 2022 is dit contract met 1 jaar verlengd. De verwachte kosten voor het komend jaar, inclusief de nog af te nemen diensten, op basis van het huidige aantal gebruikers bedragen circa € 240.000,- inclusief btw.

### ICT Bedrijfsinformatiesysteem

Met onze huidige leverancier van het bedrijfsinformatiesysteem is het contract ultimo 2020 voor de duur van 5 jaar verlengd met een break-moment na 2 jaar. De leverancier is in 2022 op zoek gegaan naar een nieuwe structuur in hun contracten, op dit moment wordt het contract per kwartaal verlengd en ondertekend. Per jaar bedragen de kosten circa € 175.000,- inclusief btw.

### Heffing voor saneringssteun

De Woningwet bepaalt dat toegelaten instellingen een bijdrage (saneringsheffing) verschuldigd zijn ter bekostiging van de door de minister van BZK verstrekte subsidies in het kader van sanering. Voor 2022 is de saneringsheffing wederom op nul euro gesteld. Het WSW heeft aangegeven dat er op dit moment geen indicaties zijn die erop wijzen dat deze saneringsheffing in de dPi-periode (2023-2027) aan de orde gaat zijn.

### Overlopend planmatig onderhoud

Rhenam zal een deel van het planmatig onderhoud, wat begroot was voor 2022, laten uitvoeren in 2023. Deze nog te realiseren uitgaven zullen ten laste komen van de onderhoudskosten 2023. Het overlopend onderhoud 2022 wat in 2023 verantwoordt zal worden bedraagt circa € 709.000,- inclusief btw.

### Terugkoopverplichtingen

De terugkoopverplichtingen uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarant regeling zijn vermeld in de toelichting op de balans bij de post Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

### Verduurzaming vastgoed in exploitatie

Rhenam is volop bezig met het verduurzamen van haar bezit in exploitatie. Per 31 december 2022 bedraagt het bedrag aan niet vervallen termijnen inzake de projecten die aangevangen zijn in 2022 circa € 385.000,- inclusief btw.

### Vastgoed in ontwikkeling

Rhenam is bezig met de ontwikkeling en realisatie van 20 appartementen aan de Lijsterberg te Rhenen. Per 31 december 2022 bedraagt het bedrag aan niet vervallen termijnen inzake het project de Lijsterberg circa € 2.290.000 inclusief btw.

### Obligolening

Rhenam Wonen heeft op grond van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken.

De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldres-tant ultimo 2022 (€ 1.703.000). Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en de woningcorporatie niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde.

In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door de woningcorporatie.

## GEBURTENISSEN NA BALANSDATUM

### Verkoop grondpositie Eindseweg

In het eerste kwartaal van 2023 is de grondpositie op de Eindseweg verkocht en overgedragen aan firma Bouman. Voor Rhenam Wonen betekent dit een opbrengst van € 430.000.

### Aankoop 41 woningen Mooiland

In 2022 hebben we besloten om 41 woningen, gelegen aan Donderberg, Frankenveld, Korenbloemstraat en Pr. Bernhardstraat, van collega-corporatie Mooiland over te nemen via een activa-passiva transactie. De daadwerkelijke overname vindt plaats aan het eind van het tweede kwartaal van 2023.

## TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

### 28. HUUROPBRENGSTEN

(x €1.000)	31-12-2022	31-12-2021
Woningen en woongebouwen DAEB	18.610	18.329
Woningen en woongebouwen Niet-DAEB	452	426
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	1.021	987
Onroerende zaken niet zijnde woningen Niet-DAEB	166	145
Totaal huuropbrengsten	20.249	19.887
Huurderving wegens leegstand	-152	-120
Huurderving wegens oninbaarheid	-10	-6
Dotatie dubieuze overige debiteuren	-6	-1
Huurkorting	-24	-10
<b>TOTAAL</b>	<b>20.057</b>	<b>19.750</b>

In 2022 is sprake geweest van huurbevrozing voor het DAEB-bezit met een E, F en G-label. Voor het DAEB-bezit met label D of beter betrof de huurverhoging 2,1%. Gemiddeld was de verhoging 1,69% voor het DAEB-bezit (1 juli 2021: 0,00%) en voor het niet-DAEB bezit 2,3% (1 juli 2021: 1,40%).

### 29. OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN

(x €1.000)	31-12-2022	31-12-2021
Vergoeding van huurders voor levering en diensten	628	624
Derving wegens oninbaarheid/leegstand	-6	-4
Te verrekenen met bewoners	-60	-51
<b>TOTAAL</b>	<b>562</b>	<b>569</b>

### 30. LASTEN SERVICECONTRACTEN

(x €1.000)	31-12-2022	31-12-2021
Kosten onderhoudsabonnement	67	65
Water	11	7
Electra	259	226
WKO	14	24
Glasverzekering	35	37
Schoonmaak	244	213
Huismeester	1	10
Glazenwassen	81	79
Tuinonderhoud	36	43
Administratiekosten	0	15
Alarmering	1	2
Toegerekende organisatiekosten	14	22
<b>TOTAAL</b>	<b>763</b>	<b>743</b>

De bedragen die in rekening worden gebracht voor leveringen en diensten zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

### 31. LASTEN VERHUUR- EN BEHEERACTIVITEITEN

(x €1.000)	31-12-2022	31-12-2021
Toegerekende organisatiekosten	2.050	1.904
<b>TOTAAL</b>	<b>2.050</b>	<b>1.904</b>

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur- en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling en verkoop. De in de lasten verhuur- en beheersactiviteiten opgenomen afschrijvingslasten bedragen € 48.000 (2021: € 44.000).

### LONEN EN SALARISSEN

De specificatie van de lonen en salarissen:

(x €1.000)	31-12-2022	31-12-2021
Salarissen	1.396	1.368
Sociale lasten	219	187
Pensioenen	181	177
Overige personeelskosten	538	334
<b>TOTAAL</b>	<b>2.334</b>	<b>2.066</b>

Bij de groep waren in gemiddeld op basis van fulltime equivalenten 22,48 werknemers in dienst (2021: 22,29). Deze werknemers waren in 2022 allen in Nederland werkzaam (2021 idem). De uitsplitsing naar organisatie-onderdeel is als volgt:

Omschrijving	Fte 2022	Fte 2021
Bestuur	0,58	1,00
Financiën	7,10	7,01
Verhuurzaken	5,63	5,28
Onderhoud, herstructurering, nieuwbouw	7,34	7,08
Directie- en bestuurssecretariaat	1,83	1,92
<b>TOTAAL</b>	<b>22,48</b>	<b>22,29</b>

### PENSIOENLASTEN

De gehanteerde pensioenregeling van Rhenam is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- er is sprake van een flexibel ouderdompensioen, een partnerpensioen, een wezenpensioen, een arbeidsongeschiktheidspensioen en op vrijwillige basis een anw-hiaatpensioen. Het arbeidsongeschiktheidspensioen is op risicobasis verzekerd;
- er is sprake van een middelloonregeling en de pensioenleeftijd is afhankelijk aan de AOW-pensioenleeftijd. De regeling kent zowel een levenslang als een tijdelijk partner- en wezenpensioen;
- als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling;
- de toegelaten instelling is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting;
- er is geen sprake van recht op teruggave en/of premiecorrectie.

De beleidsdekkingsgraad ligt ultimo 2022 op 133,7% (2021: 118,8%). De vereiste beleidsdekkingsgraad ligt ultimo 2022 (meest recent) op 127,7%. Er is dan ook geen sprake van een reservetekort

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2022 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2023 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2022 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 12,40% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2021 tot en met juli 2022) en is een toeslag verleend van 9,84%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 3,00% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2021 tot en met 31 juli 2022) en is een toeslag verleend van 2,38%.

### 32. LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN

(x €1.000)	31-12-2022	31-12-2021
Kosten dagelijks onderhoud	1.898	1.705
Kosten planmatig onderhoud	2.861	2.986
Kosten preventief onderhoud	960	389
Kosten contractonderhoud	725	674
RVO Subsidie Allemanswaard	0	-18
Toegerekende organisatiekosten	965	957
Kosten dynamisch onderhoud	469	367
<b>TOTAAL</b>	<b>7.878</b>	<b>7.060</b>

### 33. OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT

(x €1.000)	31-12-2022	31-12-2021
Verhuurderheffing	1.861	1.897
Belastingen	913	1.012
Verzekeringen	99	142
Contributie landelijke federatie	0	23
Afboeking definitief oninbare vorderingen	1	1
Afboeking niet af te rekenen servicekosten	-13	0
Kosten energielabels	62	69
Conditiemetingen	24	49
NEN-2589 inc beheer	20	17
Overige directe kosten	54	117
<b>TOTAAL</b>	<b>3.021</b>	<b>3.327</b>

### NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE (10)

#### 34 T/M 36. VERKOOPOPBRENGST VASTGOEDPORTEFEUILLE

Voor het verkochte DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder VoV dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting. Het in de winst- en verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt:

(x €1.000)	31-12-2022	31-12-2021
Verkoop vastgoed uit exploitatie (DAEB en Niet-DAEB vastgoed i.e.)		
Verkoopopbrengst	331	327
Af:		
Verkoopkosten	6	10
Toegerekende organisatiekosten	4	5
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	161	301
<b>NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP PORTEFEUILLE</b>	<b>160</b>	<b>11</b>

De verkoopopbrengst betreft in 2022 1 verkochte woning (2021: 1 woningen), 0 parkeereenheden (2021: 0).

(x €1.000)	31-12-2022	31-12-2021
Verkoop woning in exploitatie (Voorraad)		
Verkoopopbrengst	481	0
Af:		
Verkoopkosten	30	0
Toegerekende organisatiekosten	4	0
Boekwaarde (marktwaarde terugkoopmoment/contr. korting)	161	0
<b>RESULTAAT IN WINST- EN VERLIESREKENING</b>	<b>286</b>	<b>0</b>

Er heeft 1 verkoop plaatsgevonden vanuit woningen in exploitatie (voorraden) in 2022 (2021: 0 woningen en 0 parkeerplaatsen).

(x €1.000)	31-12-2022	31-12-2021
Verkoop bloot eigendom VoV woningen		
Verkoopopbrengst	206	0
Af:		
Verkoopkosten	4	0
Toegerekende organisatiekosten	6	0
Boekwaarde (marktwaarde terugkoopmoment/contr. korting)	0	0
<b>RESULTAAT IN WINST- EN VERLIESREKENING</b>	<b>196</b>	<b>0</b>

Er hebben 2 bloot eigendom verkopen plaatsgevonden vanuit VoV in 2022 (2021: 0 woningen).

(x €1.000)	31-12-2022	31-12-2021
Verkoop VoV woningen vanuit voorraad		
Verkoopopbrengst	395	732
Af:		
Verkoopkosten	7	14
Toegerekende organisatiekosten	4	11
Boekwaarde (marktwaarde terugkoopmoment/contr. korting)	317	561
<b>RESULTAAT IN WINST- EN VERLIESREKENING</b>	<b>67</b>	<b>146</b>

Er heeft 1 verkoop plaatsgevonden vanuit VoV (voorraden) in 2022 (2021: 2 woningen en 0 parkeerplaatsen).

## WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE (11)

### 37. OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

(x €1.000)	31-12-2022	31-12-2021
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-1.095	-426
Afwaardering vastgoed in exploitatie in verband met verduurzaming	-3.744	-5.547
Terugneming afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-1.032	720
Geactiveerde productie	-229	-193
<b>TOTAAL</b>	<b>-6.100</b>	<b>-5.446</b>

### 38. NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

(x €1.000)	31-12-2022	31-12-2021
Waardeveranderingen Niet-DAEB vastgoed i.e.	-393	1.320
Waardeveranderingen DAEB vastgoed i.e.	4.093	39.238
Waardeveranderingen vastgoed op voorraad	378	0
Waardeveranderingen vastgoed i.o. bestemd voor eigen exploitatie	0	0
Waardeveranderingen vastg i.o. bestemd voor eigen exploitatie (sloop)	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>4.078</b>	<b>40.558</b>

## 39. NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

### VOV

(x €1.000)	31-12-2022	31-12-2021
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	-2.635	6.931
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastg. VoV	1.670	-4.428
Overig	-135	-66
<b>TOTAAL</b>	<b>-1.100</b>	<b>2.437</b>

## NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN (14)

### 40. OPBRENGSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN

(x €1.000)	31-12-2022	31-12-2021
Opbrengsten uit hoofde van overige dienstverlening	1	2
Vergoeding verhuur zonnepanelen	40	5
Overige opbrengsten	2	2
<b>TOTAAL</b>	<b>43</b>	<b>9</b>

### 41. KOSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN

(x €1.000)	31-12-2022	31-12-2021
Kosten uit hoofde van warmte- en koudeopslaginstallaties (cou-lance)	8	2
Toegerekende organisatiekosten	68	63
<b>TOTAAL</b>	<b>76</b>	<b>65</b>

## 42. OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN

(x €1.000)	31-12-2022	31-12-2021
Toegerekende kosten diverse backoffice-activiteiten	131	144
Eenmalige volkshuisvestelijke bijdrage Vestia lening*	0	1.409
Obligoheffing WSW	32	41
WOCO heffing	15	16
<b>Totaal</b>	<b>178</b>	<b>1.610</b>
De toegerekende kosten bestaan uit:		
Kosten externen t.b.v. jaarverslag e.o.	13	9
Kosten RvC	12	15
Kosten externen t.b.v. marktwaardewaardering	5	7
Internal audit kosten	4	11
Inhuur derden	7	5
Personeelslasten	66	61
Automatiseringskosten	12	13
Overige kosten interne organisatie t.b.v. deze activiteiten	12	23
<b>TOTAAL</b>	<b>131</b>	<b>144</b>

\*Rhenam heeft deelgenomen aan de leningruil Vestia, welke conform de afstemming van verslaggevingspecialisten van woningcorporaties en accountantskantoren is opgenomen, waarbij de eenmalige volkshuisvestelijke bijdrage verantwoord wordt als verlies onder de "Overige organisatiekosten". Na de eerste verwerking wordt de lening gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Deze verwerking voldoet aan de RJ-uiting 2021-11 (presentatie volkshuisvestelijke bijdrage door toegelaten instellingen volkshuisvesting)

#### 43. LEEFBAARHEID

(x €1.000)	31-12-2022	31-12-2021
Leefbaarheidsuitgave inzake sociale activiteiten	105	0
Leefbaarheidsuitgave inzake fysieke activiteiten	132	194
<b>TOTAAL</b>	<b>237</b>	<b>194</b>

#### SALDO FINANCIËLE BATEN EN LASTEN (13)

(x €1.000)	31-12-2022	31-12-2021
44. Waardeveranderingen van FVA en effecten	7.647	3.142
45. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	98	55
46. Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.396	-1.319
<b>TOTAAL</b>	<b>6.349</b>	<b>1.878</b>

#### 44. WAARDEVERANDERING VAN FINANCIËLE VASTE ACTIVA

(x €1.000)	31-12-2022	31-12-2021
Mutatie vooruitontvangen premies	0	0
Waardeverandering embedded derivaten	7.647	3.142
Waardeverandering lening	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>7.647</b>	<b>3.142</b>

#### 45. ANDERE RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN

(x €1.000)	31-12-2022	31-12-2021
Rente liquide middelen	66	55
Rente Vestia-lening	32	0
<b>TOTAAL</b>	<b>98</b>	<b>55</b>

#### 46. RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN

(x €1.000)	31-12-2022	31-12-2021
Leningen kredietinstellingen	1.347	1.273
Disagio "roll-over"-lening	17	16
Creditrente	14	30
Kosten financieringen (nieuwe) lening	18	0
<b>TOTAAL</b>	<b>1.396</b>	<b>1.319</b>

## 47. BELASTINGEN

### Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de Belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling, de vorming van de onderhoudsvoorziening en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

### Belastingdruk winst- en verliesrekening

De belastinglast/-baten over het resultaat in de winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

(x €1.000)	31-12-2022	31-12-2021
Acute belastingen boekjaar	541	655
Aanpassingen acute belastingen vorige boekjaren	-2.404	-218
Mutatie latente belastingen	4.479	549
<b>TOTAAL BELASTINGLAST/-BATEN</b>	<b>2.616</b>	<b>986</b>

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt over de eerste € 395.000 15% en over het meerdere 25,8%. Het effectieve belastingtarief, zijnde de acute belastinglast boekjaar in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als percentage van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 5,21 % (2021: 2,21%).

(x €1.000)	31-12-2022
Commercieel resultaat voor belastingen	10.395
Acute belasting	541
Effectief belastingtarief	5,21%

De aansluiting tussen het effectieve belastingtarief en het toepasselijk belastingtarief is als volgt:

(x €1.000)	31-12-2022	31-12-2021
Toepasselijk belastingtarief	25,39%	24,95%
Resultaat verkoop vastgoed	-1,81%	-0,10%
Afschrijving materiële vaste activa in exploitatie	-1,37%	-0,30%
Activeren projecten fiscaal	0,00%	0,00%
Correctie niet-gerealiseerde waardeveranderingen	7,75%	-21,02%
Correctie waardeveranderingen fin. vaste activa	-18,98%	-1,76%
Onderhoud/verbetering	-2,75%	-0,46%
Rentelasten	0,78%	0,32%
Overige effecten	-3,80%	0,58%
<b>Effectief belastingtarief</b>	<b>5,21%</b>	<b>2,21%</b>

#### 48. AANDEEL IN RESULTAAT VAN DEELNEMINGEN

(x €1.000)	31-12-2022	31-12-2021
WBVA Holding B.V.	0	3
<b>TOTAAL</b>	<b>0</b>	<b>3</b>

#### Samenstelling geldmiddelen

Liquide middelen per 31 december 2021	7.432
Zeer liquide effecten per 31 december 2021	-
Geldmiddelen per 31-12 2021 volgens kasstroomoverzicht	7.432
Balansmutatie geldmiddelen in 2022	-2.338
Liquide middelen per 31 december 2022	5.094
Zeer liquide effecten per 31 december 2022	-
Geldmiddelen per 31-12 2022 volgens kasstroomoverzicht	5.094

#### Toelichting op kasstromen

Voor zover er afwijkingen zijn in de kasstromen in relatie tot de balans en verlies-en-winstrekening zien deze toe op mutaties in balansposten.

#### REMUNERATIE EN WNT

##### WET NORMERING TOPINKOMENS

Vanaf 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) van kracht. Vanaf 1 januari 2014 is de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting in werking getreden. Deze regeling staat beter bekend als de Blok-staffel.

De Blok-staffel deelt woningcorporaties in bezoldigingsklassen in aan de hand van vastgestelde criteria. Op grond van de geactualiseerde 'Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014' valt Rhenam in klasse E met een maximale bezoldigingsnorm (op fulltime jaarbasis) in 2022 van € 158.000,-. Hieronder is de publicatie opgenomen van de bezoldiging die de topfunctionarissen van Rhenam in 2022 hebben ontvangen.

##### Bestuurder

De bezoldiging van een directeur-bestuurder onder de WNT bestaat uit periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen en vakantiegeld, presentiegelden, kostenvergoedingen, ter beschikking stelling van een auto (mede voor privégebruik)), vaste en variabele belaste onkostenvergoedingen en beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten).

Mevrouw W. van Veldhuizen is per 1 september 2022 voor onbepaalde tijd in dienst getreden van Rhenam en voor een periode van vier jaar benoemd als directeur-bestuurder. Mevrouw W. van Veldhuizen kwalificeert daarmee als topfunctionaris als bedoeld in de WNT (hoogste uitvoerende orgaan). Mevrouw W. van Veldhuizen heeft gedurende 2022 van 1 september 2022 tot en met 31 december 2022 werkzaamheden verricht voor Rhenam Wonen.

BEDRAGEN IN €	2022 W. van Veldhuizen
Functiegegevens	Directeur- bestuurder
Aanvang en einde functievervulling	01/09-31/12/2022
Omvang dienstverband (in fte)	1,0
(Fictieve) dienstbetrekking	Ja
Beloning & belastbare onkostenvergoedingen	41.965
Beloning betaalbaar op termijn	6.230
Subtotaal	48.195
Individueel WNT-maximum	52.811
-/- onverschuldigd betaald bedrag	0
<b>Totaal Bezoldiging</b>	<b>48.195</b>

Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan top functionarissen

Wegens beëindiging dienstverband van de heer P.P. Thoben is de volgende uitkering overeengekomen.

BEDRAGEN IN €	2022 P.P. Thoben
Functie bij beëindiging dienstverband	Directeur- bestuurder
Omvang dienstverband (in fte)	1,0
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	2021
Uitkering wegens beëindiging van het dienstverband	60.343
Individueel toepasselijk maximum	75.000
<b>Totale uitkering wegens beëindiging dienstverband</b>	<b>60.343</b>
Waarvan betaald in 2022	42.687

Topfunctionarissen niet op grond van een dienstbetrekking werkzaam

Per 17-11-2021 is de heer K.J.P.A. Boonen als interim-directeur bestuurder aangesteld. De overeenkomst met de heer K.J.P.A. Boonen is opgezegd per 31-08-2022.

BEDRAGEN IN €	2022 K.J.P.A. Boonen	2021 K.J.P.A. Boonen
Functiegegevens	Interim-directeur bestuurder	Interim-directeur bestuurder
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang- einde)	01/01-01/09	17/11-31/12
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	9	2
Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar	747	158
Indivueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	€ 206	€ 199
Maxima op basis van normbedragen per maand	€ 222.900	€ 55.400
Individueel toepasselijk maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€ 185.324	
Bezoldiging (alle bedragen exclusief Btw)		
Werkelijk uurtarief lager dan het maximum uurtarief?	Ja	Ja
Bezoldiging in de betreffende periode	€ 74.700	€ 15.800
Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€ 90.500	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedragen	N.v.t.	N.v.t.
<b>Totaal Bezoldiging</b>	<b>€ 90.500</b>	

Commissarissen

De Raad van Commissarissen fungeert binnen Rhenam als het hoogst toezichthoudende orgaan. De leden en de voorzitter zijn als zodanig aan te merken als topfunctionaris als bedoeld in de WNT. In 2022 bestaat de Raad van Commissarissen uit vier personen.

Het bezoldigingsmaximum is conform bezoldigingsklasse E voor 2022 vastgesteld op € 23.700,- voor de voorzitter en € 15.800,- voor de leden.

De leden van de RvC zijn lid van de VTW. De VTW heeft op 20 april 2015 een beroepsregel vastgesteld ten aanzien van de bezoldiging commissarissen. Deze beroepsregel houdt onder andere in dat een maximale bezoldiging voor commissarissen is ingesteld, binnen de normen van de WNT.

De bezoldiging van de leden van de RvC is in 2022 als volgt (bedragen in €):

Gegevens 2022 Bedragen x € 1	J. N. van Nieuw Amerongen	M. Muller	H.B.G. Olde Meule	H. J. A. van Osch	A.T. Zandstra	C. Henzen	B. Kroon
Functiegegevens	Voorzitter	Vicevoorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling 2022	01/01-31/12	01/01-31/03	01/01-26-03	1/1-31/12	01/01-31/12	01/04-31/12	01/04-31/12
Individueel WNT-maximum	€23.700	€ 3.896	€ 3.679	€ 15.800	€ 15.800	€ 11.904	€ 11.904
Beloning	€ 18.960	€ 3.160	€ 3.160	€ 12.640	€ 12.640	€ 9.480	€ 9.480
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
<b>Totaal Bezoldiging</b>	<b>€ 18.960</b>	<b>€ 3.160</b>	<b>€ 3.160</b>	<b>€ 12.640</b>	<b>€ 12.640</b>	<b>€ 9.480</b>	<b>€ 9.480</b>

Voor bezoldigingsklasse E van de WNT geldt volgens de beroepsregels van de VTW voor 2022 een maximale bezoldiging voor de voorzitter van € 18.960 en voor een lid € 12.640.

De bezoldiging van de leden van de RvC is in 2021 als volgt (bedragen in €):

Gegevens 2021 Bedragen x € 1	J. N. van Nieuw Amerongen	M. Muller	H.B.G. Olde Meule	H. J. A. van Osch
Functiegegevens	Voorzitter	Vicevoorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling 2021	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Individueel WNT-maximum	€22.950	€ 15.300	€ 15.300	€ 15.300
Beloning	€ 17.650	€ 11.800	€ 11.800	€ 11.800
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
<b>Totaal Bezoldiging</b>	<b>€ 17.650</b>	<b>€ 11.800</b>	<b>€ 11.800</b>	<b>€ 11.800</b>

Naast de hierboven vermelde functionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2022 een bezoldiging boven het individueel toepasselijk drempelbedrag hebben ontvangen.

#### Toelichting

De bezoldiging van de commissarissen van Rhenam blijft binnen de geldende maximale bezoldigingsnorm op grond van de WNT alsmede de norm van de VTW-beroepsregel. Onkosten worden op basis van declaratie door Rhenam vergoed indien deze zijn gemaakt na voorafgaand overleg met en toestemming van de voorzitter. Er zijn dit verslagjaar alleen reiskosten gedeclareerd.

Functionarissen van wie de bezoldiging WNT-normen overschrijdt

Geen van de bezoldigingen van functionarissen binnen Rhenam hebben in 2022 de geldende WNT-norm overschreden.

#### Accountantskosten

(x €1.000)	2022	2021
Extra werkzaamheden jaarrekening vorig verslagjaar	0	-2
Werkzaamheden jaarrekening (incl. corr vorig verslagjaar)	79	55
Andere controleopdrachten (zoals dVi)	9	9
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>88</b>	<b>62</b>

TOELICHTING OP DE BALANS SCHEIDING DAEB EN NIET-DAEB

ACTIVA (VOOR RESULTAATVERDELING) (BEDRAGEN X € 1.000)	31-12-2022				31-12-2021			
	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL
<b>VASTE ACTIVA</b>								
I Immateriële vaste activa	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>II Vastgoedbeleggingen</b>								
1. DAEB vastgoed in exploitatie	483.909	0	0	483.909	471.762	0	0	471.762
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	13.437	0	13.437	0	13.545	0	13.545
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	28.288	2.021	0	30.309	31.885	2.197	0	34.082
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.860	0	0	1.860	4.380	0	0	4.380
<b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>	<b>514.057</b>	<b>15.458</b>	<b>0</b>	<b>529.515</b>	<b>508.027</b>	<b>15.742</b>	<b>0</b>	<b>523.769</b>
<b>III Materiële vaste activa</b>								
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.564	43	0	1.607	1.553	43	0	1.596
<b>IV Financiële vaste activa</b>								
1. Deelnemingen in groepsmaatschappijen	14.153	0	-14.153	0	14.526	0	-14.526	0
2. Vorderingen op groepsmaatschappijen	711	0	-711	0	724	0	-724	0
3. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Latente belastingvordering(en)	1.909	52	0	1.961	6.268	171	0	6.439
5. Overige effecten	0	1	0	1	0	1	0	1
<b>Totaal van financiële vaste activa</b>	<b>16.773</b>	<b>53</b>	<b>-14.864</b>	<b>1.962</b>	<b>21.518</b>	<b>172</b>	<b>-15.250</b>	<b>6.440</b>
<b>SOM DER VASTE ACTIVA</b>	<b>532.394</b>	<b>15.554</b>	<b>-14.864</b>	<b>533.084</b>	<b>531.098</b>	<b>15.957</b>	<b>-15.250</b>	<b>531.805</b>

## TOELICHTING OP DE BALANS SCHEIDING DAEB EN NIET-DAEB

ACTIVA (VOOR RESULTAATVERDELING) (BEDRAGEN X € 1.000)	31-12-2022				31-12-2021			
	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL
VLOTTENDE ACTIVA								
I Voorraden								
1. Vastgoed bestemd voor de verkoop	795	9	0	804	706	9	0	715
2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Vastgoed bestemd voor exploitatie	2	0	0	2	0	0	0	0
Totaal voorraden	797	9	0	806	706	9	0	715
II Onderhanden projecten	0	0	0	0	0	0	0	0
III Vorderingen								
1. Huurdebiteuren	26	1	0	27	38	1	0	39
2. Overheid	2	0	0	2	1	0	0	1
3. Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.759	45	0	1.804	401	8	0	409
7. Overige vorderingen	113	3	0	116	98	3	0	101
8. Overlopende activa	340	8	0	348	416	11	0	427
Totaal van vorderingen	2.240	57	0	2.297	954	23	0	977
IV Effecten	0	0	0	0	0	0	0	0
V Liquide middelen	4.023	1.071	0	5.094	6.261	1.171	0	7.432
Totaal van vlottende activa	7.060	1.137	0	8.197	7.921	1.203	0	9.124
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>539.454</b>	<b>16.691</b>	<b>-14.864</b>	<b>541.281</b>	<b>539.019</b>	<b>17.160</b>	<b>-15.250</b>	<b>540.929</b>

**TOELICHTING OP DE BALANS SCHEIDING DAEB EN NIET-DAEB**

PASSIVA (VOOR RESULTAATVERDELING) (BEDRAGEN X € 1.000)	31-12-2022				31-12-2021			
	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL
<b>C. EIGEN VERMOGEN</b>								
1. Herwaarderingsreserve	365.998	7.573	-7.573	365.998	362.818	7.591	-7.591	362.818
2. Resultaat boekjaar	7.779	-373	373	7.779	44.026	1.786	-1.786	44.026
3. Overige reserves	53.312	6.953	-6.953	53.312	12.466	5.149	-5.149	12.466
Totaal van eigen vermogen	427.089	14.153	-14.153	427.089	419.310	14.526	-14.526	419.310
<b>D. EGALISATIEREKENING</b>								
<b>E. VOORZIENINGEN</b>								
1. Voorzieningen onrendabele investeringen en Herstructureringen	171	0	0	171	1.756	0	0	1.756
2. Voorzieningen latente belastingverplichtingen	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Overige voorzieningen	61	2	0	63	63	2	0	65
Totaal van voorzieningen	232	2	0	234	1.819	2	0	1.821
<b>F. LANGLOPENDE SCHULDEN</b>								
1. Schulden aan kredietinstellingen	78.403	0	0	78.403	69.262	0	0	69.262
2. Schulden aan groepsmaatschappijen	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	24.985	1.759	0	26.744	27.593	1.824	0	29.417
4. Embedded derivaten	4.885	0	0	4.885	12.544	0	0	12.544
5. Overige schulden	4	10	0	14	2	10	0	12
6. Interne lening	0	711	-711	0	0	724	-724	0
Totaal van langlopende schulden	108.277	2.480	-711	110.046	109.401	2.558	-724	111.235
<b>G. KORLOPENDE SCHULDEN</b>								
1. Schulden aan kredietinstellingen	1.371	0	0	1.371	5.424	0	0	5.424
2. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	572	16	0	588	969	26	0	995
4. Schulden aan groepsmaatschappijen	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Schulden aan participanten en aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Belastingen en premies sociale verzekering	782	20	0	802	1.054	28	0	1.082
8. Overlopende passiva	1.131	20	0	1.151	1.042	20	0	1.062
Totaal van kortlopende schulden	3.856	56	0	3.912	8.489	74	0	8.563
<b>TOTAAL VAN PASSIVA</b>	<b>539.454</b>	<b>16.691</b>	<b>-14.864</b>	<b>541.281</b>	<b>539.019</b>	<b>17.160</b>	<b>-15.250</b>	<b>540.929</b>

**TOELICHTING WINST-EN-VERLIESREKENING SCHEIDING DAEB EN NIET-DAEB FUNCTIONEEL MODEL**

WINST-EN-VERLIESREKENING (BEDRAGEN X € 1.000)	31-12-2022				31-12-2021			
	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL
Huuropbrengsten	19.451	606	0	20.057	19.196	554	0	19.750
Opbrengsten servicecontracten	552	10	0	562	550	19	0	569
Lasten servicecontracten	-755	-8	0	-763	-736	-7	0	-743
Overheidsbijdragen	0	0	0	0	0	0	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.991	-59	0	-2.050	-1.847	-57	0	-1.904
Lasten onderhoudsactiviteiten	-7.730	-148	0	-7.878	-6.948	-112	0	-7.060
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.967	-54	0	-3.021	-3.273	-54	0	-3.327
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	6.560	347	0	6.907	6.942	343	0	7.285
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.788	0	-375	1.413	941	733	-615	1.059
Toegerekende organisatiekosten	-17	-1	0	-18	-16	0	0	-16
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-936	0	250	-686	-780	-575	469	-886
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	835	-1	-125	709	145	158	-146	157
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.100	0	0	-6.100	-5.446	0	0	-5.446
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	4.470	-517	125	4.078	39.358	1.054	146	40.558
Vastgoedportefeuille								
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-990	-110	0	-1.100	2.159	278	0	2.437
vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden								
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	0	0	0	0	0	0	0	0
vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop								
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.620	-627	125	-3.122	36.071	1.332	146	37.549
Opbrengst overige activiteiten	42	1	0	43	7	2	0	9
Kosten overige activiteiten	-74	-2	0	-76	-63	-2	0	-65
Netto resultaat overige activiteiten	-32	-1	0	-33	-56	0	0	-56

Vervolg tabel op volgende pagina

TOELICHTING WINST-EN-VERLIESREKENING SCHEIDING DAEB EN NIET-DAEB FUNCTIONEEL MODEL

WINST-EN-VERLIESREKENING (BEDRAGEN X € 1.000)	31-12-2022				31-12-2021			
	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL
Overige organisatiekosten	-174	-4	0	-178	-1.606	-4	0	-1.610
Kosten omtrent leefbaarheid	-232	-5	0	-237	-189	-5	0	-194
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	7.647	0	0	7.647	3.142	0	0	3.142
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	110	1	-13	98	70	0	15	55
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.396	-13	13	-1.396	-1.319	-15	-15	-1.319
Saldo financiële baten en lasten	6.361	-12	0	6.349	1.893	-15	0	1.878
Totaal van resultaat voor belastingen	10.698	-303	0	10.395	43.200	1.809	0	45.009
Belastingen	-2.546	-70	0	-2.616	-960	-26	0	-986
Totaal van resultaat na belastingen	8.152	-373	0	7.779	42.240	1.783	0	44.023
Resultaat uit deelnemingen	-373	0	-373	0	1.786	3	-1.786	3
<b>TOTAAL RESULTAAT NA BELASTING</b>	<b>7.779</b>	<b>-373</b>	<b>-373</b>	<b>7.779</b>	<b>44.026</b>	<b>1.786</b>	<b>-1.786</b>	<b>44.026</b>

TOELICHTING KASSTROOMOVERZICHT SCHEIDING DAEB EN NIET-DAEB VOLGENS DIRECTE METHODE

KASSTROOMOVERZICHT (BEDRAGEN X € 1.000)	31-12-2022				31-12-2021			
	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL
OPERATIONELE ACTIVITEITEN								
Ontvangsten								
Huurontvangsten	19.524	626	0	20.150	19.205	575	0	19.780
Vergoedingen	648	21	0	669	612	19	0	631
Overheidsontvangsten	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	86	0	0	86	132	0	0	132
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	85	1	-13	73	73	0	-15	58
Saldo ingaande kasstromen	20.343	648	-13	20.978	20.022	594	-15	20.601
Uitgaven								
Erfpacht	0	0	0	0	0	0	0	0
Betalingen aan werknemers	1.811	52	0	1.863	1.815	50	0	1.865
Onderhoudsuitgaven	7.163	55	0	7.218	5.873	71	0	5.944
Overige bedrijfsuitgaven	3.746	57	0	3.803	3.388	138	0	3.526
Betaalde interest	1.254	14	-13	1.255	1.358	16	-15	1.359
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	69	1	0	70	55	1	0	56
Verhuurdersheffing	1.849	12	0	1.861	1.886	12	0	1.898
Leefbaarheid externe uitgaven niet	59	0	0	59	4	0	0	4
Investeringsgebonden								
Vennootschapsbelasting	-461	-13	0	-474	607	42	0	649
Saldo uitgaande kasstromen	15.490	178	-13	15.655	14.986	330	-15	15.301
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	4.853	470	0	5.323	5.036	264	0	5.300

Vervolg tabel op volgende pagina

**TOELICHTING KASSTROOMOVERZICHT SCHEIDING DAEB EN NIET-DAEB VOLGENS DIRECTE METHODE**

KASSTROOMOVERZICHT (BEDRAGEN X € 1.000)	31-12-2022				31-12-2021			
	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL
<b>DESINVESTERINGSACTIVITEITEN</b>								
<b>MVA ingaande kasstroom</b>								
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	812	0	0	812	327	0	0	327
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	395	0	0	395	0	732	0	732
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	0	0	0	0	0	0	0	0
Verkoopontvangsten grond bloot eigendom	202	0	0	202	0	0	0	0
(Des)Investeringsontvangsten overig	375	0	-375	0	693	0	-693	0
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	1.784	0	-375	1.409	1.020	732	-693	1.059
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>								
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	5.299	0	0	5.299	3.165	0	0	3.165
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	5.678	63	0	5.741	4.326	12	0	4.338
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	716	375	-375	716	434	566	-378	622
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0	0	0	0	0	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	9	0	0	9	787	561	-315	1.033
Aankoop grond	2.224	0	0	2.224	362	0	0	362
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0	0	0	0	0	0	0
Investerings overig	107	3	0	110	68	4	0	72
Externe kosten verkoop	22	0	0	22	30	14	0	44
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	14.055	441	-375	14.121	9.172	1.157	-693	9.636
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-12.271</b>	<b>-441</b>	<b>0</b>	<b>-12.712</b>	<b>-8.152</b>	<b>-425</b>	<b>0</b>	<b>-8.577</b>

TOELICHTING KASSTROOMOVERZICHT SCHEIDING DAEB EN NIET-DAEB VOLGENS DIRECTE METHODE

KASSTROOMOVERZICHT (BEDRAGEN X € 1.000)	31-12-2022				31-12-2021			
	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL
FVA								
Ontvangsten verbindingen	0	0	0	0	0	56	0	56
Ontvangsten overig	13	0	-13	0	71	0	-71	0
Uitgaven verbindingen	0	0	0	0	0	0	0	0
Uitgaven overig	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	13	0	-13	0	71	56	-71	56
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-12.258	-441	-13	-12.712	-8.081	-369	-71	-8.521
FINANCIERINGSACTIVITEITEN								
Ingaand								
Nieuwe te borgen leningen	10.500	0	0	10.500	9.907	0	0	9.907
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0	0	0	0	0	0	0
Uitgaand								
Aflossing geborgde leningen	5.449	0	0	5.449	3.437	0	0	3.437
Aflossing ongeborgde leningen	0	-13	13	0	0	-71	71	0
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	5.051	-13	13	5.051	6.470	-71	71	6.470
Toename/afname van geldmiddelen	-2.354	16	0	-2.338	3.425	-176	0	3.249
Wijziging kortgeld	0	0	0	0	0	0	0	0
Geldmiddelen aan het begin van de periode	6.261	1.171	0	7.432	2.836	1.347	0	4.183
Geldmiddelen aan het einde van de periode	3.907	1.187	0	5.094	6.261	1.171	0	7.432
Mutatie geldmiddelen	-2.354	16	0	-2.338	3.425	-176	0	3.249

## ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

Bestuur

De jaarrekening van Rhenam is opgesteld door het bestuur op 26 juni 2023.

Raad van Commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 26 juni 2023.

J.N. van Nieuw Amerongen

A.T. Zandstra

B. Kroon

H.J.A. van Osch

C. Henzen

**Rhenam Wonen**  
met de menselijke maat

