

JAARSTUKKEN 2022

Woningstichting Rentree

1 Voorwoord



Voorwoord

Begin 2022 waren er nog strenge coronamaatregelen van kracht. Nu, één jaar later is dat nauwelijks meer voor te stellen. Het was een jaar met hoogte-en dieptepunten. Er werd definitief besloten om de verhuurderheffing vanaf 2023 af te schaffen, daarmee komt er een eind aan een jarenlange belasting op sociale huur. Er werden onder leiding van minister Hugo de Jonge vergaande woondeals gesloten en de ambities om het woningtekort terug te dringen zijn torenhoog. Er waren ook dieptepunten; de energieprijzen en inflatie liepen snel op waardoor met name mensen met een kleine beurs in de knel zijn gekomen. De bouwkosten zijn nog verder gestegen. Daarnaast was het aantal woningzoekenden in regio Woonkeus Stedendriehoek nog nooit zo hoog en hun slaagkansen nog nooit zo laag.

Deze ontwikkelingen gaan niet voorbij aan Rentree. Het voelt soms alsof we achter de feiten aanlopen. Ons verlangen is dat iedereen die daar niet zelfstandig in kan voorzien, een thuis vindt in Deventer. Toch neemt het aantal woningzoekenden nog steeds toe. Bijvoorbeeld jongeren die dolgraag een eigen plek willen of mensen die al een plek hebben en willen doorstromen naar een meer passende woning. Ook mensen die een nieuw leven in Nederland willen opbouwen nadat ze hun thuisland zijn ontvlucht of mensen die opnieuw een start willen maken nadat ze een misser hebben gemaakt of simpelweg pech hebben gehad.

Onze huurders zagen afgelopen jaar hun energiekosten flink stijgen en ook andere kosten zoals boodschappen namen toe. Hoewel we afgelopen jaren reuzensprongen hebben gemaakt in het verduurzamen van ons bezit; we zijn er nog niet. Meer investeringen zijn nodig om onze huidige huurders een duurzaam en energiezuinig thuis te geven.

Kortom: Ons werk doet er toe! Een veilige en betaalbare woonplek is een basisvoorwaarde om deel te kunnen nemen aan de samenleving. Wij zijn trots op de bijdrage die we in 2022 hebben geleverd aan de volkshuisvesting in Deventer. In dit jaarverslag leggen we verantwoording af over hoe wij ons afgelopen jaar hebben ingezet. Je leest hoeveel woningen we bouwden, hoeveel woningen we verduurzaamden, hoeveel onderhoud werd gepleegd en hoe we ruimte maakten voor statushouders. Maar ook hoe we onze bijdrage leverden aan leefbare wijken en buurten en hoe we huurders die extra aandacht nodig hadden een helpende hand boden.

Ik hoop vooral dat in dit jaarverslag zichtbaar wordt dat alles wat we deden gelukt is omdat we het samen deden. Als collega's, maar ook omdat we de samenwerking zochten buiten onze organisatie: met onze huurders, collega-corporaties, gemeente Deventer en onze onderhoudspartners. Samen hebben we onze schouders eronder gezet! Zo waren de muurschilderingen in Sluiswijk er nooit gekomen als bewoners hier niet het initiatief voor hadden genomen. Was Burendag een succes omdat er, ondanks het natte weer, huurders waren die activiteiten organiseerden om elkaar te ontmoeten. Voor prettig wonen is het allemaal belangrijk: de nieuwbouw- en verduurzamingsprojecten die miljoenen kosten én een warme kop thee met Burendag en alles daar tussenin.

Wat je ook zult lezen in dit jaarverslag is dat onze schulden in 2022 zijn toegenomen. De opgaven in vooral nieuwbouw en verduurzaming zijn groter dan dat we uit onze eigen exploitatie kunnen betalen. Gelukkig is de verhuurderheffing afgeschaft en hebben we nog ruimte om te lenen. We zoeken daarbij de grens op, maar bewaken dat we er niet overheen gaan. We willen een betrouwbare partner zijn en vooral ook blijven.

Jaap Huibers | directeur bestuurder

Deventer, 15 februari 2023

2 Woningen met een goede kwaliteit



Prettig wonen in goed onderhouden en gezonde woningen vinden wij belangrijk. Daarom is er in 2022 het geplande en noodzakelijke onderhoud uitgevoerd en zijn een groot aantal woningen energetisch verbeterd en keukens en badkamers vernieuwd. Dit doen wij om te zorgen voor een comfortabele woning voor onze huurders, maar ook om te zorgen dat onze woningen toekomstbestendig zijn. Onderhoud en verduurzaming gaan hier vaak hand in hand.

Al het geplande onderhoud is uitgevoerd. Daarnaast zijn in de wijk Bakkumer en Rivierenwijk Grote Aanpak projecten opgeleverd en zijn er bij mutatie een aantal Grote Aanpakken uitgevoerd; in totaal zijn er 225 woningen verduurzaamd.

In 2022 zijn er 43 nieuwbouwwoningen opgeleverd in het nieuwe appartementengebouw Deltaplein in de Rivierenwijk. Verder zijn wij gestart met de bouw van 8 tiny houses en een gemeenschappelijke ruimte in het nieuwbouwproject Tuinen van Zandweerd voor een co-housing groep en is gestart met de bouw van 75 appartementen in het Havenkwartier. Daarnaast zijn afspraken gemaakt voor nieuwbouw aan de Van de Keesselstraat, de Kop van de Handelskade en de st. Jozeflocatie. Tevens is de grondovereenkomst gesloten voor de aankoop van de grond op de speeltuinlocatie, een samenwerking met Solis. Rentree verkent daarnaast nieuwe posities om zo ook de komende jaren de portefeuille met nieuwbouw verder te kunnen uitbreiden.

Projecten

In 2022 hebben wij veel geïnvesteerd in onze woningen. Er zijn 212 woningen voorzien van een nieuwe badkamer, keuken of toilet. In 2022 zijn 43 nieuwbouwwoningen opgeleverd in de Rivierenwijk en zijn er 75 appartementen en 8 tiny houses met een gemeenschappelijke ruimte in aanbouw. We hebben aannemers gecontracteerd voor 18 woningen in Sluiskwartier, 42 woningen op de st. Jozeflocatie (zorg), 24 woningen aan de Van der Keesselstraat en er zijn afspraken gemaakt voor de uitname van 75 woningen aan de Kop Handelskade en 21 woningen op de Shita locatie.

Met Grote Aanpak projecten verduurzaamt Rentree bestaande woningen. Daarbij worden keukens, badkamers en toiletten vernieuwd, woningen energetisch verbeterd en het nodige planmatig onderhoud uitgevoerd. In 2022 hebben we aan de volgende Grote Aanpak projecten gewerkt:

- Grote Aanpak bij mutatie; 14 woningen
- Grote Aanpak Rivierenwijk 145 woningen (67 in 2021); aanpak van in totaal 212 woningen afgerond
- Grote Aanpak Bakkumer 66 woningen, het project is afgerond.

Grote Aanpak projecten

Door het complexmatig verbeteren van onze woningen zorgen we er niet alleen voor dat ze energiezuiniger worden, maar ook dat de kwaliteit van onze woningen op peil blijft. Hierna meer informatie over de Grote Aanpakken die in 2022 speelden.

Bij de afgeronde Grote Aanpak projecten zijn klanttevredenheidsonderzoeken uitgevoerd, deze komen gemiddeld op het cijfer 7,6. Gezien de overlast en de intense mate van ingrepen in de woning, is dit een mooi cijfer en zijn huurders over het algemeen erg

tevreden. De woningen zijn verbeterd naar energielabel A en in een aantal gevallen label B. Bewoners hebben hierdoor een energiezuinige woning.

Grote Aanpak bij mutatie

Soms worden woningen energetisch verbeterd en aangepakt na een verhuizing van de oud huurder. Vaak gaat het dan om woningen die door omstandigheden in het verleden niet zijn aangepakt tijdens een Grote Aanpak. In 2022 gebeurde dit bij 14 woningen.

Basisisolatie, verbeteraanpak opstellen voor EFG labels

In 2022 is er een opzet gemaakt voor het energetisch verbeteren voor de nog aanwezige EFG labels en CD labels in ons bezit. Doelstelling is om de woningen in 2023/ 2024 en 2025 energetisch te gaan verbeteren. In 2022 is er een vraagspecificatie opgesteld die in 2023 verder vorm en inhoud wordt gegeven en wordt begonnen met de uitvoering. Door de stijgende energielasten wordt de vraag rondom energetisch verbeteren van deze woningen steeds urgenter. In 2022 is er gekeken naar de nieuwe normering die is gesteld rondom de isolatie Standaard, waarbij wordt gekeken hoe dit stapsgewijs tot 2050 verder vorm kan worden gegeven.

Grote Aanpak Rivierenwijk

In Rivierenwijk is het project Grote Aanpak opgeleverd voor in totaal 216 woningen. De Grote Aanpak bestaat uit het uitvoeren van planmatig onderhoud, dakpanvernieuwing, energetisch verbeteren van de woning en het vernieuwen van badkamer, keuken en toilet. Enexis heeft het elektranet verzwaard en er is bij circa 75% van de bewoners zonnepanelen op het dak gelegd. De woningen zijn ook voorzien van nieuwe dakpannen waardoor de uitstraling van de buurt is verbeterd.

Grote Aanpak de Bekkumer

In 2022 is de Grote Aanpak van in totaal 79 woningen in de Bekkumer afgerond. De woningen zijn energetisch verbeterd, hebben een nieuw dak, aanwezig asbest is verwijderd en er zijn keukens, badkamers en toiletten vernieuwd. Daarnaast is het nodige planmatig onderhoud uitgevoerd, is het netwerk door Enexis verzwaard en zijn er zonnepanelen aangeboden aan de huurders, die ook zijn gelegd op de daken.

Grote Aanpak Burgersdijk

In de wijk Burgersdijk is gestart met een onderzoek naar het verbeteren van 120 woningen, met een combinatie van verduurzaming in combinatie met het geplande onderhoud. Daarnaast is er de wens om de uitstraling van de wijk, voornamelijk gericht op het groen en openbare ruimte, te verbeteren (in samenwerking met gemeente). De scenario's zijn grotendeels vorm gegeven, in 2023 wordt een richting bepaald en het project verder vorm gegeven.

Nieuwbouw

Met gemeente Deventer en diverse andere partijen zijn gesprekken gevoerd en mogelijkheden onderzocht voor de uitbreiding van de portefeuille van Rentree. We kijken waar het is mogelijk is om betaalbare huurwoningen te bouwen die passen bij de doelstellingen van Rentree.

Nieuwbouw Deltaplein

In Rivierenwijk zijn 43 nieuwbouw appartementen opgeleverd aan het Deltaplein aan Rentree. De huurders zijn in maart 2022 ingetrokken en wonen hier met veel plezier. Alle appartementen worden onder de 1e en 2e aftoppingsgrens verhuurd. De woningen zijn een mooie aanwinst in de buurt en bieden ook ouderen een mogelijkheid om vanuit een grondgebonden woning door te stromen naar een gelijkvloers appartement met lift.

In 2022 is de bouw gestart van 8 tiny houses en een gemeenschappelijke gebouw voor de co-housing groep de Groeneweerd. Een duurzaam project waarin duurzaam samenwonen – duurzaam leven – duurzaam bouwen bij elkaar komt. Een groep bewoners heeft ons in 2021 benaderd om dit initiatief samen vorm te geven en dat is gelukt. In 2023 wordt dit opgeleverd.

Nieuwbouw Van de Keesselstraat

Verouderde woningen aan de van de Keesselstraat gaan ruimte maken voor 27 nieuwbouwwoningen. Inmiddels hebben de meeste bewoners een nieuwe plek gevonden en kan in 2023 gestart worden met de sloop. Er wordt een divers aanbod gebouwd van eengezinswoningen, appartementen en studio's. Naar verwachting wordt dit medio 2024 opgeleverd.

Nieuwbouw Shita locatie – samenwerking Solis

Voor de nieuwbouw in de wijk Voorstad heeft Rentree een samenwerkingsovereenkomst met Solis en een koopovereenkomst voor de grond met de gemeente gesloten. Wij willen hier 21 senioren-appartementen bouwen en Solis op dezelfde locatie 40 zorgappartementen. In 2022 zijn de plannen verder vorm gegeven en zijn er afspraken

met de gemeente gemaakt en is een bouwer geselecteerd. In 2023 wordt het plan verder ontwikkeld, verwachte oplevering is in 2024.

Nieuwbouw Kop Havenkwartier

In het Havenkwartier is gestart met de bouw van 75 appartementen voor Rentree. De verwachte oplevering is begin 2024. De bouw verloopt voorspoedig. De plek aan de rand van de binnenstad op 10 minuten lopen van het station en 5 minuten lopen naar de stad in een industrieel nieuwe woonomgeving is prachtig en een aanwinst in onze portefeuille. Aan de BOG ruimte op de begane grond wordt in 2023 verder vorm en inhoud gegeven.

Nieuwbouw Kop Handelskade

Aan de rand van de binnenstad naast het station heeft Rentree een uitname afspraak met Nijhuis en Exploirius voor 75 nieuwbouw appartementen in een gecombineerd complex met studentenwoningen door DUWO en koopappartementen (Nijhuis) en kantoren (Nijhuis). De doelgroep van ons complex is voornamelijk gericht op young professionals waarbij gebruik gemaakt kan worden van de voorzieningen uit de studentenflat. Een mooie samenwerking op een geweldige centraal gelegen locatie bij de voorzieningen.

Nieuwbouw St Jozef locatie

In 2022 is het contract herijkt met Nijhuis Bouw voor de aankoop van 42 appartementen in de St Jozef locatie. Door de stijgende bouwkosten veroorzaakt door materiaal-schaarste en de crisis in Oekraïne is er opnieuw onderhandeld over de uitnameprijzen. Deze zijn in goed overleg bijgesteld. Voor de verhuur van de appartementen is een samenwerkingsovereenkomst getekend met 3 zorgpartijen, die naar verwachting in 2024 hier – in een gezamenlijk concept – zorg gaan bieden aan hun cliënten.

Nieuwbouw Sluiskwartier

In de nieuwbouwontwikkeling van de gemeente in Sluiskwartier, een wijk direct gelegen aan de stadsrand met uitzicht op de IJssel, heeft Rentree overeenstemming met de gemeente voor de aankoop van grond voor de bouw van 18 appartementen. Wij hebben in 2022 een selectie gehouden voor een ontwikkelende bouwer, wat heeft geresulteerd in een samenwerking met Nijhuis. Verwachte oplevering is in 2024.

Flexwonen

In 2022 is verder vorm gegeven aan het realiseren van tijdelijke woningen, flexwonen. De gemeente is in samenwerking met de corporaties op zoek gegaan naar mogelijke locaties en er heeft een gezamenlijk selectietraject plaats gevonden naar beoogde leveranciers. Verder zijn wij actief aangesloten bij centrale inkoopacties vanuit het Rijk en AEDES. Verwachting is dat in 2023 de eerste flexwoningen worden opgeleverd.

Ontwikkellocaties voor uitbreiding van de portefeuille

Gemeente Deventer heeft de ambitie om de stad te laten groeien met 11.000 nieuwbouw woningen. Dit vraagt om een opschaling van de huidige aantallen nieuwbouwwoningen die momenteel in beeld zijn. Wij willen minimaal naar rato de nieuwbouwopgave voor de stad oppakken. Dit betekent dat we onze voorraad in de periode tot 2035 met minimaal 500 woningen willen uitbreiden tot minimaal 4.120 woningen. Dit doen we in afstemming met gemeente en collega-corporaties. Hierin is de extra opgave voor huisvesting van spoedzoekers (100 flexwoningen) niet meegenomen.

Wij zijn in 2022 bij diverse nieuwe nieuwbouwwontwikkelingen betrokken. In onderstaand projectenoverzicht is weergegeven op welke wijze de huidige projecten bijdragen aan de veranderopgave en welke acquisitieopgave nog resteert voor de komende jaren.

	Appartement			Grondgebonden		Overig	Totaal
	HAT - Duplex	Zonder lift	Met lift	Levensloopwoning	Eengezinswoning		
Veranderopgave	+/-	-	++	+	+	+/-	650
Projecten Nieuwbouw (hard)							
Deltaplein			43				43
Tuinen van Zandweerd					8		8
v.d. Keeselstraat	-20	21			6		7
Shita/ speeltuinlocatie			21				21
Havenkwartier			75				75
Handelskade			76				76
Jozef locatie			42				42
Serieuze leads (zacht)							
Sluiskwartier			16				16
Resterende veranderopgave	+/-	-	+	+	+	+/-	362

Onderhoud

Rentree zorgt met beheer en onderhoud dat onze woningen technisch in orde zijn en voldoen aan onze basiskwaliteit. De kwaliteit voldoet aan de wettelijke voorschriften en eisen vanuit het bouwbesluit en de ambities zoals geformuleerd in ons onderhoudsbeleid. Er vinden structureel controles, inspecties en metingen plaats om aan alle voorschriften en eisen te voldoen.

Voor het beheer en onderhoud van onze complexen maken we meerjarenplannen. In deze plannen staan de werkzaamheden die de komende jaren uitgevoerd worden.

In 2022 is door Rentree veel geïnvesteerd in het verbeteren van de woningvoorraad. Er is ook veel inzicht gekregen in de onderhoudscyclus en natuurlijke vervangingsmomenten die weer dienen als input voor slimme meerjaren onderhoudsplannen. Er is een

basismeerjarenbegroting op complexniveau gemaakt in samenwerking met onze RGS partners die middels een slim model van SKARP veel overzicht en inzicht biedt.

Beheer en onderhoud

Rentree heeft voor het Resultaatgericht Onderhoud vaste partners, namelijk Salverda en Instain voor het dagelijks onderhoud en Wolters TVO voor het planmatig onderhoud. De meerjarenafspraken met de partners hebben opgeleverd dat in een markt van krapte van vaklieden wel al het werk is uitgevoerd dat nodig is. De stijging van de materiaalkosten en de uurtarieven door de crisis in Oekraïne en de stijgende energieprijzen en schaarste aan grondstoffen hebben wel geleid tot hogere kosten. Uiteindelijk vallen de totale onderhoudslasten binnen de begrote kosten.

Resultaatgericht onderhoud (RGO) betekent dat het onderhoud en het resultaat in een meerjarenafpraak wordt vastgelegd die in jaarafspraken wordt vertaald. Hierbij maken we maximaal gebruik van elkaars expertise. Het ultieme doel van RGO is om te komen tot hoge klanttevredenheid, optimale kwaliteit en zo laag mogelijke integrale kosten. Partijen kunnen het onderhoud tegen een scherpe prijs uitvoeren vanwege de duur van de overeenkomst, de omvang van het aantal wooneenheden en het slim combineren van werkzaamheden. Maar ook door elkaars kennis en ervaring slim te gebruiken.

Salverda, Instain en Wolters TVO voeren – binnen de kaders van de overeenkomst en de afspraken uit het jaarplan – de werkzaamheden naar eigen inzicht uit. De uitvoering wordt door Rentree steekproefsgewijs getoetst en is in 2022 als goed beoordeeld. De klanttevredenheid van onze huurders met betrekking tot het onderhoud en de onderhoudspartners is uitstekend met een gemiddelde klantscore van een 8.

Planmatig onderhoud

Voor het planmatig onderhoud aan de buitenzijde van de woningen hebben we een meerjarenonderhoudsplan (MJOP). Dit plan wordt jaarlijks bijgesteld. In 2022 zijn veel onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd. Daar waar Grote Aanpak projecten werden uitgevoerd, werden de werkzaamheden gecombineerd. In totaal is bij 363 woningen planmatig onderhoud uitgevoerd aan de buitenkant van de woning en bij 225 woningen werd het gecombineerd met een Grote Aanpak.

Ook heeft onze jaarlijkse bijeenkomst voor vaklieden in oktober plaatsgevonden.



De belangrijkste werkzaamheden die zijn uitgevoerd:

- Schilderwerk in 15 complexen (363 woningen) en 211 woningen in Grote Aanpak projecten
- Gevelwerk in 9 complexen (243 woningen) en 211 woningen in Grote Aanpak projecten
- Dakwerk/dakgoten in 6 complexen (77 woningen) en 211 woningen in Grote Aanpak projecten
- Reinigingswerk in 15 complexen (363 woningen)
- Bouwkundig in 6 complexen (185 woningen) vervangen windveren/dekplanken, dakramen

Asbest risico-inventarisatie

We laten een asbestinventarisatie doen bij werkzaamheden in woningen van vóór 1995, of als er asbestverdachte materialen aangetroffen worden. In 2022 zijn er in lijn met 2021 ongeveer het gelijk aantal woningen geïnventariseerd, het aantal asbestsaneringen is ten opzichte van 2021 afgenomen doordat er de afgelopen jaren steeds meer asbest is verwijderd.

Contractonderhoud

In 2022 heeft Rentree al het geplande contractonderhoud uitgevoerd, inclusief de wettelijke legionellabeheer-verplichtingen voor 22 zorgcomplexen. Rentree heeft het afgelopen jaar het noodzakelijke onderhoud aan de installaties in de woningen, CV-

ketels, mechanische ventilatie, veiligheidskeuringen, liftonderhoud, schoonmaak, groen- en dak-inspecties uitgevoerd.

Vernieuwing keuken, badkamer, toilet

In 2022 is in 212 woningen de badkamer, keuken of toilet vernieuwd. De uitvoering hiervan gebeurt projectmatig, op verzoek van de huurder of als er een nieuwe huurder komt. De woonmakelaar toetst de aanvraag op basis van de criteria schoon, heel, veilig en functioneel.

Dagelijks onderhoud

In 2022 zijn 2583 reparatieverzoeken uitgevoerd, dat zijn er 2,2% minder dan in 2021. Daarnaast is er 2228 keer een beroep gedaan op onderhoud vanuit het servicefonds, dat is nagenoeg hetzelfde als in 2021. Het aantal verzoeken van het dagelijks onderhoud zijn in 2022 ten opzichte van 2021 stabiel gebleven. De kosten per opdracht zijn echter wel gestegen, (ca. 11%) wat is veroorzaakt door hogere materiaalkosten en verhoging van de uurtarieven. De stijgingen komen door de stijging van de energieprijzen, het tekort aan grondstoffen, de verhoging van de CAO installatiebranche en door de hoge inflatie.

Onderhoud bij leegkomen woning

Het aantal verhuizingen was in 2022 laag, waardoor er minder mutatieonderhoud is uitgevoerd dan begroot. Anderzijds waren de onderhoudskosten per mutatie hoger dan begroot, doordat er gemiddeld genomen meer stucwerk noodzakelijk was. De gemiddelde kosten aan onderhoud bij een verhuizing liggen daardoor iets hoger dan de begrote kosten in het jaarplan. De totale kosten vallen ook iets hoger uit.

3 Voldoende woningen die passen bij de vraag



Wij zijn thuis in Deventer en gunnen het anderen om ook een thuis van Deventer te maken. Daarom zetten we ons in voor voldoende sociale huurwoningen in verschillende buurten en wijken. 224 huishoudens – van jong tot oud, alleenstaand of met een gezin – ontvingen van ons in 2022 de sleutel van hun nieuwe ‘thuis’.

Om vrijgekomen woningen eerlijk te verdelen, bieden de woningcorporaties in de Stedendriehoek sociale huurwoningen aan via Woonkeus Stedendriehoek. De meeste woningen worden toegewezen aan de woningzoekende die het langst staat ingeschreven. Om woningzoekenden met niet genoeg inschrijftijd ook een kans te bieden, werd 12% van de geadverteerde woningen aangeboden via loting.

Met de gemeente zijn afspraken om vergunninghouders (vluchtelingen met een verblijfstatus) aan een woning te helpen. In 2022 zijn we er in geslaagd om die afspraken waar te maken én de achterstand van 2021 in te lopen.

Verder werden er 4 woningen verkocht omdat deze niet pasten binnen onze betaalbare woningvoorraad en zijn er 32 woningen in verhuurde staat gekocht van Stichting Eigen Bouw.

Passend bij de vraag

De woonbehoefte verandert. Nog steeds neemt het aantal één- en tweepersoonshuishoudens toe, net als het aantal zelfstandig wonende ouderen en ook de prijzen op de koopmarkt zorgen voor een verschuiving van starters naar de huursector. We passen onze nieuwbouwplannen aan op deze vraag. Naast deze nieuwbouw hebben we in 2022 de 56 zelfstandige studio's en appartementen boven ons kantoor in beheer genomen en hebben we 32 eengezinswoningen gekocht van stichting Eigen Bouw. Hiermee wordt gegarandeerd dat het aanbod beschikbaar blijft voor de doelgroep.

Toewijzing

In 2022 werden 224 nieuwe huurcontracten afgesloten, dit is inclusief 43 nieuwbouwappartementen aan het Deltaplein. Ook de verhuur door intermediaire verhuurders is hierbij inbegrepen. De verhuur van 56 woningen boven ons kantoor is in ons beheer gekomen. Daarnaast zijn er 32 eengezinswoningen overgenomen van Stichting Eigen Bouw, waardoor deze woningen beschikbaar blijven voor de doelgroep. In totaal hebben wij daarmee 305 huishoudens als huurder bij Rentree mogen verwelkomen. De totale mutatiegraad (vertrekkende huurders) in onze bestaande voorraad was met 4,6% opnieuw lager dan het jaar daarvoor.

Woningtoewijzing via Woonkeus

De toewijzing van sociale huurwoningen in onze regio gebeurt via Woonkeus Stedendriehoek. Woningzoekenden kunnen reageren op corporatiewoningen in de gemeenten Apeldoorn, Brummen, Deventer, Voorst en Zutphen. De woningcorporaties in de Stedendriehoek hebben hiervoor een samenwerkingsovereenkomst afgesloten. In samenspraak met de gemeente is er binnen Woonkeus Stedendriehoek een onafhankelijke urgentiecommissie die in bijzondere gevallen huurders een urgentie kan geven. Daarmee kunnen zij met voorrang een woning zoeken. De corporaties stemmen het toewijzingsbeleid onderling af. Daarnaast hebben de corporaties en de gemeenten jaarlijks gezamenlijk overleg in een overleggroep en een bestuurlijk overleg, zo ook in 2022.

Meestal geldt inschrijfduur, maar ook via loting

Het grootste deel van het aanbod wordt toegewezen op basis van inschrijfduur. Hierdoor kunnen bepaalde groepen woningzoekenden niet binnen afzienbare tijd een sociale huurwoning bemachtigen. Om hieraan tegemoet te komen wordt een deel van de

woningen toegewezen via loting. De afspraak is dat de corporaties minimaal 10% en maximaal 25% van de vrijgekomen woningen via loting aanbieden. Voor loting is de inschrijfduur niet van belang; iedere woningzoekende maakt evenveel kans.

Rentree heeft 25 woningen via loting aangeboden. Dit is 12% van het totaal door Rentree aangeboden huurwoningen. Naast deze verdeelsystemen worden op basis van afspraken woningen via directe bemiddeling aan bijzondere doelgroepen toegewezen. In 2022 heeft Rentree hiervoor 4 woningen aangeboden en bemiddeld.

Verkoop

Rentree verkoopt woningen die niet passen binnen onze voorraad van betaalbare woningen. Daarmee dragen we bij aan het aanbod van betaalbare koopwoningen. Maar ook helpt de opbrengst ons bij het financieren van de investeringsopgave.

In 2022 zijn 4 woningen verkocht, voor een gemiddelde verkoopprijs van € 254.250,-, in totaal € 1.017.000. Dit is aanzienlijk minder dan begroot, de oorzaak is de lage mutatiegraad, waardoor er weinig woningen vrij kwamen die voor verkoop waren bestemd. De gemiddelde opbrengsten per woning liggen in lijn met vorig jaar. In het eerste deel van 2022 waren de prijzen hoog en de marktvraag enorm en werd er overboden. In het tweede deel van het jaar is de markt rustiger waardoor er minder werd overboden en vraagprijzen licht naar beneden zijn bijgesteld.

Aankoop

In december 2022 zijn er 32 grondgebonden woningen in verhuurde staat aangekocht door Rentree aan de Hobbemastraat van stichting Eigen Bouw. De woningen zijn een aanwinst voor de portefeuille en liggen op een mooie plek in de wijk Zandweerd.

Vergunninghouders

Het landelijk asielbeleid schrijft voor dat gemeenten het huisvesten van vergunninghouders organiseren. Met de corporaties is afgesproken dat zij deze taakstelling op zich nemen en via directe bemiddeling vergunninghouders een woning aanbieden. De taakstelling voor de gemeente Deventer was in 2022 het huisvesten van 136 personen met daarnaast nog een achterstand uit 2021 van 62 personen.

In de loop van 2022 werd duidelijk dat de taakstelling en de achterstand wegwerken niet gerealiseerd kon worden. De gemeente, COA, vluchtelingenwerk en de corporaties hebben vervolgens met elkaar afspraken gemaakt over een passende aanpak om toch de taakstelling te halen. Onderdeel van deze aanpak was het exclusief aanbieden van vrijgekomen grote woningen aan de vergunninghouders, het samen ontwikkelen van een tijdelijke voorziening op het COA terrein voor alleenstaanden en het doorontwikkelen van

flex-woningen voor de doorstroom.

Deze aanpak heeft eind 2022 geresulteerd in het behalen van de taakstelling en het wegwerken van de achterstand uit 2021. Eind 2022 zijn er in totaal 209 vergunninghouders gehuisvest, waarvan Rentree aan 72 personen een thuis heeft kunnen geven. Een aantal onderdelen van de aanpak, zoals de invulling van de tijdelijke voorziening en het flexwonen moet in 2023 nog verder gestalte krijgen.

Veranderingen in de vastgoedportefeuille

Het aantal verhuurbare eenheden steeg met 167 naar een totaal aantal van 3.914 eenheden:

- in de Rivierenwijk zijn 43 nieuwbouw appartementen opgeleverd
- 32 woningen aan de Hobbemastraat zijn aangekocht in verhuurde staat
- er zijn 4 woningen verkocht
- Van een particuliere belegger worden 56 woningen, 20 parkeerplaatsen en 20 bergingen gehuurd ten behoeve van verhuur aan doelgroepen aangewezen op sociale verhuur

Zie onderstaand overzicht:

	zelfstandige woningen	onzelfstandige wooneenheden	intramuraal	parkeer- voorzieningen	maatschappelijk onroerend goed	bedrijfs onroerend goed	totaal
saldo per 31-12-2021	3618	1	67	36	7	18	3747
nieuwbouw huur	43						43
aankoop	32						32
verkoop	-4						-4
saldo in eigendom per 31-12-2022	3689	1	67	36	7	18	3818
gehuurd van belegger	56			20		20	96
totaal verhuur eenheden per 31-12-2022	3745	1	67	56	7	38	3914

4 Woningen die duurzaam zijn



Woningen verduurzamen staat hoog op onze agenda. Niet alleen voor het milieu, ook voor de bewoners die profiteren van lagere woonlasten en meer comfort. De stijgende energielasten maken het voor onze huurders extra moeilijk en energiearmoede is regelmatig aan de orde van de dag geweest. Het is dus nog belangrijker om woningen te verduurzamen. Onze woningen hebben gemiddeld label B en we blijven hierin verbeteren.

Natuurlijk zitten we niet stil. We gaan bijvoorbeeld ook op zoek naar alternatieve warmtebronnen. In ons duurzaamheidsbeleid staat in grote lijnen welke maatregelen we de komende jaren (en op langere termijn) nemen op weg naar een duurzame woningvoorraad.

Verduurzamen van bestaand bezit

Het energiezuinig maken van onze woningen heeft hoge prioriteit. Het beperken van de energievraag is hierin het basisuitgangspunt, daarnaast wordt het wooncomfort hiermee enorm verbeterd. Naast het beperken van de energievraag, zoeken we ook naar andere energiebronnen. Wij werken er naar toe om geen EFG labels meer te hebben eind 2028 conform wetgeving. Wij hebben ons tot doel gesteld om in 2025 geen label EFG meer te

hebben. in 2022 zijn hiervoor de eerste plannen gemaakt die in 2023, 2024 en 2025 worden uitgevoerd.

Rentree heeft in de prestatieafspraken met de gemeente de doelstelling om in 2025 een gemiddeld label B te behalen opgenomen. Deze doelstelling is in 2020 gehaald en is in 2021 nog weer verder verbeterd.

Verduurzamen doen we niet alleen. Samen met onze samenwerkingspartijen gaan we op zoek naar koppelkansen. In Rivierenwijk en de Bekkumer resulteerde dit in het verzwaren van het elektriciteitsnet door Enexis. Hierdoor is het voor alle woningeigenaren en huurders mogelijk om in deze wijk zonnepanelen op het dak te leggen.

Samenwerken aan verduurzaming

Het is een enorme uitdaging om de sociale woningvoorraad in Deventer van het gas af te krijgen. Daarom hebben de Deventer corporaties, de gemeente Deventer, Enexis en de provincie Overijssel samen 'Het Pact van de Oude Raadzaal' ondertekend. Er wordt samengewerkt in het platform FBW (Fossielvrij en Betaalbaar Wonen Deventer) met een routekaart tot 2050 om met elkaar de bestaande sociale huurwoningen in Deventer fossielvrij te maken en tegelijkertijd betaalbaar te houden. Afgelopen jaar is er samengewerkt aan het opstellen van de warmte transitievisie van de gemeente Deventer.

Vanuit FBW vindt de gezamenlijke communicatie plaats over de energietransitie. De jaarlijkse afstemming van de investeringen van de partijen leidde tot het aanwijzen van nieuwe wijken waarin gezamenlijk wordt gewerkt aan een buurt- of wijkaanpak.

Warmtenet Zandweerd

In 2022 zijn door de gemeente in samenwerking met de corporaties de plannen verder uitgewerkt voor het Slim Warmtenet en is er een selectie geweest voor een warmteleverancier. Dit selectietraject is in 2022 afgerond, met helaas een minder resultaat, er is geen partij gevonden die deze rol op zich wil nemen. In 2023 gaan we hier op zoek naar alternatieven. De warmte voor dit warmtenet komt vanuit de restwarmte van de rioolwaterzuivering. Een duurzame warmte die in de wijk kan zorgen voor een alternatief op het stoken op gas. De provincie en het Rijk hebben aangegeven hieraan bij te dragen. Zowel huurders als particuliere eigenaren worden zoveel mogelijk betrokken en geïnformeerd via buurtbijeenkomsten. Het doel was om de eerste woningen in 2021 op het warmtenet aan te sluiten, dit is niet gelukt en ook niet in 2022. De nieuwbouw in de Tuinen van Zandweerd – onder andere onze tiny houses – worden wel op het laagtemperatuur warmtenet aangesloten. Doel is nog steeds om onze bestaande woningen in de wijk aan te sluiten. In 2023 gaan we op zoek naar alternatieve organisatie vormen en structuren.

Projecten

In Grote Aanpak projecten die we opstarten wordt altijd het wel of niet overstappen op een alternatieve energievoorziening overwogen. In deze overweging nemen we de resultaten van lopende projecten en projecten uit het verleden mee.

Eris een onderzoek gestart bij twee complexen van Rentree. Daar kijken we wat er nodig is om deze complexen CO2 neutraal te krijgen, een doelstelling waar corporatie woningen in 2050 aan moeten voldoen. De uitkomsten zijn in 2022 bekend. AEDES heeft een routekaart ter beschikking gesteld die vertaald is naar de complexen van Rentree. In hoofdlijnen geeft dit inzicht in de te nemen stappen naar 2050.

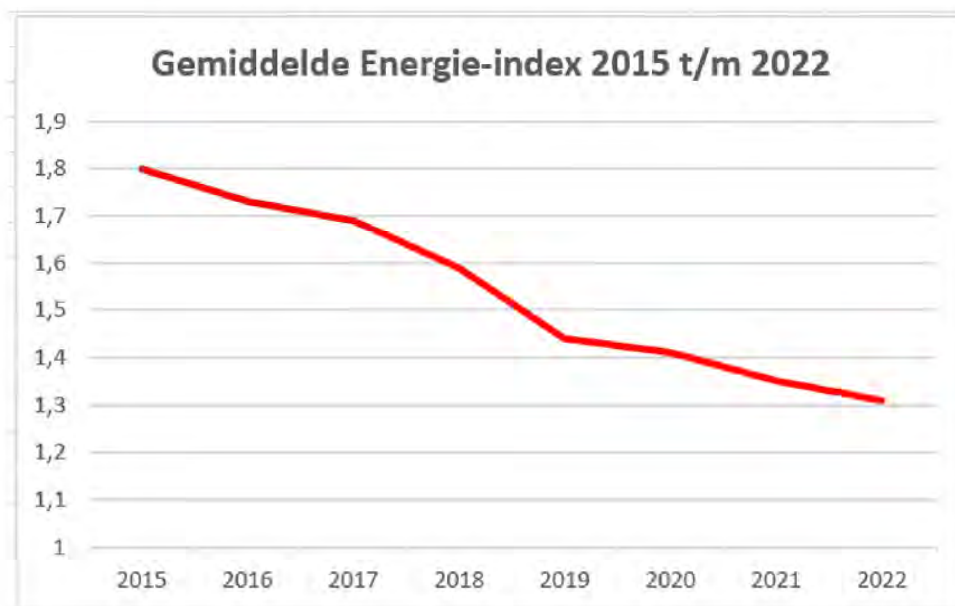
In 2022 hebben wij in 8 woningen de hoogtemperatuur warmtepompen geplaatst, dit doen we samen met onze partner Instain. Hiermee kunnen minder goed geïsoleerde woningen – zonder bouwkundige aanpassingen – zonder gas verwarmd worden. Wij hebben daarbij ervaren dat dit technisch mogelijk is, maar ook dat er qua geluid en betrouwbaarheid van de techniek nog veel te winnen valt.

Zonnepanelen

In 2022 zijn 354 woningen van Rentree voorzien van zonnepanelen op het dak. Daarmee is ongeveer 25% van ons bezit voorzien van zonnepanelen. Er is een samenwerking opgestart met de Zoncorporatie om de uitrol van zonnepanelen uit te voeren. De samenwerking met Wocozon is stop gezet Rentree heeft de zonnepanelen nu in eigendom. Huurders betalen vanaf 2022 een vast bedrag per paneel in plaats van een vergoeding voor de opgewekte zonnestroom. Hierdoor kunnen de kosten omlaag, is het voordeel voor de huurder groter en wordt het proces eenvoudiger. We willen zo veel mogelijk huurders van een eengezinswoningen met een geschikt dak zonnepanelen aanbieden. Dat gebeurt tussen 2022 en 2024.

Energie-Index (labels)

Eind 2022 komt de gemiddelde energie-index uit op 1,31 (eind 2021 was dat 1,35). Gemiddeld is dit energielabel B (energie-index 1,20 tot 1,40).



5 Betaalbare huren



Sociale huur, daar zijn wij voor. Daarom heeft 99,6% van onze woningen een huurprijs waarvoor huurtoeslag kan worden aangevraagd. Van onze vrijgekomen woningen wijzen we minimaal 95% toe aan mensen met een inkomen dat past bij de huurprijs van de woning. In 2022 hebben we daar ruim aan voldaan.

Omdat we willen dat nieuwe huurders met een laag inkomen bij ons terecht kunnen, zorgen we ervoor dat de streefhuur van minimaal 80% van onze huurwoningen onder de aftoppingsgrenzen voor de huurtoeslag ligt. Daarmee blijven we zorgen voor betaalbare sociale huurwoningen in Deventer.

Betaalbaarheid

De kerntaak van Rentree is het bieden van een thuis in Deventer voor mensen die geen woning op de vrije markt kunnen huren of kopen. Rentree beheerde (incl. wonen boven Rentree) eind 2022 ruim 3.700 woningen, met een gemiddelde huur van €598,83. 99,6% van de woningportefeuille heeft een huurprijs onder de liberalisatiegrens. Dat betekent dat de netto huur niet hoger is dan € 763,47 per maand. Daarmee kunnen huurders met een laag inkomen dus huurtoeslag aanvragen. Door de huurprijzen binnen de grenzen van de

huurtoeslag te houden, levert Rentree een grote bijdrage aan de volkshuisvesting in Deventer.

Inkomensgrens

Rentree moet, net als alle woningcorporaties, voldoende woningen toewijzen aan de doelgroep. In 2022 is de tussencategorie voor mensen met een laag middeninkomen verdwenen. Hierdoor is de doelgroep nu gedefinieerd als:

- eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 40.765; en
- meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 45.015.

92,5% van de woningen moet aan deze doelgroep toegewezen worden. Of, in het geval van Rentree, 15% wanneer hierover afspraken zijn gemaakt in de prestatieafspraken.

In 2022 heeft Rentree 98% van haar sociale huurwoningen toegewezen aan woningzoekenden binnen deze doelgroep. 2% van onze vrijgekomen woningen ging naar huishoudens met een hoger (midden) inkomen.

Passend toewijzen

Ook in 2022 hebben corporaties woningen passend moeten toewijzen. Dit betekent dat minimaal 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag een woning toegewezen krijgen onder de voor hen geldende aftoppingsgrens van de huurtoeslag. Van de huurtoeslaggerechtigde woningzoekenden heeft uiteindelijk 98% een woning onder de aftoppingsgrens gekregen. 79% van de huishoudens die een woning kreeg van Rentree behoort tot de doelgroep met recht op huurtoeslag. Om deze groep passend te kunnen toewijzen en de slaagkansen niet te verminderen, heeft 80% van onze woningen een streefhuur onder de aftoppingsgrenzen.

Binnen de Stedendriehoek is op basis van slaagkansen uit het verleden afgesproken per gemeente de woningen tussen de aftoppingsgrenzen in een verhouding van 60-20-20 aan te bieden met een speling van +/- 10%. Het totale aanbod van Deventer voldoet aan deze verdeling. Rentree heeft in 2022 met name in de eerste en tweede aftoppingsgrens woningen verhuurd.

Verdeling aanbod 1	< € 633	< € 634 - € 678	< € 679 - € 763
	60%	20%	20%
Rentree	64%	30%	6%
Deventer	65%	22%	13%

1 marge van +/- 10% Bron Woonkeus

Huurverhoging

2022 was een jaar van ongekende inflatie. De maximale huurverhoging was vastgesteld aan de hand van het inflatiepercentage, peildatum december 2021. De maximale individuele huurverhoging en huursomstijging kwam daarmee uit op 2,3%. In 2022 is de

liberalisatiegrens als enige grens geïndexeerd, de aftoppingsgrenzen werden niet geïndexeerd. Huurders met een huurprijs op of dichtbij de aftoppingsgrens kregen gemiddeld een lagere huurverhoging dan huurders waarbij de huidige huurprijs zich verder van de aftoppingsgrens bevindt. Gemiddeld kwam de huursomstijging hierdoor uit op 1,93%, ruim onder de maximale 2,3%.

Voor BOG, garages en bergingen geldt een jaarlijkse huuraanpassing o.b.v. de CPI (consumentenprijsindex) van maart. In 2022 zou dit uitkomen op 9,7%. Deze verhoging doorvoeren voelde voor Rentree als sociale verhuurder niet goed, helemaal tegen de achtergrond van een coronacrisis die veel ondernemers ook al hard getroffen had. Daarom is besloten om hier eenmalig van af te wijken, ten gunste van de betreffende huurders. Voor deze groep huurders is een huurverhoging gelijk aan de vrije sector (inflatie + 1% = 3,3%) doorgevoerd.

6 In fijne wijken en buurten



Prettig wonen doe je niet alleen in een fijne woning. Ook een fijne buurt is belangrijk. Elke buurt verschilt en vraagt wat anders. Reden voor Rentree om actief te werken aan de leefbaarheid in onze buurten. Voor een leefbare buurt heb je een goede balans nodig tussen draagkracht en draaglast. Het werken aan leefbaarheid doen we natuurlijk niet alleen, maar samen met onze partners. We zorgen dat we aanwezig zijn in onze buurten en gaan regelmatig in gesprek met onze huurders.

Bij leefbaarheid hoort ook het optreden tegen overlast en woonfraude (woningen die illegaal bewoond worden). In 2022 werd 1 woning opnieuw verhuurd waar sprake was van woonfraude. Daarnaast werd het contract van 1 huurder ontbonden na het aantreffen van een hennepplantage.

Samen met de andere corporaties, gemeente en het BZT is in 2021 de aanpak hygiënische probleemhuishoudens opgezet. Deze aanpak richt zich op het leefbaar maken en houden van woningen en het voorkomen van terugval van de bewoners.

Leefbaarheid

Als we in contact zijn met huurders luisteren we, vragen we door, nemen we het probleem niet over maar zorgen we ervoor dat verbindingen tot stand komen. We verwijzen niet alleen door, maar halen waar nodig partijen erbij en leveren maatwerk als dat nodig is. De woonmakelaars en woonconsulenten spelen een essentiële rol hierin.

Oudere huurders

In het contact met oudere huurders is soms iets meer nodig. Andere expertise of andere oplossingen, soms moet er iets verder worden doorgevraagd of meer de tijd worden genomen in het gesprek. Er is een collega opgeleid om dit stukje extra te kunnen bieden en als ouderenadviseur ingezet te kunnen worden.

We hebben in 2022 onze huurders van 68 jaar en ouder uitgenodigd voor twee panelgesprekken om te horen hoe het is om ouder te worden in een woning van Rentree en wat zij nu of in de toekomst nodig hebben. Tijdens deze bijeenkomsten kwamen wij erachter dat er nog veel dingen zijn waarover wij onze huurders beter moeten informeren. Daarom beginnen wij in 2023 met een nieuwsbrief voor alle huurders van 65 jaar en ouder.

Werken in de wijken en buurten

We vinden het belangrijk dat onze buurten leefbaar blijven en onze huurders zich er thuis voelen. Rentree heeft woonmakelaars die de buurt als hun broekzak kennen, zij zijn het aanspreekpunt voor de huurders. Doordat zij veel in de buurt zijn en de nieuwe verhueringen begeleiden, zien en spreken zij veel bewoners. Daarnaast onderhouden de woonmakelaars actief het professionele netwerk en zetten zij deze in waar dat nodig is. Zij zijn door deze aandacht en focus in staat om voor onze huurders het verschil te maken.

In 2022 zijn wij volop in de wijken aanwezig geweest. In contact met de huurder, in de buurt en wijk en in contact met het professionele netwerk in de buurt.

Om de draaglast en draagkracht van de buurt te monitoren is het belangrijk om goed te kijken naar de nieuwe bewoners die in de buurt komen wonen. Vanuit de doelstelling van een inclusieve samenleving in Deventer komen er vaker mensen vanuit beschermd wonen in een corporatiewoning te wonen. Sommigen hebben hier hulp of begeleiding bij nodig of kunnen druk leggen op de naaste omgeving. En dat is dan van invloed op de leefbaarheid. In 2022 zijn er voor de definitieve verhuuring 64 gesprekken gevoerd met de nieuwe huurders en indien nodig werden er aanvullende huurvoorwaarden opgesteld.

In 2022 zijn wij aan de slag gegaan met de wijkplannen en hebben hier buurtinitiatieven op uitgezet en een aantal onderwerpen extra aandacht gegeven in bepaalde buurten en wijken. Dit heeft geresulteerd in o.a. een training rondom groen en biodiversiteit in de

buurt. In de buurt Burgersdijk wordt dit verder opgepakt en wordt er een plan gemaakt samen met bewoners voor vergroening in de buurt. Dit kan ook helpen om de verrommeling aan te pakken op deze manier. In 2023 wordt gekeken of deze aanpak voor een andere buurt ook interessant is.

Er zijn nog meer buurtinitiatieven opgepakt. Het street-art project in Sluiswijk is een prachtig voorbeeld hoe een idee van een huurder kan uitgroeien tot een fantastisch project met uiteindelijk een prachtig blijvend resultaat; muurschilderingen die de wijk opfleuren. Iets om als bewoners trots op te zijn. In de Grote Aanpak projecten Bekkumer en Rivierenwijk zijn opruimmiddagen georganiseerd, Rentree heeft meegewerkt aan initiatieven voor de Nationale Burendag en verschillende algemene ruimtes en trappenhuizen opgeknapt in samenspraak met de bewoners.

Overlast en sociale problematiek

Rentree heeft een maatschappelijke taak. Daarbij hoort dat we met de partners in de stad betrokken zijn bij onze huurders en de sociale problematiek die zich voordoet. De woonmakelaars van Rentree hebben wekelijks contact met de Sociale Wijkteams over hun buurt en de individuele situaties van de huurders in hun wijk.

We hebben een gerichte aanpak op woonoverlast. In de meeste gevallen is er ook sprake van sociale problematiek. Door vroegtijdige signalering zijn wij in staat om escalaties te voorkomen. We werken samen met ons netwerk, zoals buurtbemiddeling, wijkagenten, sociale teams, het Bijzondere Zorgteam, hulpverleners en andere betrokkenen.

In 2022 is door Rentree op diverse adressen ingezet op het terugdringen van overlast, sociale problematiek of een combinatie van beide. Bijvoorbeeld door het voeren van gesprekken met betrokkenen, de inzet van het netwerk, een gedragsaanwijzing, laatste kans traject of aanvullende voorwaarden bij het huurcontract.

In 2022 zijn er:

- bij 5 nieuwe huurders aanvullende voorwaarden afgesproken
- 4 laatste kans trajecten gestart bij bestaande huurders
- 1 procedure gevoerd naar aanleiding van overlasten is het huurcontract ontbonden
- 13aanmeldingen gedaan voor het Bijzondere Zorg Team (BZT)

In 2021 zijn wij gestart met de werkwijze voor extreem vervuilde huishoudens. Dit is een samenwerking tussen de corporaties, gemeente en BZT. In 2022zijn er 9 adressen aangemeld.

Rentree werkt vanuit een preventieve aanpak en is zorgvuldig bij het toewijzen van woningen aan nieuwe huurders. In totaal hebben wij met 35% een intakegesprek gevoerd bij het toewijzen van een huurwoning.

Bestrijding van woonfraude en hennepteelt

Illegale bewoning is niet eerlijk en roept negatieve gevoelens op bij goedwillende buurtbewoners. In 2022 heeft Rentree 22 mogelijke woonfraude adressen onderzocht. Veel van de situaties worden na een kritisch gesprek tussen een medewerker Rentree en de huurder verbeterd of opgelost. In 2022 is 1 woning terug in het verhuurproces gekomen naar aanleiding van een woonfraude onderzoek. Er is 1 juridische procedure gevoerd in 2022, deze loopt nog door in 2023.

Rentree vindt hennepteelt (het telen, bewaren, bewerken of verwerken van hennep) onacceptabel. Bij constatering van hennep wordt direct een procedure tot ontruiming gestart. De politie heeft in 2022 op 2 adressen van Rentree een hennepplantage of restanten aangetroffen. In 1 geval is na een persoonlijk gesprek de huurovereenkomst door de huurder zelf opgezegd. In 2022 is 1 juridische procedure gestart, deze loopt nog door in 2023.

7 We betrekken onze huurders



We vinden het belangrijk dat onze huurders tevreden zijn over onze dienstverlening. We meten dit continu en scoren daar ook goed op – onze huurders geven ons gemiddeld een 8. Daarnaast geven we huurders graag invloed op ons beleid. Bijvoorbeeld door nauw samen te werken met het BAR.

Bewoners Adviesorgaan Rentree (BAR)

Over onze doelen, plannen en prestaties leggen we graag verantwoording af. Maar we halen ook input op bij betrokken partijen. En dat geldt zeker voor huurders. Op beleidsniveau is het Bewoners Adviesorgaan Rentree (het BAR) de gesprekspartner van Rentree.

In 2022 hebben Rentree en het BAR 7 keer overleg gehad. Onderwerpen van gesprek waren onder andere:

- herbenoeming van de huurderscommissaris in de RvC, de heer E. Karharman

(instemmingsaanvraag)

- jaarrapportage Woonkeus
- de klanttevredenheid
- de tarieven van de fondsen (adviesaanvraag)
- huurverhoging 2022 (adviesaanvraag)
- het jaarverslag 2020 van de Klachtenadviescommissie (KLAC)
- wonen boven Rentree
- het bod aan de gemeente en de prestatieafspraken voor 2023
- uitbreiding aanbod zonnepanelen grondgebonden woningen (instemmingsaanvraag)
- proces landelijke woonruimteverdeling
- update vastgoedstrategie (adviesaanvraag)
- tussenvoorziening Azc Schalkhaar
- elektrisch koken
- het jaarplan 2022 van Rentree, inclusief de meerjarenbegroting
- begroting 2022 van het BAR

Naast de overlegvergaderingen is het BAR ook actief betrokken geweest bij de totstandkoming van de prestatieafspraken 2023. In het voorjaar werd dit afgetrapt door een themamiddag 'visie op wonen en wijken'. De uitkomsten van deze middag boden uitgangspunten voor prioritering in het bod voor de prestatieafspraken. In november zijn door alle partijen, waaronder het BAR en Rentree handtekeningen gezet onder de definitieve prestatieafspraken.

Huurdersbetrokkenheid

In 2022 zijn we het gesprek aangegaan met onze seniore huurders. Dit hebben wij gedaan als aanvulling op een onderzoek naar de geschiktheid van ons bezit voor ouderen. Natuurlijk wilden we ook van onze huurders horen hoe het is om ouder te worden in onze woningen en wat zij nu of in de toekomst nodig te hebben. Er zijn 2 groepen bij ons op kantoor gekomen en dat heeft ons voorzien van veel informatie en inzichten.

Prestatieafspraken

De voortgang van de prestatieafspraken is een vast agendapunt tijdens het Bestuurlijk Overleg Wonen. We bespreken de projectenkaart en monitoren daarmee de voortgang. Verantwoording aan de gemeenteraad over de realisatie van de afspraken vindt plaats in het eerste kwartaal van het volgende jaar.

Huurderstevredenheid

Tevreden huurders, daar doen we het voor. Daarom willen wij weten wat de wensen van onze huurders zijn. Maar ook hoe onze dienstverlening wordt beoordeeld. Onze

huurderstevredenheid wordt doorlopend gemeten. Elke maand worden huurders die op de één of ander manier met ons te maken kregen, steekproefsgewijs benaderd via de mail of telefoon voor een enquête. Eventuele problemen of klachten worden direct doorgegeven aan de verantwoordelijke medewerker van Rentree en – als het kan – meteen opgelost. Elk tertiaal worden de resultaten geanalyseerd en zowel intern als met de onderhoudspartners besproken. Deze analyses geven ons inzichten waarna verbeteringen worden doorgevoerd

Het onderzoek naar huurderstevredenheid spitst zich toe op belangrijke klantprocessen van Rentree:

	2022	2021	2020
Algemene waardering	7,5	7,5	7,7
Nieuwe huurders	8,2	8,4	8,2
Vertrokken huurders	8,4	8,0	8,1
Reparaties	8,3	8,3	8,2
Onderhoud	7,8	7,8	7,9

Aedes Benchmark

Rentree werkt mee aan de Aedes Benchmark om zo inzicht te krijgen in branche brede prestaties. De Aedes Benchmark geeft inzicht in 5 prestatievelden: huurdersoordeel, bedrijfslasten, onderhoud & verbetering, duurzaamheid en beschikbaarheid & betaalbaarheid.

Voor het prestatieveld huurdersoordeel worden de resultaten van het klanttevredenheidsonderzoek als input gebruikt. Rentree scoort bovengemiddeld op de onderdelen nieuwe woning, reparaties en huur opzeggen. Prestatieveld bedrijfslasten scoort gemiddeld, onderhoud en verbetering scoort op technische woningkwaliteit bovengemiddeld, op ervaren woonkwaliteit gemiddeld en onder gemiddeld op instandhoudingskosten. Voor het prestatieveld duurzaamheid scoort Rentree onder gemiddeld op CO2-uitstoot, gemiddeld op energetische prestatie en bovengemiddeld op isolatieprestatie.

Klachtenafhandeling

Het kan gebeuren dat een klant niet tevreden is over Rentree en een klacht indient. Rentree probeert dit in eerste instantie zelf met de klant op te lossen. Wanneer er na het afronden van de interne klachtenprocedure een verschil van mening blijft bestaan, dan kan de klant zich wenden tot de externe klachtencommissie.

Interne klachtenprocedure

In 2022 zijn in totaal 14 klachten ingediend bij Rentree tegenover 13 in 2021. Er zijn

klachten binnengekomen over de dienstverlening van een partnerorganisatie, dienstverlening tijdens Grote Aanpak, onderhoud, langdurige overlast en het beleid. Alle klachten zijn in 2022 volgens de afgesproken klachtenprocedure behandeld en in de meeste gevallen naar tevredenheid opgelost. Voor de huurders met wie we niet tot een oplossing kwamen, is er de mogelijkheid een klacht in te dienen bij de regionale klachtencommissie, de KLAC.

Klachtencommissie Woningcorporaties Stedendriehoek

In 2022 is er 1 klacht binnengekomen bij de KLAC, deze klacht is alsnog intern opgelost.

8 En we zijn er ook als het niet lukt



Door de hoge inflatie en stijgende energieprijzen wordt het voor meer huishoudens moeilijker om rond te komen. Door vroeg het gesprek aan te gaan en mee te denken, proberen we te voorkomen dat de problemen groter worden. Door onze persoonlijke benadering houden we de drempel laag en weten de huurders Rentree goed te vinden. Daardoor kunnen we het aantal huurders met een betalingsachterstand zo laag mogelijk houden.

Wij doen altijd ons best om een ontruiming te voorkomen, want iedere ontruiming is er één te veel. Mocht het toch tot een ontruimingsvonnis komen dan bieden we in veel gevallen een 'laatste kans contract'. Een contract met aanvullende voorwaarden en tussentijdse evaluatiegesprekken, bijvoorbeeld na een flinke huurachterstand, vervuilde woning of extreme overlast.

Huurachterstand en schuldenproblematiek

In 2022 zijn we ons blijven inzetten op het preventief en proactief benaderen van huurders met een beginnende huurachterstand. We nemen direct persoonlijk contact met iemand op als we zien dat deze huurder moeite heeft met het betalen van de huur. Omdat we

inmiddels weten dat een huurschuld vaak niet het enige probleem is, luisteren we naar het verhaal achter de huurachterstand. Juist in deze tijd van hoge inflatie en energiekosten is maatwerk bieden extra belangrijk. Ook schakelen we het externe netwerk in als dat nodig is. Ondanks onze inspanningen zien we in 2022 toch een lichte stijging van de huurachterstanden en betalingsregelingen.

Om te voorkomen dat een achterstand wordt overgedragen aan de deurwaarder, doen we er alles aan om de huurder persoonlijk te spreken en samen naar oplossingen te zoeken. Een deurwaarder levert immers alleen maar extra kosten op voor de huurder die het oplossen van de betalingsproblemen moeilijker maken.

Ontwikkeling huurachterstand

De huurachterstand was eind 2022 0,56%. Eind 2021 was dit 0,35%. Het percentage huurachterstand onder zittende huurders, was eind 2022 0,43%. De huurachterstand onder vertrokken huurders was eind 2022 0,13%.

Met 163 huurders is er in 2022 een betalingsregeling afgesproken, 10 huurders hebben zich aangemeld bij het Budget Adviesbureau Deventer (BAD). De betalingsregelingen zijn getroffen voor huurachterstanden, nota's voor doorbelasten onderhoud en afrekeningen van service- en stookkosten.

Samenwerking met de schuldhulpverlening

De woningcorporaties in Deventer werken met het convenant 'Blijven Wonen' in samenwerking met het BAD. Een huurder met een achterstand die hij/zij niet meer zelf kan oplossen, kan zich melden bij het BAD. Dit voorkomt dat het dossier wordt overgedragen aan de deurwaarder. Voor de huurder heeft dit grote voordelen. Bij aanmelding vindt er direct een eerste gesprek plaats, de huurachterstand wordt even geparkeerd en het BAD neemt de lopende huurbetalingen over. Eind december 2022 maakten 59 huurders gebruik van deze regeling, in 2021 waren dit nog 82 huurders. In 2022 heeft Rentree ook andere hulpverlenende instanties ingeschakeld, zoals bijvoorbeeld Geldfit en Carinova thuisadministratie.

Vanaf 1 januari 2021 is bij de gemeente het Besluit Gemeentelijke Schuldhulpverlening van kracht en vroeg signalering is daar een belangrijk onderdeel van. Afspraken rondom deze vroeg signalering zijn in 2021 opgenomen in het convenant 'Blijven Wonen'. Hierdoor neemt het inzicht van het preventieteam van de gemeente in de totale schuldenproblematiek (ook van andere vaste lasten) van de huurders toe. In 2022 hebben de woningcorporaties aangeboden om voor een periode van 1 jaar, eventueel te verlengen naar 2 jaar, extra capaciteit van 1 fte te willen mee financieren zodat de effectieve vroegsignaleringsaanpak in stand kan blijven ook bij extra hulpvragen als gevolg van de stijgende energiekosten en de stijgende kosten van het dagelijkse levensonderhoud. In samenwerking met het preventieteam van de gemeente Deventer en het Bijzonder Zorgteam wordt ook in 2022 een passend hulpaanbod geboden om het

oplopen van de totale schulden te voorkomen.

Omdat we verwachten dat meer huurders in betalingsproblemen komen als gevolg van stijgende kosten en inflatie is in 2022 door de corporaties Deventer besloten om samen 1 FTE extra capaciteit bij het BAD te financieren.

Overdracht dossier deurwaarder

Als we er, samen met de gezamenlijke partners, alles aan hebben gedaan en er geen andere oplossing meer is, dan wordt het dossier overgedragen aan de deurwaarder. Rentree maakt per dossier duidelijke afspraken met de deurwaarder over de aanpak en welke kosten worden doorbelast.

In 2022 zijn 25 huurders met een betalingsachterstand ter incasso overdragen aan de deurwaarder. In 2021 waren dit 11 huurders (het was de periode van corona, waarin de huurders minder konden uitgeven en wel de huur betaalden). In 2022 is er een verklaarbare toename van de huurachterstanden merkbaar. Hierdoor zijn uiteindelijk ook in verhouding meer achterstanden overgedragen.

Preventieve woonbegeleiding

Rentree ondersteunt huurders met een beginnende huurachterstand en sociale problemen door de inzet van preventieve woonbegeleiding door Iriszorg. In 2022 liepen 5 trajecten door uit 2021. In 2022 waren er 2 nieuwe aanmeldingen en werden 4 trajecten positief afgesloten. Er lopen nog 3 trajecten door in 2023. Het doel is om huurders binnen een jaar weer zelfstandig te laten functioneren en terugval te voorkomen.

Laatste kans traject

Deze contracten worden zowel bij langdurige zorgelijke huurachterstand als bij (extreme) woonoverlast ingezet. Er vinden gedurende het jaar meerdere evaluatiegesprekken plaats, waarbij huurder(s) en betrokken partijen in gesprek zijn over de voortgang.

In 2022 werden er 9 nieuwe laatste kanscontracten opgestart en er zijn 3 trajecten positief afgesloten. In totaal lopen er nog 6 laatste kanscontracten door in 2023.

Ontruimingen

Elke ontruiming is er één teveel. Rentree zet dan ook sterk in op het voorkomen van ontruimingen. Wanneer een ontruiming dreigt, dan wordt dit besproken in het 6 wekelijks ontruimingsoverleg. Dit is een overleg tussen de corporaties in Deventer, het Bijzondere Zorgteam van de gemeente en het BAD waarin de casussen worden besproken zodat consequenties voor de huurder of het gezin in beeld zijn.

Als er toch een ontruiming moet worden aangezegd, dan zoeken we opnieuw de

samenwerking met het Bijzondere Zorgteam en hulpverlenende instanties. Tijdens een multi-disciplinair overleg met de huurder wordt dan gekeken of en hoe een ontruiming voorkomen kan worden.

Al deze inspanningen hebben in 2022 gezorgd voor een klein aantal ontruiming op huurachterstand. In 7 gevallen werd een ontruiming voor huurachterstand aangekondigd. Daarvan zijn 2 ontruiming ook daadwerkelijk uitgevoerd. Heeft 1 huurder de sleutels ingeleverd en is bij 4 huurders de ontruiming geannuleerd.

In 2022 werden er 1 huurovereenkomst beëindigd door het veroorzaken van langdurig overlast. Deze procedure was al gestart in 2021.

9 Samenwerkingen



Rentree hecht veel waarde aan de samenwerking met onze partners in de stad. Alleen samen kunnen we de leefbaarheid in onze buurten verbeteren. Alleen samen kunnen we zorgen voor de toevoeging van woningen. We kijken over de grenzen van onze organisatie heen en maken afspraken over de te leveren prestatie.

Samenwerkingen

Om mensen vooruit te helpen werkt Rentree samen met veel verschillende maatschappelijke organisaties. Deze hebben, elk op hun eigen werkterrein, als doel om inwoners van Deventer goede leefomstandigheden en ontwikkelingskansen te bieden. Bij de samenwerking met anderen kijken we over de organisatiegrenzen heen. De traditionele rol van opdrachtgever/opdrachtnemer maakt plaats voor prestatiegerichte afspraken.

Verhuur aan zorgpartijen

Er zijn in verschillende vormen (zorg)instellingen betrokken bij de verhuur van woningen. Dit wanneer het voor een huurder (nog) niet mogelijk is om volledig zelfstandig en zonder

begeleiding een woning te huren. Een aantal instellingen huurt woningen van Rentree om huurders te huisvesten. Rentree stelt woningen beschikbaar aan instellingen voor diverse vormen van begeleid groepswonen. De instellingen stellen dan de woning of kamers beschikbaar aan hun cliënten op basis van een zorgovereenkomst.

Met de gemeente Deventer zijn afspraken gemaakt over het huisvesten van specifieke doelgroepen, via bijzondere bemiddeling. Bijvoorbeeld voor alleenstaanden die uit een instelling, penitentiaire inrichting of maatschappelijke opvang komen en die na een periode van begeleid wonen, (opnieuw) zelfstandig kunnen gaan wonen. Het eerste jaar wordt de woning nog aan de betreffende instelling verhuurd. Elke zorginstelling kan een kandidaat aanmelden voor bijzondere bemiddeling via het Bijzondere Zorg Team Deventer. Deze partij is verantwoordelijk voor de intake, evaluatie en geeft advies over het al dan niet kunnen 'omklappen' van de woning op naam van de kandidaat. Er mogen per jaar maximaal 48 woningen op deze manier voor de bijzondere verhuur aangevraagd worden in Deventer.

In 2022 hebben de corporaties samen voor 10 kandidaten een geschikte woning gevonden, daarvan waren 4 woningen van Rentree. De woningen die via bijzondere bemiddeling worden verhuurd, worden na een positieve evaluatie uiteindelijk 'omgeklapt'. Dat betekent dat de kandidaat het huurcontract op zijn naam krijgt.

Eind 2022 waren in totaal 117 woningen verhuurd aan de verschillende (zorg)instellingen.

Gemeente Deventer

Op ambtelijk en bestuurlijk niveau is er veelvuldig overleg tussen Rentree en de gemeente Deventer. Zowel de volkshuisvestelijke taken als de gezamenlijke maatschappelijke inzet in de stad worden besproken. Ongeveer 6 keer per jaar is er een Bestuurlijk Overleg Wonen. De belangrijkste onderwerpen die in 2022 in het Bestuurlijk Overleg Wonen werden besproken:

- krapte op de woningmarkt met aandacht voor de bemiddeling van:
 - vergunninghouders
 - bijzondere doelgroepen
 - spoedzoekers
 - daklozen
- mogelijke woonoplossingen waaronder flexwonen
- verantwoording van de prestatieafspraken 2021
- huishoudens met hygiëne problemen
- het bod van de corporaties aan de gemeente t.b.v. de nieuwe prestatieafspraken voor 2023
- de woningbouwopgave en de ambities van de gemeente Deventer:
 - het woningmarktonderzoek
 - de woonzorgvisie
- de projectenkaart als continue monitor van de prestatieafspraken

Samenwerkingsverbanden

Op stedelijk en regionaal niveau neemt Rentree deel aan een groot aantal samenwerkingsverbanden, waaronder:

- Stichting Woonkeus: samenwerking tussen corporaties in de gemeenten Apeldoorn, Brummen, Deventer, Voorst en Zutphen
- Bijzondere Zorg Team: samenwerking tussen Rentree, Dimence, GGD, Woonbedrijf ieder1, De Marken, gemeente Deventer, Carinova, Iriszorg, Tactus, MEE IJsseloever en Pactum-De Kij
- Henneconvenant: convenant tussen gemeenten en corporaties in Deventer, Dalfsen, Hardenberg, Kampen, Olst-Wijhe, Ommen, Raalte, Staphorst, Steenwijkerland, Zwolle en Zwartewaterland, Politie IJsselland, Arrondissementsparket Zwolle/ Lelystad, UWV, Enexis en Vitens
- Preventieve woonbegeleiding: samenwerking tussen Rentree, Woonbedrijf ieder1, gemeente Deventer en uitvoerende organisatie Iriszorg
- Buurtbemiddeling: samenwerking tussen Rentree, gemeente Deventer, Woonbedrijf ieder1, Politie IJsselland, Vluchtelingenwerk en Raster
- Convenant sluitende aanpak woonoverlast Deventer: samenwerking tussen Rentree, Woonbedrijf ieder1, de gemeente Deventer en de politieregio IJsselland
- Convenant Ketenarrangement Zorgmijders onder dak: afspraken tussen Carinova, Dimence, Iriszorg, Tactus, GGD, Politie, MEE, Regizorg, GGNet, Pactum-De Kij, Coach, De Marken, Woonbedrijf ieder1, Rentree, CJG, Salland verzekeringen, huisartsenvereniging, gemeente Deventer
- Convenant Energiebesparing Woningcorporaties Overijssel (energiefonds Overijssel): afspraken tussen de Provincie Overijssel en de corporaties in Overijssel
- Convenant WMO Woningaanpassingen: afspraken tussen Rentree, Woonbedrijf ieder1, De Marken, Stichting Eigen Bouw, gemeente Deventer

- Schuldhulpverlening: convenant Blijven Wonen tussen Rentree, Woonbedrijf ieder1, De Marken en de gemeente Deventer (BAD)
- Regeling Bijzondere Bemiddeling: afspraken tussen de Deventer corporaties, de gemeente Deventer en meldpunt bijzondere zorg
- Fossielvrij en betaalbaar wonen (FBW): samenwerking tussen de Deventer corporaties, de gemeente Deventer en de provincie Overijssel om de bestaande sociale huurwoningen in Deventer voor 2050 fossielvrij te maken en tegelijkertijd betaalbaar te houden
- Samenwerk@corporatie, hierin werken verschillende regionale corporaties samen als het gaat om ontwikkeling van medewerkers en het delen van kennis. Zo zijn er bijvoorbeeld verschillende netwerken vanuit samenwerk@corporatie.

Verbindingen

In hoofdstuk 13 worden de verbindingen van Rentree verder toegelicht.

10 Inzet van talent



Rentree is een wendbare en aantrekkelijke organisatie, die gemakkelijk in kan spelen op veranderingen in de toekomst. Een organisatie die de talenten van mensen optimaal benut, waar de verantwoordelijkheden laag liggen en waar mensen gewend zijn resultaatgericht te werken en de verbinding te zoeken met klanten.

Daarnaast hebben we oog voor maatschappelijke en digitale ontwikkelingen. Om deze resultaten te behalen stimuleert Rentree eigenaarschap bij medewerkers en zijn deze altijd op zoek naar verbetering en ontwikkeling. Zij leren door te doen en kennis en ervaring met elkaar te delen. Wij beschouwen de inzet van onze medewerkers als het belangrijkste middel om onze doelen te realiseren.

Medewerkers voelen zich erg betrokken bij de organisatie en doen hun werk met plezier. Dat zie je terug in de sfeer en uit zich ook in het lage ziekteverzuim.

Samen werken aan een wendbare organisatie

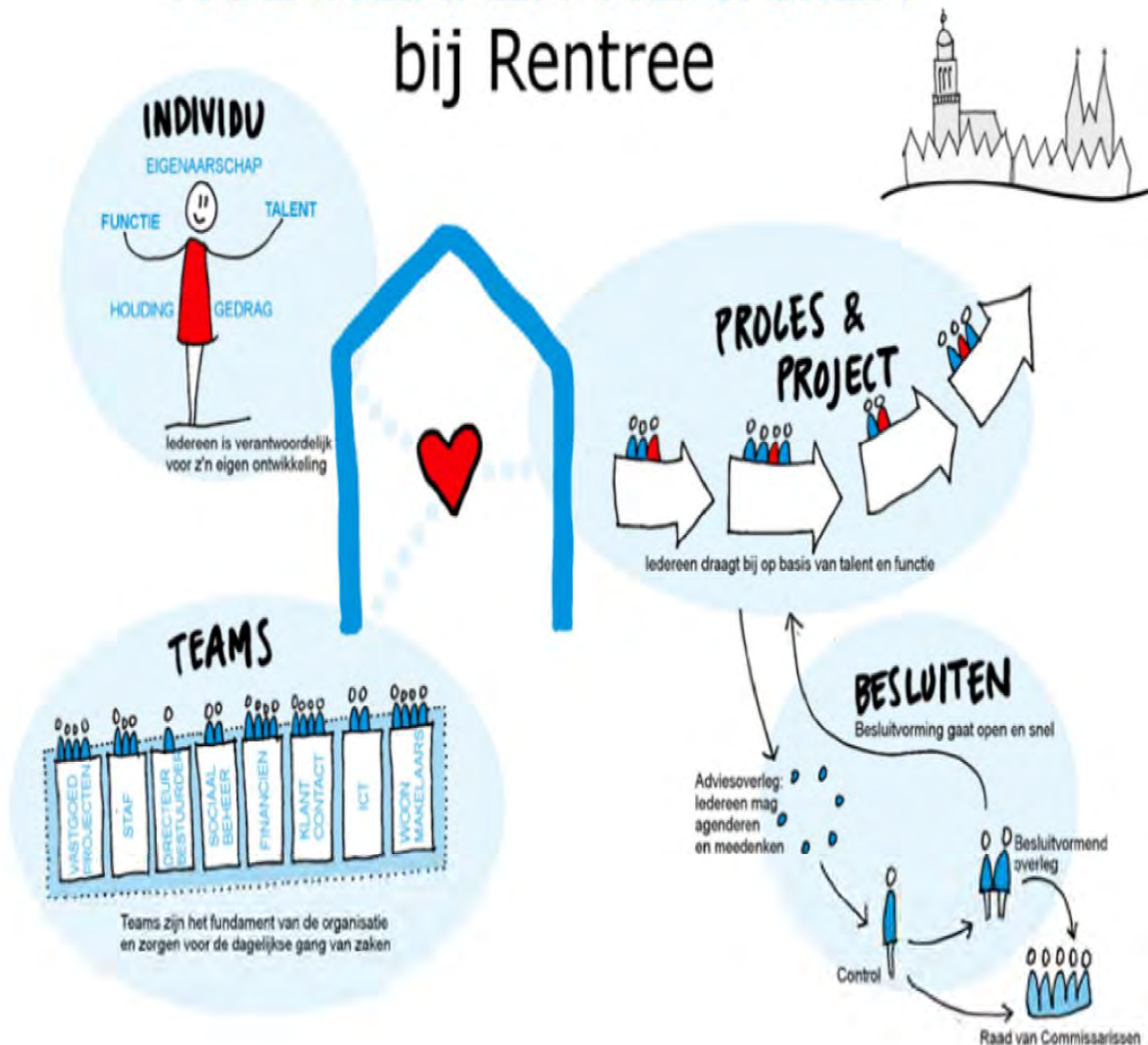
Ook bij Rentree is het hybride werken een normale gang van zaken geworden. De mate waarin thuis gewerkt kan worden verschilt per functie. Ook de behoefte verschilt van

mens tot mens. Mede door het hybride werken maar ook een aantal personele wisselingen heeft het vasthouden van onze cultuur en de verbinding met elkaar de aandacht.

Hoe werken we samen

Binnen Rentree werken we op een bijzondere manier samen. Dit hebben we in onderstaande tekening visueel gemaakt. De basis van deze manier van samenwerken is dat we werken vanuit eigenaarschap. Dit betekent dat medewerkers betrokken zijn en zich eigenaar van het resultaat voelen. Ze zijn in grote mate zelfsturend en hebben veel ruimte en eigen verantwoordelijkheid. Medewerkers weten dat ze het verschil kunnen maken met hun gedrag en handelen. Naast eigenaarschap werken medewerkers ook vanuit hun talenten. Dit vinden we belangrijk, want van werken met je talenten krijg je meer energie en daar zitten de meeste groeimogelijkheden. Het zorgt voor meer werkgeluk, gezondheid en betere prestaties, hierdoor groeit de organisatie. Dit draagt bij aan duurzaam inzetbare medewerkers en aan een toekomstbestendige organisatie.

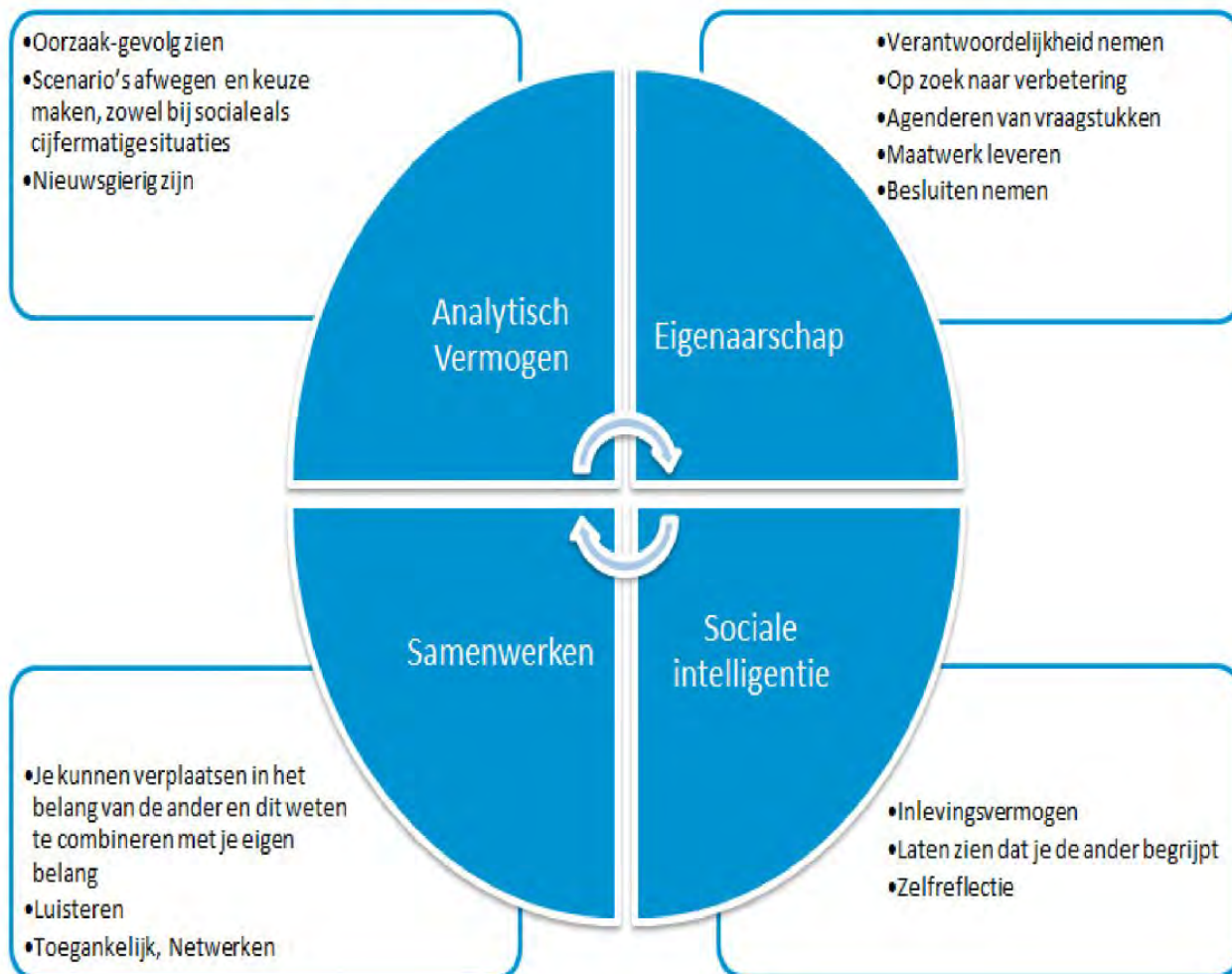
HOE WERKEN WE SAMEN bij Rentree



Talenten van de toekomst

Vanuit de strategische personeelsplanning hebben we de benodigde talenten voor de toekomst benoemd. Deze talenten zijn belangrijk bij de ontwikkeling van onze medewerkers en bij de aanname van nieuwe medewerkers. Dit zijn ze:

Talenten voor de toekomst



Mijn talent

Voor onze ontwikkelingsgesprekken werken we met 'Mijn talent'. Deze werkwijze is gebaseerd op de ontwikkeling van talenten. Medewerkers bepalen zelf wat ze willen bereiken in resultaten en ontwikkeling, houden zelf de voortgang bij en reflecteren op processen en resultaten. Dit bespreken ze met hun leidinggevende en vragen hier feedback op. Hierdoor zijn medewerkers eigenaar van hun eigen ontwikkeling, de organisatie stimuleert ze daarbij en creëert de mogelijkheden. Zo geven we medewerkers de kans om naast hun reguliere werkzaamheden ook taken op te pakken op basis van hun talent of eigen ontwikkelwensen.

Ontwikkeling & opleiding

Afgelopen jaar hebben 13 collega's aan hun ontwikkeling gewerkt door het volgen van

een individuele training, coaching of een cursus. Alle medewerkers met klantcontact hebben een training "slecht nieuws gesprek voeren" gevolgd.

Samenwerk@corporatie

Rentree neemt actief deel aan het samenwerkingsverband Samenwerk@corporatie. Hierbij zijn 21 corporaties uit de regio aangesloten. Het samenwerkingsverband heeft als doel de ontwikkeling, duurzame inzetbaarheid en mobiliteit van medewerkers te vergroten. Medewerkers maken gebruik van het aanbod aan loopbaangesprekken, netwerken, workshops en de stage 10-daagse. De deelnemende corporaties delen onderling vacatures, expertise en kennis.

Personele ontwikkelingen

Kengetallen over 2022:

In dienst	31-12-2022	31-12-2021	31-12-2020
Medewerkers (excl. stagiaires)	36	38	36
FTE	30,4	32,1	31

Mutaties:

- aantal medewerkers in dienst: 5
- aantal medewerkers uit dienst: 7
- stagiaires/afstudeerders/werkervaringsplek: 5

Verzuim

	2022	2021	2020
Totaal verzuim	3,64%	2,27%	2,13%
Kort verzuim (1-7 dagen)	1,12%	0,68%	0,69%

OR

In 2022 heeft de Ondernemingsraad (OR) vier keer met de directeur bestuurder overleg gehad.

Ook is met de directeur bestuurder en de RVC een overleg geweest

Tijdens deze vergadering zijn onder andere de volgende onderwerpen besproken:

- Jaarverslag/jaarrekening 2021
- Jaarplan 2023

- Tertiaalverslagen 1,2,3
- Werkdruk
- Status Hybride werken
- Externe vertrouwenspersoon
- Agressietraining
- Eenmalige uitkering i.v.m. Energiekosten medewerkers
- Vertrek aantal collega's
- Groene arbeidsvoorwaarden
- Aanpassing reiskosten en thuiswerkbudget
- Tevredenheidsonderzoek medewerkers

Adviesaanvragen:

- Instemming klokkenluidersregeling en integriteitscode

Samenstelling OR:

- Martin Wolters, voorzitter
- Eveline Schaffers, lid
- Daphne Sluiter, lid

11 Met eenvoud en aandacht



Eenvoudig als het kan en maatwerk waar nodig. Door slim te werken en processen eenvoudig te houden, werken we efficiënt. Dat geeft ruimte om aandacht te besteden daar waar het nodig is.

Communicatie

Naast de focus op digitalisering was er in 2022 ook weer meer ruimte voor persoonlijk contact, door het wegvallen van de coronamaatregelen. Dat maakte het weer mogelijk om groepen mensen op kantoor uit te ontvangen en in gesprek te gaan. Daarnaast stond de communicatie in 2022 voor een groot deel in het teken van duurzaamheid.

Communicatiestrategie duurzaamheid

Je kon er in 2022 niet omheen. De prijzen van gas en elektra stegen flink en raakten iedereen. Het zorgde voor de nodige onrust. Het was het hele jaar onderwerp van onze communicatie. We gaven aan wat je als huurder van Rentree kunt verwachten én wat je zelf kunt doen om te besparen. Naast ons algemene duurzaamheidsbeleid hebben we in 2022 ook een communicatiestrategie duurzaamheid vastgesteld. Zodat medewerkers

huurders beter kunnen helpen bij alle vragen en zorgen omtrent dit onderwerp.

Naast isolatie en duurzaam 'woongedrag' wordt er ook gekeken naar alternatieve bronnen. In 2022 sloot Rentree een samenwerkingsovereenkomst met een andere aanbieder voor zonnepanelen. Ook werd er verder gewerkt aan de ontwikkeling van een warmtenet in Zandweerd. Over deze ontwikkelingen werd veelvuldig gecommuniceerd.

Informatie voor huurders op leeftijd

Waar kun je terecht als je een aanpassing in je woning nodig hebt? Is verhuizen naar een gelijkvloerse woning niet ontzettend kostbaar? En waarom is niet elke huurwoning geschikt om oud in te worden? Uit ons klantpanel waar we oudere huurders voor uitnodigden bleek dat er behoefte is aan informatie die specifiek voor ouderen geldt. Eén van de redenen voor ons om 'doelgroep gerichte communicatie' in te zetten. Om huurders zo veel meer op maat te kunnen informeren. Bijvoorbeeld op onderwerp of per wijk. De 'ouderen nieuwsbrief' is hier een eerste uitwerking van.

Verdere digitalisering van communicatie

Digitaal waar kan en op papier (of persoonlijk) waar het nodig is. 2022 was het eerste jaar dat huurders – van wie we een e-mailadres hebben – de aanzegging huurverhoging digitaal ontvingen. Verdere digitalisering gaat door. In 2022 zijn de verbeterwensen voor het portaal in kaart gebracht en is er contact gelegd met andere corporaties die de WocoApp gebruiken. In 2023 wordt besloten of de app voor alle huurders van Rentree beschikbaar komt.

Een ander voorbeeld van digitale communicatie is het online magazine dat in 2022 ook werd ingezet om informatie over nieuwbouwwoningen te delen. Bijvoorbeeld over de gebruikte installaties. Om meer ingewikkelde dingen uit te leggen werd video ingezet. Denk aan het vullen van je warmtepomp of het bedienen van de mechanische ventilatie.

Onze ICT

Goede informatievoorziening is onmisbaar voor onze organisatie. Niet alleen voor nu, maar ook voor toekomstige jaren. Om dit te waarborgen zijn er in 2022 enkele belangrijke stappen gezet.

Nieuwe visie

Vanuit de organisatie ontstond de vraag welke visie Rentree heeft op ICT, welke doelstellingen hierbij horen en wat daarbij de best werkende structuur is. Voor het beantwoorden van deze vragen heeft Rentree de hulp ingeschakeld van een adviesbureau. Het onderzoek is eind 2022 afgerond, de interne vaststelling en de implementatie zal in 2023 gaan plaatsvinden.

Contracten

Twee langlopende contracten met betrekking op onze ICT-omgeving en het ERP-systeem liepen in 2022 af. Op basis van de afgelopen jaren is er een positief beeld ontstaan van beiden partijen. De informatievoorziening sluit goed aan bij het hybride werken en de processen binnen Rentree. Tevens wordt Rentree ontzorgd en ondersteund op het gebied van Cloud service en informatiebeveiliging. Ook de samenwerking tussen beiden partijen verloopt prima, vandaar dat is besloten om beide contracten langdurig te verlengen. Daarnaast is ook het ERP-systeem gemigreerd naar de laatste versie.

Security Awareness

In 2022 is zichtbaar geworden hoe kwetsbaar woningcorporaties kunnen zijn bij cyberaanvallen nadat enkele corporaties zijn gehackt. Woningcorporaties maken veel gebruik van data en privacygevoelige informatie, vandaar dat wij erg aantrekkelijk zijn voor hackers. Dit merken we onder andere door de toename van het aantal phishingmails dat we ontvangen. Rentree heeft al verschillende stappen genomen om de beveiliging verder te optimaliseren, maar het grootste risico is het gedrag van onze medewerkers. Om dit risico te beperken is er in 2022 een training gegeven over dit onderwerp en is er tevens gestart met een e-learning traject. Dit allemaal om te komen tot bewustwording en tevens gedragsverandering op dit gebied.

Digitale postverwerking

Rentree besteedt veel aandacht aan het automatiseren en het digitaal ondersteunen van onze processen, met als doel onze processen te vereenvoudigen. In deze gedachte is het verder digitaliseren van onze postverwerking besproken. Een wens is tevens om IDEAL-betaalverzoeken en digitale SEPA-machtigingen te versturen naar onze huurders. Om dit te realiseren is in 2022 een platform aangeschaft waarvan de implementatie in 2023 gaat plaatsvinden.

12 Bestuur en verslag van de Raad van Commissarissen



Bij ons interne toezicht gaat het erom elkaar scherp te houden in het belang van onze maatschappelijke rol. De leden van de RvC houden toezicht op het doen en laten van Rentree. Zij hebben ieder hun eigen expertise en vullen elkaar goed aan.

De RvC treedt op als sparringpartner en werkgever van Jaap Huibers, die sinds 2019 de directeur-bestuurder is van Rentree.

De Raad van Commissarissen (RvC) houdt toezicht op de algemene gang van zaken bij de woningcorporatie en de met haar verbonden ondernemingen en staat de directeur-bestuurder terzijde. Met inachtneming van de volledige lijst van verantwoordelijkheden die in de governancecode zijn opgenomen, is de RvC in hoofdzaak gericht op:

1. Realisatie van de doelstellingen van Rentree en de volkshuisvestelijke opgaven van Rentree in Deventer.
2. Strategie en risico's verbonden aan de activiteiten van Rentree.
3. Formeel toezicht op naleving van toepasselijke wet- en regelgeving.
4. Formeel toezicht op uitvoering van het goedgekeurde meerjarenplan en de

begroting.

5. Het terzijde staan van het bestuur bij ontwerp en uitvoering van beleid.
6. Werkgever zijn van de directeur-bestuurder.

Taak en werkwijze

De RvC is dit jaar vier keer in vergadering bij elkaar gekomen. Buiten de reguliere vergaderingen om waren er de volgende contactmomenten:

- In 2022 organiseerden de RvC en de organisatie van Rentree gezamenlijk twee visiedagen waarop zij op meer informele wijze informatie konden uitwisselen. Op de eerste visiedag is het thema Wonen & Zorg, en dan met name ouderen en de kwetsbare doelgroepen, behandeld. Op de tweede visiedag heeft huurincasso een presentatie gegeven over het sociaal incasseren, is er een moreel beraad geweest, onder leiding van Leonard van Wijk, over huurdersvragen rond isolatie en heeft er een verdieping plaats gevonden op de begroting van 2023.
- Eén keer kwam de RvC, digitaal, bijeen voor een projectenoverleg. In dit overleg wordt de RvC bijgepraat over de huidige stand van zaken van het strategisch vastgoedbeleid van Rentree (van hard tot zeer zacht), de resterende opdracht en de financiële effecten op de financiële ratio's. Op deze manier behoudt de RvC samen met de organisatie zicht op de gehele portefeuille-ontwikkeling en is de besluitvorming over afzonderlijke projecten steeds ingebed in de gehele portefeuillestrategie.
- De RvC sprak in 2022 één keer als volledige raad met het BAR.
- De RvC sprak in 2022 één keer als volledige raad met de OR.
- In november heeft de RvC een zelfevaluatie uitgevoerd onder leiding van Martijn de Loor. Van de zelfevaluatie is een verslag gemaakt.

De RvC kent twee commissies, de auditcommissie en de remuneratiecommissie.

- De auditcommissie is in 2022 vier keer bij elkaar gekomen. De auditcommissie werkt met een "ijzeren agenda" die borgt dat alle relevante thema's eens per jaar de revue passeren, ook als daar geen directe aanleiding voor is. De vergaderingen in maart en november zijn voor een deel bijgewoond door de accountant van Rentree voor bespreking jaarstukken, opdrachtverstrekking controlejaar 2022 en het bespreken van de Interim Management Letter. Ook spreekt de auditcommissie eens per jaar apart met de accountant en apart met de onafhankelijke controller, beide in afwezigheid van de bestuurder om zo de onafhankelijke lijn open te houden. De auditcommissie evalueert jaarlijks haar functioneren.
- De remuneratiecommissie is twee keer bij elkaar gekomen. In december heeft een voortgangsgesprek plaatsgevonden met de directeur-bestuurder en zijn er werkafspraken gemaakt voor 2023. Voorafgaand aan de jaarlijkse beoordeling heeft de remuneratiecommissie hiervoor input opgehaald bij de overige leden van de RvC.

Via uitgebreide tertiaalrapportages is de RvC op de hoogte gehouden van de voortgang

van de uitvoering van het jaarplan en de daarbij behorende begroting. Daarnaast zijn verschillende onderwerpen nader besproken. Deze zijn onder te verdelen in vier thema's die afzonderlijk worden toegelicht:

1. volkshuisvesting: de prestatieafspraken
2. vastgoed
3. governance
4. organisatie

1. Prestatieafspraken

De RvC heeft ingestemd met het bod van de corporatie aan huurders en gemeente. De prestatieafspraken voor 2023 zijn in het jaarplan verwerkt.

2. Vastgoed

De RvC stelt zich via de tertiaalrapportages op de hoogte van de voortgang van de vastgoedprojecten. Ook is kennis genomen van de evaluatie van de samenwerking met de onderhoudspartners.

De RvC heeft haar goedkeuring gegeven aan de door de bestuurder genomen besluiten ten aanzien van de investering van 21 nieuw te bouwen appartementen op de Oude speeltuinlocatie en 42 appartementen op de St. Jozef locatie. Tevens gaf de RvC haar goedkeuring aan de verkoop van de M.C. Escherweg en de aankoop van 32 woningen aan de Hobbemastraat van stichting EigenBouw. Ook gaf de RvC haar goedkeuring aan het onderhoudsbeleid, de herijking van de vastgoedstrategie en het verkoopbeleid.

3. Governance

De RvC gaf haar goedkeuring aan de herijking van, de statuten, het financieel beleid en beheer, het treasurystatuut, de klokkenluidersregeling en integriteitscode. Ook stemde de RvC in met de herbenoeming van de onafhankelijke concerncontroller. En besloot de RvC tot herbenoemen van Jaap Huibers als directeur-bestuurder per 1 februari 2023. Op grond van dit besluit is een zienswijze op dit voornemen opgevraagd bij de AW.

Met de verwijzing naar de commissarissenpool van de VTW voldoet de RvC aan naleving van de belet- en ontsteltenis regeling in de statuten (Artikel 15.3).

4. Organisatie

In 2022 heeft de RvC de volgende documenten goedgekeurd: Jaarrekening 2021, Jaarplan 2023 en meerjarenbegroting, het treasuryjaarplan, het risicojaarplan, het jaarverslag Stichting Woonwagenbeheer Deventer en de begroting van Stichting Woonwagenbeheer Deventer.

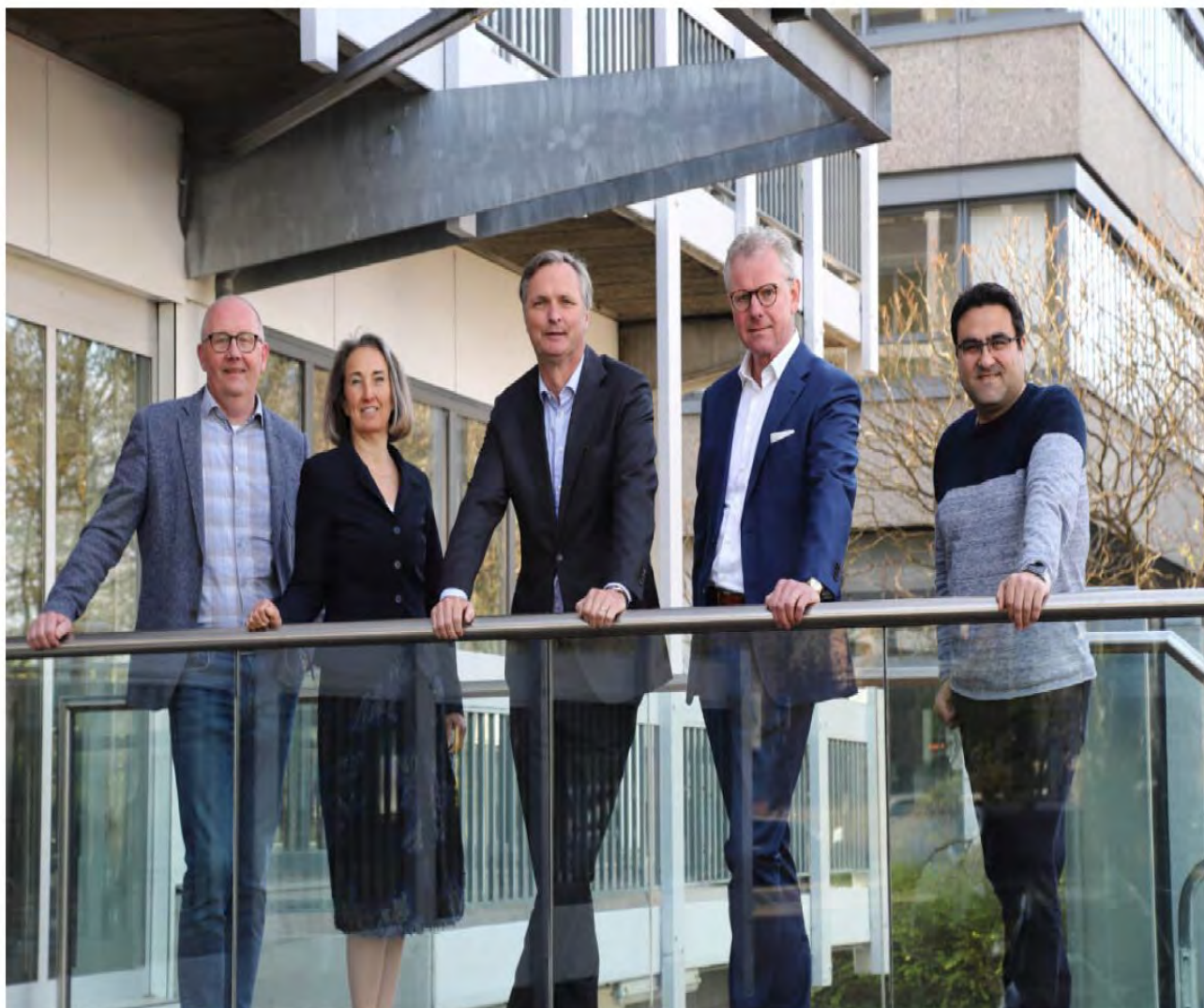
Stakeholders

In 2022 waren er geen wijzigingen op de lijst met stakeholders. De lijst is, zoals ieder jaar, met de RvC doorgenomen. De RvC heeft erop toegezien dat door de bestuurder de betrekkingen met de belangrijkste stakeholders van Rentree – de rijksoverheid en zijn organen, de gemeentelijke overheid, de bewoners en het personeel – goed zijn gebleven.

De RvC zelf heeft afgelopen jaar een keer vergaderd met een delegatie van het BAR en met de leden van de OR. Eind 2022 is door de corporaties in Deventer een informatiebijeenkomst voor de gemeenteraad georganiseerd. Hierbij waren ook twee leden van de RvC van Rentree aanwezig.

Samenstelling van de RvC

De RvC bestaat uit vijf leden die voor een periode van vier jaar worden benoemd en die eenmaal voor een volgende zittingstermijn van vier jaar kunnen worden herbenoemd. De selectie van de leden van de RvC is gebaseerd op de in het reglement van de RvC omschreven profielschets. Rob Stevelmans treedt op als voorzitter. De samenstelling van de RvC is in 2022 ongewijzigd.



vlnr: Rob Stevelmans, Saskia Capello-Lindner, Egbert Dijkstra, Rudolf Bosveld en Ekrem Karharman

Per 1 april 2022 liep de zittingstermijn van Rob Stevelmans af en per 1 mei 2022 liep de zittingstermijn van Ekrem Karharman af. Beide zijn herbenoemd en begonnen aan de tweede termijn van 4 jaar. De herbenoeming heeft plaats gevonden op basis van een positieve zienswijze van de IL&T en het BAR.

Schema met termijnen en functies per 31 december 2022

LiB RvC	M/V	Geb. jaar	Benoemd in	Herbenoemd in	Zittingsperiode tot	Commissie
R.L Stevelmans (Voorzitter)	M	1959	2018	2022	2026	Remuneratie
R. Bosveld	M	1958	2017	2021	2025	Audit
C. Karharman	M	1975	2018	2022	2026	
E.A. Dijkstra	M	1962	2020		2024	Audit
S.J.M. Capello-Lindner	V	1967	2020		2024	Remuneratie

Lid RvC	Hoofdfunctie	Nevenfunctie	PE Punten
R.L. Stevelmans	Rector C.S.G. De Heemgaard, Apeldoorn	Bestuursvoorzitter SWV Passend Onderwijs Apeldoorn, Epe, Voorst	5
R. Bosveld	Lid Board of Directors PPF Group N.V. Board member Home Credit N.V.	Lid RvT Woningbouwvereniging Gelderland Lid RvC Stichting Havensteder Director FARO Benelux B.V	35
C. Karharman	Advocaat bij DAS Rechtsbijstand	Lid RvC Veenendaalse Woningstichting Lid van het LSR (Landelijk Selectiecommissie voor Rechters)	7
E.A.Dijkstra MRE	Directeur/Eigenaar van Dijkstraad en daad in vastgoed	Lid RvC SOR te Rotterdam Lid RvC Zorgpartners Midden- Holland te Gouda	8
S.J.M. Capello-Lindner	Directeur Stichting Verslavingsreclassering GGZ	Voorzitter RvT Liberein	5

RvC vergoeding	2022
R.L. Stevelmans (vz)	€ 18.960 bruto
R. Bosveld	€ 12.640 bruto
C. Karharman	€ 12.640 bruto
E.A. Dijkstra	€ 12.640 bruto
S.J.M. Capello-Lindner	€ 12.640 bruto

De RvC ontvangt €0,19 per kilometer op declaratiebasis.

Het bestuur

Jaap Huibers	
Geboortjaar	1982
Functie	Directeur-bestuurder
In dienst	1-feb-19
Nevenfuncties	Voorzitter bestuur Stichting Woonkeus Stedendriehoek Bestuurslid MKW Platform Bestuurslid Woonwerkplaats De Kleine Wereld (tot 1-12-2022) Bestuurder Stichting Woonwagengebeheer Deventer Lid Commissie van Beroep Aedes
PE-punten	69,5

De kosten voor de beloning (conform WNT) van de directeur bestuurder van Rentree zijn in 2022 opgebouwd uit de volgende elementen:

Jaarsalaris	€ 112.083
Werkgeversdeel pensioen	€ 17.859
Belastbare vergoedingen	€ 4.800
WIA premies	€ 526
Totaal	€ 143.389

13 Financieel gezond



Om onze volkshuisvestelijke taken nu en in de toekomst uit te kunnen voeren, is het belangrijk om financieel gezond te blijven. Het resultaat van de exploitatie van de vastgoedportefeuille was positief en de beoordeling van de Autoriteit Woningcorporaties en het WSW goed.

Het risicojaarplan voor 2022 bevatte de meest relevante risico's voor Rentree als geheel, maar ook die zaken die het bereiken van onze doelstellingen voor 2022 in de weg zouden kunnen staan. Bij deze risico's zijn beheersmaatregelen geformuleerd, die we regelmatig bespraken.

Financieel beleid

Het financiële beleid van Rentree is erop gericht de financiële continuïteit op lange termijn veilig te stellen, zodat we onze volkshuisvestelijke taken ook in de toekomst kunnen blijven uitvoeren. Wij streven naar een optimale financieringsstructuur met zo laag mogelijke kosten waarbij toegang tot de kapitaalmarkt gewaarborgd is. Onze resultaten verantwoorden we op een transparante wijze aan onze huurders, toezichthouders en andere stakeholders.

Om dit duurzaam te blijven doen houden we de vermogens- en kasstroomontwikkeling goed in de gaten en sturen we voor de korte termijn strak op onze kasstromen. Daar zien we een toenemende spanning waar een aantal oorzaken aan ten grondslag ligt.

De inkomsten uit verhuur zijn sterk gereguleerd zoals afgesproken in het Sociaal huurakkoord. Aan de kostenkant zien we dat de ATAD en de (verhuurders)heffingen en belastingen de operationele kasstroom uithollen. Daarnaast staan de kosten van nieuwbouw, renovatie, duurzaamheid en onderhoud door de bouwkostenstijging enorm onder druk. De investeringen in duurzaamheid zijn fors, zeker gezien het feit dat er bijna geen waardevermeerdering van het vastgoed tegenover staat. Tevens is de rente voor het eerst sinds jaren weer sterk gestegen.

Voor de komende jaren is onze operationele kasstroom voldoende om onze continuïteit te borgen en we beheren ons vermogen op een goede manier. Dat blijkt uit het positieve resultaat van de exploitatie van de vastgoedportefeuille over 2022 en uit de beoordelingen van de Autoriteit Woningcorporaties en het WSW. Tevens blijven de financiële ratio's in de Meerjarenbegroting de toekomstige jaren positief. Maar het is voor ons heel belangrijk om de focus op een duurzaam businessmodel te houden.

Toelichting jaarresultaat en vermogensbeheer

Resultaat (* € 1.000) / indicatoren	Begroting '22	Realisatie '22	Realisatie '21
Huuropbrengsten	€ 26.989	€ 26.918	€ 26.042
Verkoopopbrengsten bestaand bezit	€ 1.608	€ 1.017	€ 3.693
Bedrijfslasten	€ 8.727	€ 6.278	€ 8.510
Onderhoudskosten	€ 6.489	€ 6.111	€ 5.073
Leefbaarheidskosten	€ 166	€ 151	€ 148
Financiële lasten	€ 2.893	€ 2.788	€ 2.664
Investeringen	€ 35.937	€ 26.670	€ 26.930
Vennootschapsbelasting		€ 410	€ -1.124
Solvabiliteit o.b.v. marktwaarde		66,8%	70,3%
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde		49,2%	53,7%
Liquiditeit		1,5	0,9
LTV (nominale schuld/beleidswaarde)		46,4%	44,0%
ICR (rentedekkingsgraad exl verkopen)		5,8	4,9

Opbrengst huren

De huuropbrengsten inclusief leegstand en derving oninbaarheid bedroeg in 2022 € 26,9

miljoen. In 2021 waren de verhuuropbrengsten € 26,0 miljoen wat betekent dat onze huuropbrengsten gestegen zijn met € 0,9 miljoen. Hiervan is € 0,5 miljoen te verklaren door de nieuwbouw die eind 2021 en begin 2022 is opgeleverd. Het restant is te verklaren door de jaarlijkse huurverhoging en dat Rentree de exploitatie heeft overgenomen van 56 woningen aan de Pikeursbaan. De derving nam licht af in 2022. Dit heeft vooral te maken met de voltooiing van diverse grote aanpakken in 2022.

Opbrengsten verkopen

In 2022 zijn 4 woningen verkocht. De verwachting voor 2022 was de verkoop van 7 woningen. Het verschil is te verklaren doordat er over 2022 minder woningen zijn vrijgekomen die zijn aangewezen voor de verkoop.

Bedrijfslasten

De bedrijfslasten zijn in 2022 sterk gedaald (€ 2,2 miljoen). De belangrijkste verschil is de verhuurderheffing. Door het aanvragen van subsidies is er over 2022 geen verhuurderheffing verschuldigd terwijl dit over 2021 nog € 2,7 miljoen was. Daar tegenover staat dat we de exploitatie van 56 woningen aan de Pikeurshaan hebben overgenomen wat resulteert in € 0,2 miljoen hogere huurlasten. Tevens zijn de onroerende zaakbelastingen toegenomen met € 0,1 miljoen door de gestegen WOZ waarden.

Onderhoudskosten

Vergeleken met 2021 hadden we in 2022 € 1,0 miljoen hogere onderhoudskosten. Het grootste verschil van € 0,6 miljoen zit in het planmatig onderhoud waarbij de cyclus van onderhoud een belangrijke rol speelt. Tevens zit er een verschil van € 0,5 miljoen in de interieur vernieuwing. In 2022 is er naast IVN bij mutatie en piepsysteem ook complexmatige IVN uitgevoerd. Daar tegenover stond dat met name het onderhoud van de vve's lager uitvalt. Dit in verband met de vrijval van 2 onderhoudsvoorzieningen door het opheffen van 2 vve's.

Ten opzichte van de begroting vallen de onderhoudskosten € 0,4 miljoen lager uit. De belangrijkste reden hiervan is het overige planmatig onderhoud waarbij er werkzaamheden zijn doorgeschoven naar 2023.

Financiële lasten

De rentelasten zijn licht gestegen ten opzichte van 2021. De lening portefeuille nam toe van € 151,8 miljoen naar € 164,9 miljoen. We hebben de afgeloste leningen vervangen door leningen met een lager rentepercentage. Het gemiddelde rentepercentage is 1,67% in 2022 ten opzichte van 1,83% in 2021.

Ten opzichte van de begroting zijn de rentelasten € 0,1 miljoen lager. De oorzaak is de lagere rente die in 2022 is gerealiseerd en de lagere realisatie in de investeringen.

Hierdoor hebben we minder financiering aangetrokken dan verwacht.

Investeringsen

In 2022 is er € 9,2 miljoen minder geïnvesteerd dan begroot. Hiervan is € 6,9 miljoen minder uitgegeven aan nieuwbouw. De bouw van het nieuwbouwcomplex Havenkwartier schuift grotendeels door naar 2023. Voor investeringen in woningverbetering zien we ook € 4,6 miljoen lagere uitgaven. Dit is grotendeels te verklaren doordat we de uitgaven binnen het project 'Grote aanpak Rivierenwijk' deels presenteren als onderhoud in plaats van een investering. Daar tegenover staat € 5,0 miljoen hogere aankoopuitgaven door de aankoop van de 32 woningen aan de Hobbemastraat welke niet opgenomen waren in de begroting.

Vermogen en continuïteit

Om toekomstbestendig te zijn is het van belang dat we ons vermogen bewaken zodat we voldoende reserves hebben om te blijven bestaan. Hiervoor bewaken we onze solvabiliteit (het weerstandsvermogen) onze loan to value (in welke mate we ons vastgoed gefinancierd hebben met leningen) en onze ICR (de verhouding tussen onze operationele kasstroom en onze rentekosten)

Solvabiliteit

De solvabiliteit op basis van beleidswaarde is in 2022 gedaald van 53,7% naar 49,2%. We voldoen hiermee ruim aan de norm die de AW en het WSW stellen aan de solvabiliteit (>15%). Het is voor ons belangrijk om de solvabiliteit te blijven bewaken zodat we zorgen dat we ons vermogen in stand houden.

Loan to Value

De LTV op basis van de beleidswaarde is in 2022 licht gestegen ten opzicht van 2021, van 44% naar 46%. Ook hier voldoen we ruim aan de gestelde norm van de AW en het WSW (<85%). Dit betekent dat de waarde van ons vastgoed in de juiste verhouding staat ten opzichte van onze leningportefeuille.

ICR

De ICR is gestegen in 2021 van 4,9 naar 5,8. Dit betekent dat onze kasstroom uit de operationele bedrijfsvoering (de "normale bedrijfsactiviteiten") voldoende is om onze rentelasten te betalen.

Indicator	Norm WSW/AW	2022
Solvabiliteit	$\geq 15\%$	49%
Loan to Value	$\leq 85\%$	46%
ICR	$\geq 1,4$	5,8

Beschouwing en doorkijk naar de toekomst

De Meerjarenbegroting voor 2023 en verder is opgesteld in een zeer onvoorspelbare tijd, ook op financieel gebied. Zo heeft ook Rentree te maken met een hoge inflatie en krijgen we vanuit de Nationale Prestatieafspraken te maken met een eenmalige huurverlaging waarvan de impact lastig is in te schatten. Rentree volgt alle ontwikkelingen op de voet en berekend vroegtijdig diverse scenario's door om een goed beeld te krijgen van de impact. Tevens benoemen we deze risico's in ons risicojaarplan zodat de beheersing van risico's continu wordt bewaakt.

De financiële ratio's zien er nog goed uit voor de komende jaren. We scoren binnen de normen van het WSW en de AW en onze interne normen. De jaarrekening is daarom ook opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling. Echter zien we wel dat de ratio's in de toekomst meer gaan knellen. Met name de ICR laat een sterke daling zien, voornamelijk door de stijgende rente. Door middel van scenario-berekeningen weet Rentree waar haar grenzen liggen zodat er maximaal geïnvesteerd kan worden zonder dat de normen worden overschreden. Daarnaast heeft Rentree ook de bijstuurmogelijkheden in beeld zodat er qua investeringen eventueel tijdig afgeremd kan worden.

Beleidswaarde en marktwaarde

Marktwaarde

Rentree waardeert haar vastgoed tegen marktwaarde verhuurde staat. Hiervoor gebruiken we het handboek Modelmatig Waarderen.

De totale marktwaarde van Rentree is over 2022 met € 10,6 miljoen gestegen. De belangrijkste reden van deze stijging is de gestegen WOZ-waarden en de daarbij behorende leegwaarde en markthuur. Tevens wordt er geen verhuurderheffing meer ingerekend en zijn er in 2022 nieuwbouwwoningen opgeleverd en zijn er woningen aangekocht. De stijging is wel fors minder ten opzichte van de stijging in 2021. Dit komt voornamelijk door een wijziging in het handboek in maart 2023 waarbij de disconteringsvoet werd aangepast.

Verloopstaat Marktwaaarde 2021 - 2022	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaaarde conform balans 31-12-2021	525.498	8.324	531.822
Correctie Balans ORT/voorraad verkopen	0	0	0
Marktwaaarde 2021	525.498	8.324	531.822
Voorraadmutaties			
Verkoop / sloop / overig weg	-625	0	-625
Nieuwbouw / aankoop / overig nieuw	9.847	0	9.847
Subtotaal voorraadmutaties	9.222	0	9.222
Mutatie vastgoedgegevens			
Oppervlakte	34	0	34
Vastgoedtype	-1	0	-1
Overige basisgegevens	1.746	0	1.746
Contractuur	6.303	66	6.369
Leegstand	108	0	108
Maximale huur	1.533	0	1.533
Mutatiegraad doorexpluiten	-4.065	-29	-4.094
WOZ-waarde	48.607	259	48.866
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-56	-10	-66
Complexdefinitie en verkooprestricties	3.691	0	3.691
Subtotaal mutatie vastgoedgegevens	57.900	286	58.186
Methodische wijzigingen handboek en software			
Aanpassing BOG huurverhogingsmoment direct bij verhoging in Januari	17	0	17
Aanpassing huurafkapping geliberaliseerd	-2	0	-2
Aanpassing grondslag indexatie contractuur woningen	9.195	30	9.225
Overdrachtskosten	-3.254	-41	-3.295
Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software	5.956	-11	5.945
Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek			
Validatie markthuurstuur	1.031	5	1.036
Validatie disconteringsvoet	-17.896	-149	-18.045
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	-16.865	-144	-17.009
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen			
Macro-economische parameters	-490	318	-172
Liberalisatiegrens	-1.447	0	-1.447
Reguliere huurstijging	-6.103	14	-6.089
Markthuurstuur	44.051	335	44.386
Historische leegwaardestijging	-37.624	-192	-37.816
Leegwaardestijging	-28.227	-138	-28.365
Splitsingskosten	-41	-1	-42
Verkoopkosten	822	4	826
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-17.444	-114	-17.558
Beheerkosten	-546	-2	-548
Belastingen en verzekeringen	335	6	341
Verhuurderheffing	25.002	19	25.021
Disconteringsvoet	-24.017	-303	-24.320
Exit yield	98	-95	3
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	-45.631	-149	-45.780
Verschil 2022	0	0	0
Marktwaaarde 2022	536.080	8.306	542.386
Percentage marktwaaarde 2022 t.o.v. 2021	102,01%	99,72%	101,99%

Beleidswaarde

We lichten in onze jaarrekening ook de beleidswaarde toe. Dat is een variant van de marktwaarde verhuurde staat, maar dan op basis van eigen beleidskeuzes. Dat leidt tot een aantal afslagen van de marktwaarde.

Uitgangspunt 0: Marktwaarde in verhuurde staat

Het startpunt voor het bepalen van de beleidswaarde is de marktwaarde in verhuurde staat.

Afslag 1: Beschikbaarheid (doorexploiteren)

Voor de gehele portefeuille wordt het doorexploiteerscenario uit de marktwaardeberekening afgedwongen. Het verschil van de uitkomst van deze stap met de marktwaarde in stap 0 is de afslag voor beschikbaarheid.

Afslag 2: Betaalbaarheid (huren)

Met de uitkomst van stap 1 als uitgangspunt wordt in deze stap in het doorexploiteerscenario de markthuur vervangen door streefhuur (ook wel beleidshuur). De streefhuur wordt net als de markthuur op vhe-niveau vastgelegd in de objectgegevens. De streefhuur is de huur die bij mutatie van huurder wordt vastgesteld conform beleid van de corporatie en rekening houdend met wet- en regelgeving. Het verschil van de uitkomst van deze stap met de uitkomst uit stap 1 is de afslag voor betaalbaarheid.

Afslag 3: Kwaliteit (onderhoud)

Het eigen onderhoudsbeleid kan afwijken van de in de marktwaarde gehanteerde marktnormen. In deze stap worden de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud uit de DCFberekening vervangen door een nominale (gecorrigeerd voor inflatie) eigen onderhoudsnorm. De norm is gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding. Voor de beleidswaarde wordt in de eindwaarde het minimum van 2 maal de marktconforme onderhoudsnorm of 2 maal de beleidsonderhoudsnorm verondersteld.

Het verschil van de uitkomst van deze stap met de uitkomst uit stap 2 is de afslag voor kwaliteit.

Afslag 4: Beheer

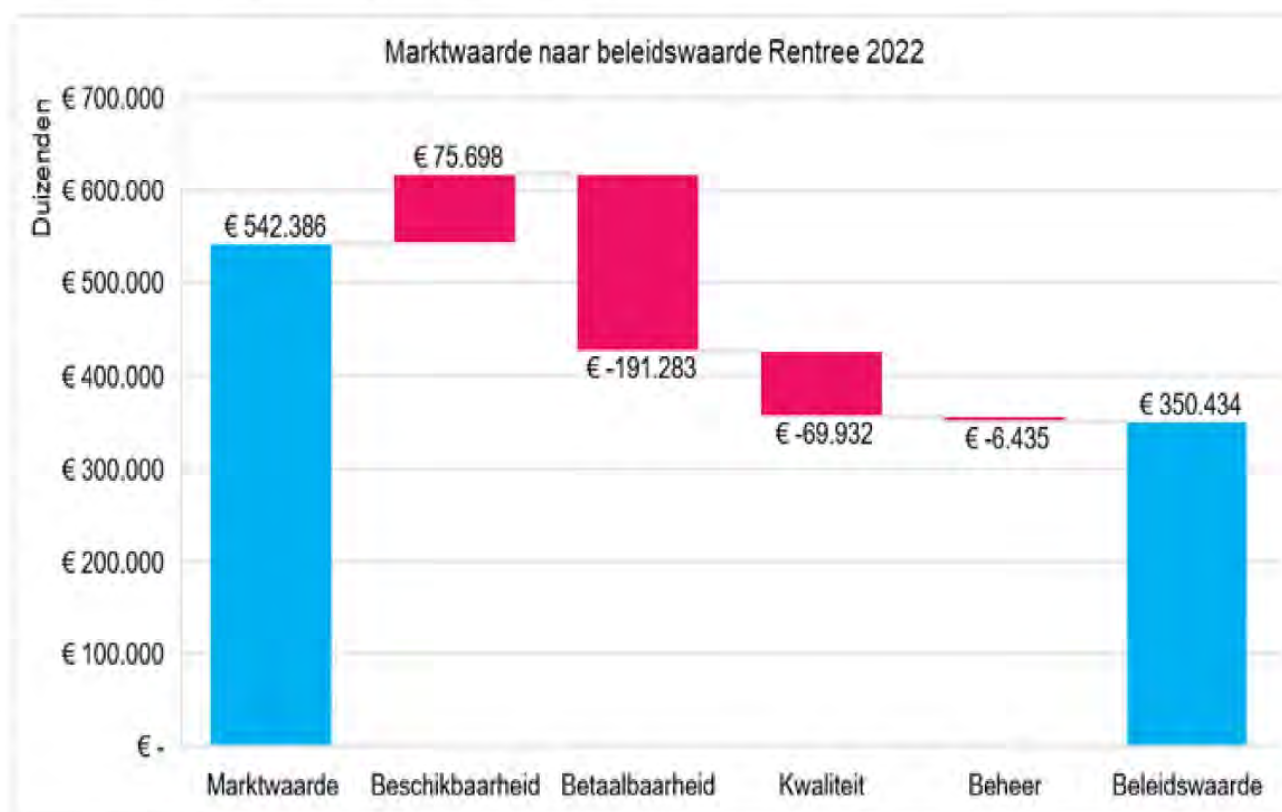
Het exploiteren van de sociale woningvoorraad zorgt naast de reguliere beheerkosten mogelijk voor extra uitgaven ten behoeve van exploitatie en (vastgoed gerelateerde) leefbaarheid. Beheer kan afwijken van de bij de marktwaarde gehanteerde marktnormen.

Deze stap vervangt de volgende componenten uit de DCF-berekening met een beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en leefbaarheid in de 15-jaars DCF periode:

- Beheerkosten;
- Belastingen;
- Verzekeringen;
- Overige zakelijke lasten.

Het verschil van de uitkomst van deze stap met de uitkomst uit stap 3 is de afslag voor beheer. De uitkomst van deze stap is de beleidswaarde.

In onderstaande tabel worden de afslagen op de marktwaarde en de aldus berekende beleidswaarde per ultimo 2022 weergegeven.



Beleidsmatige onderbouwing over het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van de onroerende zaken in exploitatie

De positieve marktwaardeontwikkeling komt vooral door stijging van de WOZ-waarden, de oplevering en aankoop van woningen en aanpassingen in het handboek.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt enerzijds beïnvloed door gewijzigde beleidskeuzes welke door Rentree zijn gemaakt en invloed hebben op relevante parameters zoals de (streef) huur en de normen voor onderhoud en beheer en anderzijds door gewijzigde parameters in de marktwaarde in verhuurde staat.

Voor de beleidswaarde geldt dat we de belangrijkste effecten zien bij de afslag beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit. De afslag beschikbaarheid wordt veroorzaakt door het verschil tussen het hoogste van het uitpond- of doorexploiteerscenario in de marktwaarde en het doorexploiteerscenario in de beleidswaarde. De afslag betaalbaarheid wordt veroorzaakt door het verschil tussen de ingerekende markthuur bij mutatie in de marktwaarde (gemiddeld € 974,10) en de ingerekende streefhuur bij mutatie in de beleidswaarde (gemiddeld € 666,31). De afslag kwaliteit wordt veroorzaakt door het verschil tussen de ingerekende onderhoudsnorm conform het handboek in de marktwaarde (gemiddeld € 1.656) en de ingerekende onderhoudsnorm van Rentree in de beleidswaarde (€ 2.382). Zowel de afslag kwaliteit als de onderhoudsnorm is gestegen t.o.v. 2021. De stijging van de onderhoudsnorm is grotendeels te verklaren door indexatie van de kosten over het afgelopen jaar.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). In RJ 645 wordt aangegeven dat een beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde dient te worden opgenomen in het bestuursverslag.

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. De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en inschattingen. 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.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

Overeenkomstig de regelgeving dienen de vergelijkende cijfers ook voor de beleidswaarde te worden toegelicht. Daarbij dient ook stil te worden gestaan bij de ontwikkeling in de beleidswaarde. Op basis van ervaringen uit voorgaand boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Zo is voor de beleidswaarde in 2019 aansluiting gezocht bij de vernieuwde definities voor

onderhoud en verbetering. Voor boekjaar 2021 is het niet meer toegestaan om de clustermogelijkheid van onderhoudsuitgaven binnen projectuitgaven mee te nemen in de bepaling van de onderhoudsnorm.

In het boekjaar is de beleidswaarde toegenomen van € 336 miljoen naar € 350 miljoen.

Deze stijging is deels te verklaren door wijzigingen in de waarderingsparameters van de marktwaarde. Tevens is de impact van beleidswijzigingen zichtbaar die zien op het streefhuurbeleid, onderhoudskosten en beheerkosten. Zo is de gemiddelde beleidshuur van woningen gestegen van € 661,78 naar € 666,31, de gemiddelde onderhoudsnorm gestegen van € 2.168 naar € 2.382 en is de gemiddelde beheernorm gedaald van € 915 naar € 873.

Verloopstaat Beleidswaarde 2021 - 2022	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Beleidswaarde 2021	330.092	5.433	335.575
Af: Beleidswaarde 2021 niet-woningen	-12.517	-3.637	-16.154
Beleidswaarde 2021 woningen	317.575	1.846	319.421
Voorraadmutaties woningen			
Verkoop / sloop / overig weg	-361	0	-361
Nieuwbouw / aankoop / overig nieuw	6.815	0	6.815
Subtotaal voorraadmutaties woningen	6.454	0	6.454
Methodische wijzigingen			
Aanpassing grondslag indexatie contracthuur woningen	1.725	1	1.726
Overdrachtskosten	0	0	0
Subtotaal methodische wijzigingen	1.725	1	1.726
Mutatie vastgoedgegevens woningen			
Vastgoedtype	-1	0	-1
Overige basisgegevens	1.828	0	1.828
Contracthuur	6.674	47	6.721
Leegstand	206	0	206
Maximale huur	125	0	125
Mutatiegraad doorexploiteren	-806	7	-799
WOZ-waarde	-9.419	-31	-9.450
Subtotaal mutatie vastgoedgegevens	-1.393	23	-1.370
Validatie			
Validatie disconteringsvoet	-10.305	-71	-10.376
Subtotaal validatie	-10.305	-71	-10.376
Wijzigingen waarderingsparameters marktwaarde			
Macro-economische parameters	-9.143	-30	-9.173
Liberalisatiegrens	-41	0	-41
Verhuurderheffing	68.924	235	69.159
Disconteringsvoet	-15.500	-77	-15.577
Subtotaal wijzigingen waarderingsparameters marktwaarde	44.240	128	44.368
Wijzigingen waarderingsparameters beleidswaarde			
Huurstijging beleidswaarde	-9.496	-91	-9.587
Beleidsuurbeleid	2.301	19	2.320
Onderhoudskosten beleidswaarde	-22.866	-78	-22.944
Beheerkosten beleidswaarde	4.504	15	4.519
Subtotaal wijzigingen waarderingsparameters beleidswaarde	-25.557	-135	-25.692
Beleidswaarde 2022 woningen	332.739	1.792	334.531
Subtotaal mutatie in beleidswaarde woningen	15.164	-54	15.110
Bij: Beleidswaarde 2022 niet-woningen	12.178	3.725	15.903
Beleidswaarde 2022	344.917	5.517	350.434
Subtotaal mutatie in beleidswaarde	14.825	34	14.859
Percentage beleidswaarde 2022 t.o.v. 2021	104,49%	100,62%	104,43%

Full-variant corporaties

Zoals eerder uiteengezet is de beleidswaarde afgeleid van de marktwaarde, door middel van het doorvoeren van een aantal beleidswaarde specifieke correcties als afslag op de marktwaarde. De disconteringsvoet is gebaseerd op de disconteringsvoet behorend bij het doorexploiteerscenario van de marktwaarde. Een toegesneden disconteringsvoet voor de beleidswaarde kan theoretisch mogelijk lager zijn als gevolg van een lager risicoprofiel (samenhangend met lagere huren en hogere kwaliteit onderhoud) en daarmee een positief effect hebben op de beleidswaarde. Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.

Basis-variant corporaties

Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2022 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin Rentree actief is. In theorie kan een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.

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

Het bestuur van Rentree 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 DAEB-bezit – en het niet DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 191 miljoen. Dit impliceert dat circa 52% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Financieel resultaat

In 2022 laten we een negatief resultaat zien van € 14,6 miljoen. In 2021 was dat nog een positief resultaat € 61,5 miljoen. Het grootste verschil zit in de waardeverandering van het vastgoed. We zien daar een verschil van € 77,9 miljoen. Enerzijds is dit te verklaren doordat we in 2022 verplichtingen zijn aangegaan voor wat betreft nieuwbouwprojecten. Het te verwachte onrendabele deel is in 2022 ten laste van het resultaat genomen.

Anderzijds is de marktwaarde van ons bezit minder sterk gestegen t.o.v. 2021. Verder zien we een daling van operationele lasten van € 4,3 miljoen. Dit is grotendeels te verklaren door de volkshuisvestelijke bijdrage van de Vestia lening (€ 1,7 miljoen) welke eenmalig in 2021 in het resultaat is gepresenteerd. Tevens heeft Rentree in 2022 geen verhuurderheffing afgedragen door het incasseren van subsidies. In 2021 was dit nog € 2,8 miljoen.

Resultaat 2022 versus 2021	2022	2021	verschil
Huur en overige opbrengsten	€ 26.799	€ 25.995	€ 804
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	€ -2.553	€ -2.544	€ -9
Lasten onderhoudsactiviteiten	€ -6.791	€ -5.757	€ -1.034
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	€ -1.746	€ -6.083	€ 4.337
Resultaat uit reguliere bedrijfsvoering	€ 15.709	€ 11.611	€ 4.098
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	€ 265	€ 1.095	€ -830
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ -27.545	€ 50.307	€ -77.852
Portfolio resultaat	€ -27.280	€ 51.402	€ -78.682
Financieel resultaat	€ -2.959	€ -2.643	€ -316
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	€ -14.530	€ 60.370	€ -74.900
Belastingen	€ -410	€ 1.124	€ -1.534
Resultaat overige activiteiten	€ 347	€ 41	€ 306
Resultaat financiële activa	€ 0	€ -21	€ 21
RESULTAAT NA BELASTINGEN	€ -14.592	€ 61.514	€ -76.106

Treasury

Algemeen

De treasury commissie is in 2022 twee keer op locatie bij elkaar gekomen. Belangrijkste besprekpunten tijdens deze vergaderingen waren het updaten van het Treasurystatuut, het borgingsplafond, het bepalen van de financieringsbehoefte en de marktomstandigheden.

Renteconversie 2022

We kregen in 2022 te maken met één renteconversie. De lening werd in dit geval overgesloten.

Nieuwe leningen

We hebben in totaal € 34,5 miljoen aangetrokken aan nieuwe leningen. Een fixe lening van € 5,0 miljoen tegen 0,872% rente, twee fixe leningen van € 6,0 miljoen tegen 1,495% en 1,609% rente, een fixe leningen van € 7,5 miljoen tegen 2,297% rente en een roll-over lening met een hoofdsom van € 10,0 miljoen tegen een rente gebaseerd op 1 weeks Euriborg verhoogd met een opslag. Ultimo 2022 is er van deze lening € 4,0 miljoen

opgenomen.

Aflossingen

In 2022 zijn de onderstaande leningen afgelost.

Geldverstrekker	Leningnummer	Einddatum	Bedrag
BNG	40102574	1-3-2022	€ 4.500.000
BNG	40108299	1-8-2022	€ 7.400.000

Borgingsplafond

Het borgingsplafond is het maximale bedrag aan geborgde leningen dat een corporatie per einde van het betreffende kalenderjaar mag hebben. WSW stelt het borgingsplafond vast op basis van de DAEB financieringsbehoefte, opgebouwd uit de geprognosticeerde DAEB-investeringen en herfinancieringen van geborgde leningen voor de jaren 2022 tot en met 2024. We hebben van het WSW de geprognosticeerde financiering geborgd gekregen.

	2022	2023	2024
Getrokken leningportefeuille 31-12-2021	€ 156.111.000		
DAEB Financieringsbehoefte	€ 35.926.000	€ 37.195.000	€ 14.629.000
Interne financieringsbronnen	€ -9.984.000	€ -8.031.000	€ -10.845.000
Correctie	€ -	€ -	€ -3.784.000
Borgingstegoed	€ -6.000.000		
Borgingsplafond ultimo jaar	€ 176.053.000	€ 205.217.000	€ 205.217.000

Beoordeling Autoriteit Woningcorporaties (AW) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

AW

Op 29 november 2022 hebben wij van de Autoriteit Woningcorporaties (AW) de beoordeling rechtmatigheid verslagjaar 2021 ontvangen. In deze brief geeft de AW aan dat wij op alle onderwerpen van beoordeling aan de gestelde eisen voldoen.

Op 15 augustus 2022 ontvingen wij de Toezichtsbrief 2022 van de AW. Dit naar aanleiding van het onderzoek op basis van het gemeenschappelijke beoordelingskader AW-WSW. Hierin staat aangegeven dat de risico inschatting laag is op alle onderdelen van het beoordelingskader.

WSW

Op 9 mei 2022 ontvingen wij van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) de brief over de borgbaarheid en het borgingsplafond. In deze brief is onze borgbaarheid als

positief beoordeeld en hebben we ons borgingsplafond voor 2022 tot en met 2024 toegewezen gekregen.

Op 11 september 2022 ontvingen wij van het WSW de beoordeling van ons risicoprofiel. De conclusie is dat Rentree overall een relatief laag risicoprofiel behoudt.

Fiscale positie

Rentree is vanaf 1 januari 2008 integraal Vpb plichtig. In verband hiermee heeft Rentree met de Belastingdienst een vaststellingsovereenkomst, VSO 2, ondertekend welke op 1 januari 2023 door de belastingdienst is opgezegd. De gevolgen hiervan zijn minimaal voor Rentree. Tezamen met de geldende fiscale wet- en regelgeving, als mede jurisprudentie vormt dit de basis voor de uitwerking van de fiscale positie.

Op basis van de jaarrekening 2022 is een inschatting gemaakt van het fiscaal resultaat 2022. Ultimo 2022 bedraagt het saldo compensabele verliezen naar verwachting afgerond € 15,4 miljoen. Dit wordt verder toegelicht in paragraaf 10.9.11 van de jaarrekening.

Risicomanagement

Risicomanagement is een belangrijk onderdeel van onze bedrijfsvoering. We willen onze risico's goed in beeld hebben en inzichtelijk maken hoe deze risico's de realisatie van onze doelstellingen in de weg kan staan. Met dit inzicht zetten we in op monitoring en beheersing van de risico's.

We maken in ons risicomanagementbeleid onderscheid tussen strategische en operationele risico's. Als onderlegger voor de strategische risico's maakten we gebruik van het rapport 'Balanceren tussen ambities en middelen'- strategische risico's corporatiesector 2021 en de business-risks die worden geformuleerd door het WSW.

Met de strategische risico's als uitgangspunt is in een werksessie met de organisatie bepaald hoe die risico's van toepassing zijn op Rentree en in welke mate we deze risico's beheersen en wat de impact is op onze brede maatschappelijke doelstellingen, zoals vastgelegd in de Rode Draad. Van de organisatie wordt vervolgens gevraagd om de doorvertaling te maken naar risico's op operationeel niveau in relatie tot voorgenomen doelen zoals vastgelegd in het Jaarplan. Gedurende het jaar zijn verschillende audits uitgevoerd binnen de organisatie om ook te toetsen of de beheermaatregelen de gewenste impact hebben.

Frauderisico's

Binnen de Rode Draad van Rentree hebben we bepaald hoe de (financiële) middelen van Rentree besteed worden. Fraude definiëren we als een opzettelijke handeling door één of meer leden van het management, met governance belaste personen, werknemers of

derden, waarbij gebruik wordt gemaakt van misleiding teneinde om een onrechtmatig of onwettig voordeel te verkrijgen. Ook een huurder kan fraude plegen; dit noemen we woonfraude en wordt behandeld in het hoofdstuk 'In fijne wijken en buurten'. Frauduleuze handelingen kunnen ten koste gaan van onze maatschappelijke opgave zoals beschreven in onze Rode Draad, vandaar dat Rentree geen fraude van haar werknemers, huurders of partners accepteert.

De belangrijkste frauderisicogebieden binnen Rentree zijn:

- Toewijzingen van woningen;
- Sturing van aannemersselectie of kopers in vastgoedprojecten;
- Waardering van de onderhanden projecten / voorziening ORT;
- Aan en verkoop van panden.

Jaarlijks worden de frauderisico's samen met de strategische risico's geïdentificeerd in een werksessie door de organisatie.

De beheersmaatregelen die zijn getroffen op het gebied van frauderisico zijn opgenomen in o.a.:

- Integriteitscode en klokkenluidersregeling;
- Beleidsstukken (bv. inkoopbeleid);
- Inrichting (procuratie en mandateringsregeling);
- Processen (functiescheiding);
- Controles door een externe controller.

Rentree is een kapitaalintensieve organisatie waar frauderisico's kunnen optreden en daarom nemen we dit risico serieus. We verwachten met de hierboven genoemde maatregelen dit risico in zeer belangrijke mate te beperken. Dit in combinatie met de kleinschaligheid van onze organisatie en in het bijzonder een open cultuur en het blijvend bespreekbaar maken en houden van integriteitsthema's. Wij beoordelen het risicoprofiel op fraude in onze organisatie op een schaal van hoog-gemiddeld-laag op gemiddeld tot laag.

Er zijn in 2022 geen interne fraudegevallen gesignaleerd.

Korte terugblik op de risico's van 2022

In het kader van risicomanagement hebben we 2022 vooral gebruikt om het proces te verbeteren en dialoog over risico's verder vorm te laten krijgen.

Allereerst hebben we in het kader van onze compliance en governance ons overzicht met alle statuten, reglementen en beleidsdocumenten geactualiseerd. Deze actualisatieslag heeft geleid tot, zoals vooraf verwacht, het updaten van een aantal van deze documenten. Dit krijgt in 2023 een vervolg. Het vernieuwde overzicht staat periodiek op de agenda van het BO, zodat we het 'levend' houden en zicht houden op de noodzakelijke voortgang.

De aanbevelingen vanuit de managementletter zijn opgepakt. De uitvoering van enkele

interne controles pakken we op in overleg met de accountant. De afgelopen jaren hebben we laten zien dat de processen op orde zijn rondom bijvoorbeeld het passend toewijzen of de woningverkoop. De interne controles leverden geen opvallende bevindingen (meer) op. In overleg met de accountant hebben we daarom voorgesteld in de eindejaarscontrole een aantal interne controles uit te voeren o.b.v. selecties/steekproeven gemaakt door de accountant met bijzondere aandacht prestatielevering bij het niet-planmatig onderhoud. Het doel is dat de accountant zo (nog meer) gebruik kunnen maken van (of misschien zelfs kunnen steunen op) de door ons uitgevoerde werkzaamheden.

Een blik naar de toekomst

Het risicojaarplan 2023 bevat minder tekst en is meer in verbinding met de andere producten in de organisatie. Ook is er een (nog) duidelijke(re) koppeling naar de Rode Draad en de visie op Besturen en Toezichthouden. In het begin van 2023 ronden we de implementatie van verbeterde software 'Naris Next' af. We proberen het risicomanagement continu te professionaliseren, waarbij we aansluiten bij onze kernwaarden: eenvoud en aandacht.

Een groot en actueel risico blijft de politieke en economische onvoorspelbaarheid. In Nationale Prestatieafspraken zijn diverse plannen en maatregelen opgenomen die impact zullen hebben op de werkzaamheden van corporaties. Samen met de huidige macro-economische omstandigheden, waarin we te maken hebben met sterk stijgende prijzen, beperkte beschikbaarheid van mensen en middelen en een oplopende rente maakt dit dat we alert moeten zijn op de gevolgen voor Rentree.

Verbindingen

Om haar werkzaamheden uit te kunnen voeren maken we gebruik van verbindingen als dat nodig is. In 2021 kent Rentree nog 1 verbinding, te weten Stichting Woonwagengebeheer Deventer. Op 9 juni 2021 is besloten tot ontbinding van de N.V. Vastgoedmaatschappij Milieucentrum Deventer. Rentree heeft een samenwerkingsverband met de woningcorporaties uit de woningmarktregio, Stichting Woonkeus en een samenwerkingsverband op gebied van personeel Samenwerk@Corporatie.nl.

Het belang van Rentree in Stichting Woonwagengebeheer Deventer is 50%. Rentree vormt het bestuur samen met Woonbedrijf Ieder1, de directievoering is uitbesteed aan Nijbod. De Raad van Commissarissen van Rentree en Woonbedrijf Ieder1 zijn ook de Raad van Commissarissen van Stichting Woonwagengebeheer. Stichting Woonwagengebeheer Deventer houdt zich bezig met de exploitatie van woonwagens in Deventer.

Volkshuisvesting

We hebben gehandeld in het belang van de volkshuisvesting.

Verklaring uitsluitend werkzaam in belang volkshuisvesting

De huidige bestuurder heeft in 2022 geen uitgaven geconstateerd die niet zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting overeenkomstig artikel 11 van het Besluit Beheer Sociale Huursector.

Administratie

De administratie, het samenstellen van het jaarverslag en de jaarrekening 2022 zijn uitgevoerd door medewerkers van Rentree. De controle van het jaarverslag en de jaarrekening 2022 is verricht door Baker Tilly, die de controleverklaring heeft afgegeven.

Deventer,

Het bestuur van Woningstichting Rentree

14 Kengetallen



Kengetallen over afgelopen vijf jaar		2022	2021	2020	2019	2018
Samenstelling woningbezit huurprijs categorie 2022:						
Goedkoop	huurprijs < €443	212	260	231	270	280
Betaalbaar	huurprijs < €679	3.084	3.097	2.874	2.852	2.735
Duur tot huutoeslaggrens	huurprijs < €764	378	246	472	438	422
Geliberaliseerd	huurprijs > €764	15	15	22	43	65
Totaal huurwoningen		3.689	3.618	3.599	3.603	3.502
Studentenkamers		0	0	0	0	0
Overige woonegelegenheden		1	1	9	85	87
Totaal woonegelegenheden		3.690	3.619	3.608	3.688	3.589
Garages		36	36	35	35	35
MOG		7	7	7	10	10
Intramuraal		67	67	67		
Overige objecten		18	18	18	19	19
Totaal overige verhuureenheden		128	128	127	64	64
Totaal verhuureenheden in bezit		3.818	3.747	3.735	3.752	3.653

Kengetallen over afgelopen vijf jaar		2022	2021	2020	2019	2018
Kengetallen						
Solvabiliteit	o.b.v. beleidswaarde ¹	49,2%	58,8%	48,9%	51,0%	53,7%
Solvabiliteit	o.b.v. marktwaarde	66,8%	72,5%	67,5%	66,6%	67,7%
Liquiditeit ²		1,5	0,9	0,6	0,3	0,4
Huurverhoging ³		2,3%	0,0%	2,6%	1,6%	1,4%
Huurachterstand (zittende en vertrokken) huurders ⁴		0,6%	0,4%	0,5%	0,6%	0,7%
Mutatiegraad	(dvi)	4,8%	5,5%	5,3%	6,2%	6,4%
Gemiddeld aantal punten WWS		153	150	150	149	146
Gemiddelde netto-huurprijs		599	585	583	565	550
Interest dekkingsratio ⁵	exclusief verkopen	5,75	4,88	3,48	2,61	3,09
Interest dekkingsratio	inclusief verkopen	6,12	6,39	3,67	2,73	3,27
Loan to Value	o.b.v. beleidswaarde	46,4%	44,0%	46,3%	46,1%	45,4%
Loan to Value	o.b.v. marktwaarde	30,0%	28,0%	29,2%	31,0%	31,3%
Resultaat per verhuureenheid x € 1 (o.b.v. Totaal verhuureenheden in bezit) ⁶						
Exploitatie opbrengsten (huur en vergoedingen)		7.166	7.052	6.993	6.735	6.688
Personeelslasten		(687)	(690)	(693)	(651)	(642)
Onderhoudslasten		(1.601)	(1.354)	(1.583)	(2.128)	(1.712)
Overige bedrijfslasten		(975)	(1.599)	(1.519)	(1.362)	(1.565)
waaronder:	Saneringssteun per vhe	-	-	-	-	(64)
	Verhuurderheffing per vhe	-	(740)	(727)	(569)	(688)
Financieringslasten		(727)	(1.198)	(785)	(992)	(1.090)
Overige waardeveranderingen		(6.125)	(2.495)	(3.070)	(2.168)	(598)
Resultaat per verhuureenheid (excl. waardemutaties en belastingen, incl. verkopen en overige opbrengsten)		3.400	2.627	2.418	1.789	2.527
Balans per woongelegenhed x € 1 (o.b.v. Totaal verhuureenheden in bezit)						
Eigen vermogen		96.694	114.070	86.666	81.128	76.759
Langlopende schulden		42.773	39.176	35.875	33.609	30.225

1. Eigen vermogen / Totaal vermogen.
2. (Banksaldo + Vorderingen) / Kortlopende schulden. Gecorrigeerd voor kredietfaciliteit en nog op te nemen roll-over saldo.
3. Exclusief inkomensafhankelijke huurverhoging.
4. Huurachterstand op peildatum als percentage van de huursom van het betreffende boekjaar.
5. Operationele kasstroom exclusief rente-uitgaven / rente-uitgaven.

6. Deze getallen zijn gebaseerd op de categorale verlies- en winstrekening.

JAARREKENING

Inhoud

1 Balans per 31 december 2022	3
2 Winst- en verliesrekening over 2022.....	5
3 Kasstroomoverzicht 2022.....	6
4 Toelichting op de jaarrekening	7
4.1 Activiteiten.....	7
4.2 Regelgeving	7
4.3 Vergelijking met voorgaand jaar.....	7
4.4 Grondslagen financiële activa	7
5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva	9
5.1 Algemeen.....	9
5.2 Vergelijking waarderingsgrondslagen	9
5.3 Transacties met verbonden partijen	9
5.4 Immateriële vaste activa	9
5.5 Materiële vaste activa	9
5.6 Financiële vaste activa	16
5.7 Voorraden	17
5.8 Vorderingen	17
5.9 Liquide middelen.....	17
5.10 Voorzieningen	17
5.11 Langlopende schulden	18
5.12 Kortlopende schulden	18
6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat	19
6.1 Algemeen.....	19
6.2 Bedrijfsopbrengsten.....	19
6.3 Bedrijfslasten	19
6.4 Kosten en baten verdeling Daeb en niet-Daeb	22
6.5 Kostenverdeling functioneel model	22
7 Belangrijke inschattingen t.a.v. waardering en resultaatbepaling.....	23
7.1 Algemeen.....	23
7.2 Materiële vaste activa	23
8 Kasstroomoverzicht.....	24
9 Toelichting op de balans 2022	25
9.1 Immateriële vaste activa	25
9.2 Materiële vaste activa	26

9.3 Financiële vaste activa	32
9.4 Voorraden	33
9.5 Vorderingen	34
9.6 Liquide middelen.....	35
9.7 Eigen Vermogen	35
9.8 Voorzieningen	36
9.9 Langlopende schulden	37
9.10 Kortlopende schulden	37
9.11 Fiscale Positie.....	38
9.12 Belastinglatenties.....	39
9.13 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	39
9.14 Financiële instrumenten	41
10 Toelichting op de winst- en verliesrekening	42
10.1 Exploitatie vastgoedportefeuille.....	42
10.2 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille.....	44
10.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	44
10.4 Overige activiteiten	45
10.5 Overige organisatiekosten.....	46
10.6 Leefbaarheid	46
10.7 Financiële baten en lasten.....	46
10.8 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening.....	47
10.9 Overige toelichtingen	48
11 Overige gegevens	50
11.1 Gebeurtenissen na balansdatum	50
12 Ondertekening van de jaarrekening	51
13 Controleverklaring van de accountant	52
13.1 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	52

1 Balans per 31 december 2022

(x € 1.000) Na resultaatbestemming	Ref.	2022	2021
ACTIVA			
Vaste activa			
<i>Immateriële Vaste Activa</i>	9.1		
Computersoftware		<u>71</u>	<u>84</u>
		71	84
<i>Materiële vaste activa</i>	9.2		
Vastgoed in exploitatie (Daeb)	9.2.1	536.080	525.498
Vastgoed in exploitatie (niet Daeb)	9.2.1	6.306	6.324
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	9.2.2	-	3.739
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	9.2.2	<u>455</u>	<u>397</u>
		542.841	535.958
<i>Financiële vaste activa</i>	9.3		
Deelnemingen	9.3.1	-	-
Overige financiële activa	9.3.1	-	259
Latente belastingvordering(en)	9.3.2	<u>5.109</u>	<u>5.519</u>
		5.109	5.778
Vlottende activa			
<i>Voorraden</i>	9.4		
Vastgoed bestemd voor verkopen	9.4.1	-	-
Overige Voorraden	9.4.2	<u>1.021</u>	<u>1.087</u>
		1.021	1.087
<i>Vorderingen</i>	9.5		
Huurdebiteuren		203	163
Overheid		10	10
Overige vorderingen		217	85
Overlopende activa		<u>330</u>	<u>262</u>
		760	520
<i>Liquide middelen</i>	9.6		
Bank		<u>2.546</u>	<u>2.203</u>
		2.546	2.203
Totaal activa		<u>552.348</u>	<u>545.630</u>

	Ref.	2022	2021	
PASSIVA				
Vermogen				
<i>Eigen Vermogen</i>	9.7			
Overige reserve		128.732	133.640	
Herwaarderingsreserve		<u>240.446</u>	<u>250.128</u>	
		369.178		383.768
 <i>Voorzieningen</i>				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	9.8.1	11.095	3.031	
		<u>11.095</u>	<u>3.031</u>	
 <i>Vreemd vermogen</i>				
<i>Langlopende schulden</i>				
Langlopende schulden	9.9	<u>163.306</u>	<u>146.791</u>	
		163.306		146.791
 <i>Kortlopende schulden</i>	9.10			
Schulden aan banken		1.447	1.477	
Aflossingsverplichting		1.585	5.057	
Schulden aan huurders		53	59	
Schulden aan leveranciers		1.565	2.230	
Belastingen en premies svz		904	1.395	
Overige schulden		-	-	
Overlopende passiva		<u>3.215</u>	<u>1.822</u>	
		8.769		12.040
 Totaal passiva		<u>552.348</u>	<u>545.630</u>	

2 Winst- en verliesrekening over 2022

Winst- en Verliesrekening functioneel model
Bedragen (x € 1.000)

	Ref.	2022			2021		
		Daeb	Niet-daeb	Totaal	Daeb	Niet-daeb	Totaal
Huuropbrengsten	10.1.1	26.541	377	26.918	25.602	440	26.042
Opbrengsten servicecontracten	10.1.2	344	3	347	336	3	339
Lasten servicecontracten	10.1.3	(462)	(4)	(466)	(382)	(4)	(386)
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	10.1.4	(1.817)	(32)	(1.849)	(1.901)	(23)	(1.924)
Lasten onderhoudsactiviteiten	10.1.5	(6.741)	(50)	(6.791)	(5.676)	(81)	(5.757)
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	10.1.6	(1.345)	(20)	(1.365)	(3.907)	(48)	(3.955)
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		16.520	274	16.794	14.072	287	14.359
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		987	-	987	3.449	244	3.693
Toegerekende organisatiekosten		(96)	(1)	(97)	(108)	(1)	(109)
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		(625)	-	(625)	(2.254)	(235)	(2.489)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vstgdport.	10.2	266	(1)	265	1.087	8	1.095
Overige waardeveranderingen vstgdport.	10.3.1	(24.218)	98	(24.120)	805	(4)	801
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vstgdport.	10.3.2	(3.407)	(18)	(3.425)	49.598	(92)	49.506
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		(27.625)	80	(27.545)	50.403	(96)	50.307
Opbrengst overige activiteiten	10.4.1	564	10	574	32	9	41
Kosten overige activiteiten	10.4.2	(227)	-	(227)	-	-	-
Netto resultaat overige activiteiten		337	10	347	32	9	41
Overige organisatiekosten	10.5	(378)	(3)	(381)	(2.125)	(3)	(2.128)
Leefbaarheid	10.6	(698)	(6)	(704)	(615)	(5)	(620)
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	10.7.1	13	-	13	1	-	1
Rentelasten en soortgelijke kosten	10.7.2	(2.713)	-	(2.713)	(2.665)	-	(2.665)
Waardeveranderingen van financiële vaste activa	10.7.3	-	(259)	(259)	-	21	21
Saldo financiële baten en lasten		(2.700)	(259)	(2.959)	(2.664)	21	(2.643)
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		(14.278)	95	(14.183)	60.190	221	60.411
Belastingen	10.8	(406)	(4)	(410)	1.113	11	1.124
Resultaat deelnemingen	10.9	-	-	0	-	(21)	(21)
RESULTAAT NA BELASTINGEN		(14.683)	91	(14.592)	61.303	211	61.514

3 Kasstroomoverzicht 2022

Bedragen x € 1.000
(directe methode)

	2022			2021		
	Daeb	Niet-daeb	Totaal	Daeb	Niet-daeb	Totaal
Huurontvangsten	26.559	377	26.936	25.619	440	26.059
Vergoedingen	343	3	346	336	3	339
Overheidsontvangsten	-	-	-	-	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	508	7	515	16	-	16
Ontvangen interest	13	-	13	-	-	-
	<u>27.423</u>	<u>387</u>	<u>27.810</u>	<u>25.971</u>	<u>443</u>	<u>26.414</u>
Betalingen aan werknemers	(2.448)	(43)	(2.491)	(2.524)	(31)	(2.555)
Onderhoudsuitgaven	(5.901)	(44)	(5.945)	(4.880)	(70)	(4.950)
Overige bedrijfsuitgaven	(3.381)	(60)	(3.441)	(2.748)	(33)	(2.781)
Betaalde interest	(2.722)	-	(2.722)	(2.690)	-	(2.690)
Sectorspecifieke heffingen	(93)	-	(93)	(105)	-	(105)
Verhuurderheffing	-	-	-	(2.774)	-	(2.774)
Leefbaarheid	(176)	(2)	(178)	(111)	(1)	(112)
	<u>(14.721)</u>	<u>(149)</u>	<u>(14.870)</u>	<u>(15.832)</u>	<u>(135)</u>	<u>(15.967)</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>12.702</u>	<u>238</u>	<u>12.940</u>	<u>10.139</u>	<u>308</u>	<u>10.447</u>
Verkoopontvangsten bestaande huur	991	-	991	3.813	244	4.057
Verkoopontvangsten grond	-	-	-	350	-	350
	<u>991</u>	<u>-</u>	<u>991</u>	<u>4.163</u>	<u>244</u>	<u>4.407</u>
Nieuwbouw huur	(7.489)	-	(7.489)	(14.268)	-	(14.268)
Verbeteruitgaven	(13.623)	-	(13.623)	(12.627)	-	(12.627)
Aankoop	(5.443)	-	(5.443)	-	-	-
Sloop	-	-	-	(60)	-	(60)
Investerings overig	(113)	(2)	(115)	(120)	(1)	(121)
Overige financiële vaste activa	-	-	-	-	146	146
	<u>(26.668)</u>	<u>(2)</u>	<u>(26.670)</u>	<u>(27.075)</u>	<u>145</u>	<u>(26.930)</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	<u>(25.677)</u>	<u>(2)</u>	<u>(25.679)</u>	<u>(22.912)</u>	<u>389</u>	<u>(22.523)</u>
Nieuwe te borgen leningen	<u>34.500</u>	<u>-</u>	<u>34.500</u>	<u>25.118</u>	<u>-</u>	<u>25.118</u>
Aflossing geborgde leningen	<u>(21.418)</u>	<u>-</u>	<u>(21.418)</u>	<u>(12.607)</u>	<u>-</u>	<u>(12.607)</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>13.082</u>	<u>-</u>	<u>13.082</u>	<u>12.511</u>	<u>-</u>	<u>12.511</u>
Mutatie liquide middelen	<u>107</u>	<u>236</u>	<u>343</u>	<u>(262)</u>	<u>697</u>	<u>435</u>
Liquide middelen per 1 januari			2.203			1.768
Liquide middelen per 31 december			2.546			2.203

4 Toelichting op de jaarrekening

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022. Alle bedragen luiden in duizenden euro's, tenzij anders vermeld. De jaarrekening is opgemaakt in januari 2023. De jaarrekening is opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling.

4.1 Activiteiten

Woningstichting Rentree (hierna Rentree) is een stichting met de status 'toegelaten instelling volkshuisvesting'.

De activiteiten van Rentree, statutair gevestigd en kantoor houdende aan de Verzetslaan 40 in Deventer, zijn erop gericht mensen te huisvesten in leefbare wijken in Deventer. In het bijzonder richt Rentree zich op het leveren van huisvesting en beheer voor de laagst mogelijke prijs in combinatie met goede huisvesting, voor huishoudens met lage inkomens of die door andere omstandigheden niet of onvoldoende in staat zijn op eigen kracht in hun passende huisvesting te voorzien. Rentree stelt zich hierbij als doel betrokken te zijn bij haar doelgroep en hiervoor altijd toegankelijk te zijn. Rentree stimuleert hierbij eigen verantwoordelijkheid, is duidelijk en doet wat zij belooft. Zij signaleert hierbij de problemen in een zo vroeg mogelijk stadium en werkt zoveel mogelijk samen waarbij wordt gestreefd naar slimme oplossingen.

4.2 Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT),

Titel 9 Boek 2 BW en hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

4.3 Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar.

De Hoge Raad heeft op 8 juli 2022 uitgemaakt dat de heffingsvermindering van de verhuurderheffing fiscaal dient te worden verwerkt als een investeringssubsidie, die gekoppeld is aan het betrokken object en derhalve in mindering gebracht dient te worden op de stichtingskosten. In voorgaande jaren is deze heffingsvermindering in de commerciële jaarrekening in mindering gebracht op de verantwoorde verhuurderheffing in de winst- en verliesrekening. Mede gezien de afschaffing van de verhuurderheffing per 1 januari 2023 is besloten om in de commerciële jaarrekening niet aan te sluiten op de herziene fiscale verwerkingswijze. De gehanteerde methode is nu consistent met voorgaand jaar en verdedigbaar. In boekjaar 2022 is € 2.146.523 (2021: € 117.000) vermindering verhuurderheffing in mindering gebracht op de verantwoorde verhuurderheffing. De fiscale effecten van de herziene fiscale verwerkingswijze van de vermindering zijn tot uitdrukking gekomen in de verantwoorde last vennootschapsbelasting in 2022.

4.4 Grondslagen financiële activa

Onder financiële activa worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden, deelnemingen en effecten), als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan.

In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost van de 'Grondslagen voor de waardering van activa en passiva'. Rentree heeft geen afgeleide financiële instrumenten als derivaten.

5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

5.1 Algemeen

In deze toelichting dienen alle bedragen gelezen te worden vermenigvuldigd met de factor € 1.000. Activa en passiva worden indien niets vermeld gewaardeerd tegen nominale waarde. Hierbij wordt op vorderingen, indien dit noodzakelijk is, een voorziening wegens mogelijke oninbaarheid in mindering gebracht.

5.2 Vergelijking waarderingsgrondslagen

De gehanteerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zijn conform de richtlijnen voor de jaarverslaggeving RJ645. In 2022 is de waarderingsgrondslag voor het sociaal vastgoed marktwaarde verhuurde staat.

5.3 Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen Rentree en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met Rentree. Dit betreft onder meer de relaties tussen Rentree en haar deelnemingen, de aandeelhouders, de bestuurders en de functionarissen op sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht.

5.4 Immateriële vaste activa

5.4.1 Computersoftware

Gekochte softwarelicenties worden geactiveerd tegen de verkrijgingsprijs en lineair afgeschreven over de geschatte economische levensduur. Uitgaven die worden gemaakt voor de productie van identificeerbare en unieke softwareproducten van Rentree worden geactiveerd. Dergelijke intern vervaardigde immateriële vaste activa worden geactiveerd indien het waarschijnlijk is dat er economische voordelen zullen worden behaald en de kosten betrouwbaar kunnen worden vastgesteld. Uitgaven samenhangend met onderhoud van softwareprogramma's en uitgaven van onderzoek worden verantwoord in de winst- en verliesrekening.

5.4.2 Cartotheek

Gekocht tekenwerk en aanvulling van de gegevens van de cartotheek worden geactiveerd tegen de verkrijgingsprijs en lineair afgeschreven over de geschatte economische levensduur. Dergelijke uitgaven worden geactiveerd indien het waarschijnlijk is dat er economische voordelen zullen worden behaald en de kosten betrouwbaar kunnen worden vastgesteld. Uitgaven samenhangend met het up to date houden van de cartotheek worden verantwoord in de winst- en verliesrekening.

5.5 Materiële vaste activa

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

Niet-DAEB vastgoed omvat (on)zelfstandige woongelegenheden in exploitatie met een huurprijs boven de liberalisatiegrens bij aanvang contract, de parkeervoorzieningen, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commerciële vastgoed in exploitatie.

DAEB vastgoed omvat (on)zelfstandige woongelegenheden in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens bij aanvang contract, zorg vastgoed en het maatschappelijk vastgoed. De liberalisatiegrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 januari door de minister van

Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld, voor het jaar 2022 geldt een bedrag van € 763,47.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs-, en culturele instellingen en dienstverleners en tevens wat is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 september 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Rentree hanteert de basisversie van het handboek modelmatig waarden marktwaarde voor het DAEB vastgoed en het niet-DAEB vastgoed (het merendeel van, haar onroerende zaken in exploitatie). Rentree hanteert de fullversie van het handboek modelmatig waarden marktwaarde voor het bedrijfsonroerend goed, het maatschappelijk vastgoed en het zorg vastgoed.

In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve 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. Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2022. 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.

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten en verminderd met eventuele investeringssubsidies.

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten voor sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarden marktwaarde – Actualisatie peildatum 31 december 2022, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flow methode).

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de kostprijs als gevolg van de waardering tegen actuele waarde bepaald op complexniveau. De waardevermindering of -vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

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, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Rentree hanteert voor (het merendeel van) haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken 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.

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.

Complexindeling

Om de marktwaardewaardering van het vastgoed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstelling van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als een geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Doorexploiteer- en uitpondscenario

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cash flow ('DCF') methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteer scenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen.

Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16e jaar met 100% verhoogd, teneinde renovatie te adresseren. De marktwaarde in verhuurde staat is de hoogste van de marktwaarde volgens het doorexploiteer- of uitpondscenario. Voor bedrijfsmatig

en maatschappelijk vastgoed alsmede voor parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Het uitpondscenari veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom en verkoopkosten opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte woongelegenheden.

Parameters

De marktwaarde van het vastgoed is bepaald volgens de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Bij de bepaling van de marktwaarde van 31 december 2022 zijn de volgende parameters gebruikt.

Woongelegenheden

	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Prijsinflatie	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging	-2,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gem. belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten per vhe als % van de WOZ	0,07%	0,07%	0,07%	0,08%	0,08%	0,08%
Huurderving als % van de huursom	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Gem. mutatiekans bij doorexpluiten	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Gem. mutatiekans bij uitponden	6,40%	6,40%	6,40%	6,40%	6,40%	6,40%
Verkoopkosten bij uitponden als % van de leegwaarde	1,04%	1,07%	1,11%	1,14%	1,18%	1,21%
Huurstijging boven looninflatie (vanaf 2026 prijsinflatie)	0,00%	0,00%	0,00%	0,50%	0,50%	0,50%

	EGW	MGW	Studenten- eenheid	Zorgeen- heid Extra- muraal
Gem. beheerkosten per vhe	€ 481	€ 472	€ 445	€ 435

De gemiddelde disconteringsvoet bedraagt over 2022 6,41%

In het doorexploiteerscenario wordt verondersteld dat de huur bij huren onder de liberalisatiegrens bij mutatie wordt aangepast naar de markthuurl of de lagere maximale huur op grond van het woningwaarderingssstelsel. Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuurl. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 571 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg vastgoed

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo						
BOG	€ 6,7	€ 7,0	€ 7,2	€ 7,4	€ 7,7	€ 7,9
MOG	€ 8,2	€ 8,5	€ 8,7	€ 9,0	€ 9,3	€ 9,6
ZOG	€ 10,9	€ 11,2	€ 11,6	€ 12,0	€ 12,4	€ 12,7
Mutatieonderhoud per m2 bvo						
BOG	€ 11,3	€ 11,7	€ 12,1	€ 12,5	€ 12,9	€ 13,2
MOG	€ 13,7	€ 14,1	€ 14,6	€ 15,1	€ 15,6	€ 16,0
ZOG	€ 13,7	€ 14,1	€ 14,6	€ 15,1	€ 15,6	€ 16,0
Marketing als % van de markthuur	14%	14%	14%	14%	14%	14%
Beheerkosten als % van de markthuur						
BOG	3%	3%	3%	3%	3%	3%
MOG	2%	2%	2%	2%	2%	2%
ZOG	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ per vhe	0,13%	0,14%	0,14%	0,14%	0,14%	0,15%

De gemiddelde disconteringsvoet bedraagt over 2022 8,85%

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende marktwaarde van het verhuurcontract.

Parkeergelegenheden

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Instandhoudingsonderhoud per vhe	€ 209	€ 216	€ 224	€ 231	€ 239	€ 244
Beheerkosten per vhe	€ 43	€ 44	€ 45	€ 47	€ 48	€ 50
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ per vhe	0,24%	0,24%	0,25%	0,25%	0,26%	0,26%

De gemiddelde disconteringsvoet bedraagt over 2022 7,14%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 571 per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 571 per verhuureenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Inschakeling extern taxateur

In 2022 is 100% van het bedrijfsmatig, maatschappelijk en intramuraal zorgvastgoed getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, die staat ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed taxateurs (NRVT).

Gebruiksoppervlakte

Toegelaten instellingen worden geacht uiterlijk 2022 hun metrages conform NEN 2580 op orde te brengen. Rentree beschikt al over deze gebruiksoppervlakte per woning conform de NEN 2580. Deze oppervlaktes zijn voor het eerst in 2021 toegepast in de marktwaardeberekening.

Toepassing vrijheidsgraden

Bij enkele BOG/MOG/ZOG complexen wijkt de disconteringsvoet, exit yield of een extra kasstroom af ten opzichte van het handboek. Dit heeft te maken met de kwaliteit en lengte van de huurovereenkomsten, hoe lastig een pand te verhuren is alsmede het feit dat een deel van de

objecten in eigendom zijn bij een andere eigenaar, waarover wel een voorkeursrecht/aanbiedingsplicht is overeengekomen.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex voor en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als 'niet gerealiseerde waardeveranderingen'.

Herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van het vastgoed in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen (ongerealiseerd) die ontstaan door een wijziging in de actuele waarde, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (derhalve niet verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen).

Vastgoed in ontwikkeling

Vastgoed in aanbouw of ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs, dan wel de lagere marktwaarde in de verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat wordt met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals toegelicht onder vastgoed in exploitatie. Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen deze lagere marktwaarde 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 reeds voor het betreffende project bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor verlieslatendheid van een contract. De afwaardering 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 initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met waardeverminderingen.

Waardering van grond bij sloopcomplexen

Bij herontwikkeling van een complex komt er een moment dat het besluit tot sloop heeft plaatsgevonden, de inkomsten van alle huurcontracten zijn beëindigd en de juridische verplichtingen voor sloop en nieuwbouw zijn aangegaan. Als er cumulatief wordt voldaan aan deze voorwaarden wordt de marktwaarde in verhuurde staat van deze complexen gepresenteerd onder het vastgoed in ontwikkeling waar vervolgens de afwaardering plaats vindt naar de lagere residuele grondwaarde.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven. Kosten voor periodiek groot onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Rentree 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:

- Enkel uitgaan van het doorexploteer scenario, derhalve geen rekening houden met een uitpandscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. Rentree hanteert in haar beleid een streefhuur van maximaal 95% van de maximaal waarbij we een groot deel van de voorraad terugbrengen naar de aftoppingsgrenzen. Hierdoor is het gemiddelde streefhuurpercentage 83%.
- 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. Deze onderhoudslasten zijn bepaald aan de hand van het 15 jaargemiddelde op totaal niveau om de pieken in het meerjarenonderhoud zoveel mogelijk te vereffenen.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer-activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'overige directe operationele lasten' in de resultatenrekening. Hierbij zijn de gemiddelde verhuur- en beheerlasten en de overige directe operationele lasten (exclusief de verhuurderheffing) over de komende 15 jaar op totaal niveau als uitgangspunt gehanteerd.

Deze beleidswaarde is als volgt afgeleid uit de marktwaarde:

X € 1.000	2022	2021	verschil afslagen
Marktwaarde in exploitatie	€ 542.386	€ 531.822	
Marktwaarde voorraad in verkoop	€ -	€ -	
Marktwaarde verhuurde staat balans	€ 542.386	€ 531.822	
Marktwaarde sloop/brandwoningen	€ -	€ -	
Totaal marktwaarde bezit in analyse	€ 542.386	€ 531.822	
Beschikbaarheid (doorexploteer)	€ -75.698	€ 2.040	€ -77.738
Betalbaarheid (huren)	€ 191.283	€ 107.080	€ 84.203
Kwaliteit (onderhoud)	€ 69.932	€ 68.658	€ 1.274
Beheer (beheerkosten)	€ 6.435	€ 18.469	€ -12.034
	€ 191.952	€ 196.247	€ -4.295
Beleidswaarde	€ 350.434	€ 335.575	€ 14.859

Voor zover afwijkend van de, voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde, uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 15.

Rentree heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde. Voor BOG/MOG/ZOG is de beleidswaarde gelijk aan de marktwaarde. Hierbij wordt veronderstelt dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Gehanteerde normbedragen en uitgangspunten woningen	Ultimo 2022	Ultimo 2021
Streefhuur per maand	€ 666	€ 662
Streefhuur in % van de maximale redelijke huur volgens beleid	83%	83%
Onderhoudsnorm per vhe per jaar	€ 2.382	€ 2.168
Beheersnorm per vhe per jaar	€ 873	€ 915
Disconteringsvoet	6,41%	6,49%

De stijging van de onderhoudsnorm is voornamelijk te verklaren door de forse prijsstijgingen in de bouw. De jaarlijkse inflatie over het afgelopen jaar was hoger dan begroot en de jaarlijkse indexatie voor 2023 is met gemiddeld 8% ook fors te noemen.

De daling van de beheersnorm is voornamelijk te verklaren door het herijken van de kostenverdeelstaat (elke 5 jaar) daardoor is er een verschuiving te zien van verhuur en beheer activiteiten naar leefbaarheid. Die laatste wordt niet meegenomen in de beheersnorm.

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

Effect op beleidswaarde woningen	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde in € 1.000
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 13.471
Streefhuur per maand	€ 25 lager	-€ 16.251
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	-€ 10.942
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	-€ 10.942
Disconteringsvoet	0,5% hoger	-€ 33.455

De beleidswaarde is voor het eerst in het boekjaar 2018 ingevoerd, waarbij dit waarde begrip nog in ontwikkeling was. Verdere ontwikkeling van dit waarde begrip door de Aw en WSW zou kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden.

5.6 Financiële vaste activa

5.6.1 Overige financiële vaste activa

De overige financiële vaste activa, die bestemd zijn om de uitoefening van de werkzaamheid van de onderneming duurzaam te dienen, worden gewaardeerd tegen de nettovermogenswaarde doch niet lager dan nihil.

Rentree heeft per 1 april 2020, samen met Woonbedrijf Ieder1, een Joint Venture opgericht voor de exploitatie van de Woonwagens in Deventer. Rentree bezit 50% van deze Joint Venture, Stichting Woonwagenbeheer Deventer. De Joint Venture wordt verantwoord onder de financiële vaste activa en gewaardeerd tegen de nettovermogenswaarde.

5.6.2 Latente belastingvorderingen

Voor in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van tijdelijke verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen. Onder deze voorziening valt tevens de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie, voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening. De voorziening voor latente belastingvordering wordt gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente. De netto rente bestaat uit de door Rentree geldende rente voor langlopende leningen onder aftrek van belasting van het toepasselijke belastingtarief (vanaf 2023 1,24%).

5.7 Voorraden

5.7.1 Vastgoed bestemd voor verkopen

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft het onderhanden werk en bestaand bezit (onroerende zaken onverkocht in aanbouw bestemd voor de verkoop). Vastgoed bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen marktwaarde verhuurde staat of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden door een taxateur. Vastgoed uit exploitatie wat de bestemming verkoop heeft gekregen en per balansdatum leegstaat wordt gewaardeerd tegen marktwaarde verhuurde staat tenzij de verwachte opbrengst lager is.

5.7.2 Overige voorraden

De overige voorraden worden gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

5.8 Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Subsidies in verband met de aanschaf van (materiële) vaste activa worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag.

5.9 Liquide middelen

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

5.10 Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare en feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden ingeschat. Voorzieningen worden tegen nominale waarde opgenomen met uitzondering van de voorziening latente belastingverplichtingen die tegen contante waarde wordt gewaardeerd.

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan aan huurders, gemeenten en overige stakeholders over verplichtingen voor toekomstige herstructurerings en toekomstige nieuwbouwprojecten.

5.10.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

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 aan de investeringsverplichting toe te rekenen marktwaarde, wordt het verschil eerst 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 afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'.

5.11 Langlopende schulden

De langlopende leningen worden gewaardeerd tegen de kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt tezamen met de verschuldigde rentevergoeding zodanig bepaald dat de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening wordt verwerkt. Voor de volledige lening portefeuille is WSW borging verkregen.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

5.12 Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk kan zijn aan de nominale waarde.

6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

6.1 Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd, de verliezen zodra zij voorzienbaar zijn.

6.2 Bedrijfsopbrengsten

6.2.1 Huren

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid indien bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

6.2.2 Vergoedingen

Dit betreft ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijk gemaakte kosten.

6.2.3 Overheidsbijdragen

Voor zover de overige overheidsbijdragen nog niet zijn ontvangen, is de bijdrage berekend op grond van de regelingen en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid.

6.2.4 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

De post netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de boekwaarde (bestaand bezit) dan wel de vervaardigingsprijs (projecten). Winsten worden verantwoord op het moment van economische levering (veelal passeren transportakte).

6.2.5 Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf

De toe te rekenen interne directe kosten en rente in het kader van voorfinanciering ten behoeve van het vastgoed in ontwikkeling worden hieronder verantwoord.

6.2.6 Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa

De post overige waardeveranderingen betreft waarde verhogingen voor zover deze niet betrekking hebben op de terugnemingen van eerder verantwoorde waardeveranderingen. Deze terugnemingen worden via de regel overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille onder de lasten verantwoord.

6.3 Bedrijfslasten

6.3.1 Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa

De afschrijvingen op (im)materiële vaste activa anders dan sociaal en commercieel vastgoed worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. Op het sociale vastgoed in exploitatie wordt in 2022 niet afgeschreven in verband met de waardering op marktwaarde.

6.3.2 Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, herstructurering en verbeteringen bestaand bezit.

6.3.3 Lonen en salarissen, sociale lasten

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

6.3.4 Pensioenlasten

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

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.

De regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze was in 2022 gelijk aan 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

1. Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling.
2. De toegelaten instelling is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
3. Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekortings.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2022 129,0% (ultimo 2021: 126,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2022 133,7% (ultimo 2021 118,8%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 127,7%. Er is daarom 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%.

6.3.5 Lasten onderhoud

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

6.3.6 Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen.

6.3.7 Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

6.3.8 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille zijn winsten of verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille.

6.3.9 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten en rentelasten en soortgelijke kosten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoop klaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

6.3.10 Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief. Actieve latenties uit hoofde van compensabele verliezen worden uitsluitend opgenomen, voor zover het waarschijnlijk wordt geacht dat deze binnen een periode van 5 jaar kunnen worden verrekend met fiscale winsten. Deze last is in de resultatenrekening opgenomen.

6.4 Kosten en baten verdeling Daeb en niet-Daeb

De kosten en opbrengsten worden op grond van toegepaste en objectief te rechtvaardigen beginselen toegerekend aan DAEB en niet-DAEB. Dit betekent dat kosten en opbrengsten die direct samenhangen met DAEB-activiteiten dan wel niet-DAEB-activiteiten volledig aan de DAEB tak respectievelijk niet-DAEB tak worden toegerekend. Deze koppeling wordt hoofdzakelijk gemaakt op basis van waartoe de verhuureenheden behoren, DAEB of respectievelijk niet-DAEB. Voor indirecte kosten en opbrengsten welke niet op eenvoudige wijze aan een verhuureenheid gekoppeld kunnen worden, worden verdeelsleutels gebruikt. Deze worden toegedeeld aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak naar de mate waarin zij op DAEB-activiteiten respectievelijk niet-DAEB activiteiten betrekking hebben. Indien een dergelijke koppeling niet kan worden gemaakt, geschiedt de toedeling op basis van een naar ratobenadering. Rentree heeft de ratoberekening gebaseerd op een gemiddelde verhouding van de volgende waarden: Kostenfactor, WOZ waarde, Huur, Oppervlakte en Marktwaaarde.

6.5 Kostenverdeling functioneel model

Op basis van het grootboek worden de directe opbrengsten en kosten toegewezen aan de juiste plaats binnen de functionele indeling. De directe personeelskosten worden op basis van een inschatting per fte toegewezen aan een activiteit binnen de functionele indeling. Hierbij wordt per fte bepaald voor welke activiteit(en) een persoon is ingezet. Deze inschatting wordt in overleg tussen control en teamleiders vastgesteld o.b.v. de functieomschrijving en de invulling van de functie. Deze inschatting wordt jaarlijks herzien. De indirecte kosten worden ook op basis van dezelfde verdeelsleutel fte toegewezen aan de juiste plaats binnen de functionele indeling.

7 Belangrijke inschattingen t.a.v. waardering en resultaatbepaling

7.1 Algemeen

De jaarrekening wordt overeenkomstig BW2 Titel 9 opgesteld. Het management dient daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen.

De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereisen een subjectieve of complexe beoordeling van het management:

- Materiële vaste activa
- Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

7.2 Materiële vaste activa

7.2.1 Vastgoed DAEB in exploitatie (Sociaal vastgoed)

Sociaal vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen marktwaarde verhuurde staat reële waarde. De onroerende zaken kunnen voor langere of kortere termijn voor verhuur worden aangehouden. De uitgangspunten van de reële waarde zijn overgenomen uit het Handboek modelmatig waarderen.

7.2.2 Vastgoed niet-DAEB in exploitatie (Commercieel vastgoed)

Het commercieel vastgoed in exploitatie omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commerciële vastgoed. Rentree waardeert haar commercieel vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde verhuurde staat.

7.2.3 Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden. De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan onder meer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

8 Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen. Winstbelastingen, ontvangen interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

De verkrijgingsprijs van verworven groepsmaatschappijen wordt opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geldmiddelen heeft plaatsgevonden. Hierbij worden geldmiddelen aanwezig in deze groepsmaatschappijen afgetrokken van de aankoopprijs.

De DAEB en niet-DAEB verdeling wordt herleid uit verdeling zoals gehanteerd bij de Verlies- en Winstrekening.

9 Toelichting op de balans 2022

9.1 Immateriële vaste activa

ACTIVA

1 januari 2022

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.281
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(1.197)

Boekwaarde 1 januari 2022 84

Mutaties

Investerings	7
Desinvesteringen aanschafwaarde	-
Impairment, extra afschrijving	-
Desinvesteringen cumulatieve afschrijving	-
Afschrijvingen	(20)
Totaal mutaties	(13)

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.288
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(1.217)
Boekwaarde 31 december 2022	71

Afschrijvingspercentage* 20%

* m.u.v. enkele aanschaffingen/vervaardigingen uit het verleden die sneller worden afgeschreven.

9.2 Materiële vaste activa

9.2.1 Vastgoed in exploitatie

Het verloop van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie is in onderstaand schema weergegeven.

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
1 januari 2022	525.498	6.324	531.822
Investering nieuwbouw	9.846	-	9.846
Desinvestering verkopen	(625)	-	(625)
Terug in exploitatie genomen	-	-	-
Herwaardering	(3.406)	(18)	(3.424)
Investeringen bestaand bezit	12.178	-	12.178
Onrendabel invest bstnd bezit	(7.411)	-	(7.411)
Bezit naar voorraad verkopen	-	-	-
Reclassificatie	-	-	-
Totaal mutaties	10.582	(18)	10.564
31 december 2022	536.080	6.306	542.386

Marktwaaardeontwikkeling

Verloopstaat Marktwaaarde 2021 - 2022	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaaarde conform balans 31-12-2021	525.498	6.324	531.822
Correctie Balans ORT/voorraad verkopen	0	0	0
Marktwaaarde 2021	525.498	6.324	531.822
Voorraadmutaties			
Verkoop / sloop / overig weg	-625	0	-625
Nieuwbouw / aankoop / overig nieuw	9.847	0	9.847
Classificatiewijzigingen	0	0	0
Subtotaal voorraadmutaties	9.222	0	9.222
Mutatie vastgoedgegevens			
Oppervlakte	34	0	34
Vastgoedtype	-1	0	-1
Overige basisgegevens	1.746	0	1.746
Contractuur	6.303	66	6.369
Leegstand	108	0	108
Maximale huur	1.533	0	1.533
Mutatiegraad doorexploiteren	-4.065	-29	-4.094
WOZ-waarde	48.607	259	48.866
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-56	-10	-66
Complexdefinitie en verkooprestricties	3.691	0	3.691
Subtotaal mutatie vastgoedgegevens	57.900	286	58.186
Methodische wijzigingen handboek en software			
Aanpassing BOG huurverhogingsmoment direct bij verhoging in Januari	17	0	17
Aanpassing huuraufkapping geliberaliseerd	-2	0	-2
Aanpassing grondslag indexatie contractuur woningen	9.195	30	9.225
Overdrachtskosten	-3.254	-41	-3.295
Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software	5.956	-11	5.945
Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek			
Validatie markthuur	1.031	5	1.036
Validatie disconteringsvoet	-17.896	-149	-18.045
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	-16.865	-144	-17.009
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen			
Macro-economische parameters	-490	318	-172
Liberalisatiegrens	-1.447	0	-1.447
Reguliere huurstijging	-6.103	14	-6.089
Markthuur	44.051	335	44.386
Historische leegwaardestijging	-37.624	-192	-37.816
Leegwaardestijging	-28.227	-138	-28.365
Splitsingskosten	-41	-1	-42
Verkoopkosten	822	4	826
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-17.444	-114	-17.558
Beheerkosten	-546	-2	-548
Belastingen en verzekeringen	335	6	341
Verhuurderheffing	25.002	19	25.021
Disconteringsvoet	-24.017	-303	-24.320
Exit yield	98	-95	3
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	-45.631	-149	-45.780
Verschil 2022	0	0	0
Marktwaaarde 2022	536.080	6.306	542.386
Percentage marktwaaarde 2022 t.o.v. 2021	102,01%	99,72%	101,99%

In de analyse van de rekentool van TMS, versie 2023.1. van Ortec Finance B.V. lijkt het validatie-effect anders gepresenteerd dan Fakton berekend in het 'onderzoek waardeontwikkeling Handboek 2021 versus 2022 van Fakton Consultancy d.d. 7 april 2023 met kenmerk 107773/N1/1.0'.

De totale gepresenteerde waardeontwikkeling van 2021 naar 2022 ligt wel in lijn met het onderzoek van Fakton.

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

Per 31 december 2022 is in totaal € 240 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves inbegrepen (2021: € 250 miljoen) als gevolg 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 waarderen 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 Rentree. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijs) 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) huur-woningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten 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 Rentree 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 € 192 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

X € 1.000	2022	2021	verschil afslagen
Marktwaarde in exploitatie	€ 542.386	€ 531.822	
Marktwaarde voorraad in verkoop	€ -	€ -	
Marktwaarde verhuurde staat balans	€ 542.386	€ 531.822	
Marktwaarde sloop/brandwoningen	€ -	€ -	
Totaal marktwaarde bezit in analyse	€ 542.386	€ 531.822	
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ -75.698	€ 2.040	€ -77.738
Betaalbaarheid (huren)	€ 191.283	€ 107.080	€ 84.203
Kwaliteit (onderhoud)	€ 69.932	€ 68.658	€ 1.274
Beheer (beheerkosten)	€ 6.435	€ 18.469	€ -12.034
	€ 191.952	€ 196.247	€ -4.295
Beleidswaarde	€ 350.434	€ 335.575	€ 14.859

Dit impliceert dat circa 52% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Toelichting bij activa in exploitatie Sensitiviteitsanalyse:

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

Uitgangspunt voor:	2022
Streefhuur per maand	€ 666
Lasten onderhoud & beheer / jaar	€ 3.255

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

Effect op beleidswaarde woningen	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde in € 1.000
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 13.471
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	-€ 21.884

9.2.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en ten dienste van de exploitatie

De mutaties in vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn in het navolgende schema samengevat:

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Onroerende en roerende zaken t.d.v. exploitatie	Totaal
1 januari 2022			
Verkrijgingsprijzen	9.428	878	10.306
Cum. waardevermindering en afschrijving	(5.689)	(481)	(6.170)
Saldering met Voorziening voor presentatie	-	-	-
Boekwaarde per 1 januari 2022	3.739	397	4.136
Mutaties 2022			
Investerings	9.642	122	9.764
Inbrengwaarde sloop	-	-	-
Verkoop grondpositie	(817)	-	(817)
Desinvesteringen aanschafwaarde	-	(44)	(44)
Desinvesteringen cumulatieve afschrijving	-	43	43
Afschrijvingen	-	(64)	(64)
Naar activa in exploitatie	(8.881)	-	(8.881)
Grondexploitatie Rivierenwijk	(85)	-	(85)
Voorziening grondexploitatie Rivierenwijk	84	-	84
Dotatie voorziening	(17.633)	-	(17.633)
Vrijval voorziening	3.467	-	3.467
Onttrekking voorziening	-	-	-
Totaal mutaties	(14.223)	58	(14.165)
31 december 2022			
Verkrijgingsprijzen	9.287	956	10.243
Cum. waardevermindering en afschrijving	(19.771)	(502)	(20.273)
Saldering met Voorziening voor presentatie	10.484	-	10.484
Boekwaarde per 31 december 2022	-	455	455

De positie activa in ontwikkeling wordt gesaldeerd met de voorziening onrendabele toppen vastgoed in ontwikkeling. Bij een positief saldo wordt dit gepresenteerd onder de activa in ontwikkeling. Bij een negatief saldo wordt dit gepresenteerd onder de voorziening.

Het saldo van de voorzieningen en de bestede kosten voor onderhanden projecten € 10.484 bestaat voor € 12.259 uit projecten met een negatief saldo en € 1.775 uit projecten met een positief saldo. In 2021 (€ 3.739) bestond dit uit respectievelijk een € 1.964 negatief en een € 5.703 positief saldo (bedragen zijn in € 1.000).

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek:

Vastgoed in exploitatie:

Grond	Waardering volgens marktwaarde
Casco	Waardering volgens marktwaarde
Installaties	Waardering volgens marktwaarde

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie:

Bedrijfsgebouwen (verbouwing huurpand)	lineair	17 jaar
Computerhardware	lineair	5 jaar
Vervoersmiddelen	lineair	5 jaar
Kantoorinventaris	lineair	5 jaar
Installaties	lineair	15 jaar

9.3 Financiële vaste activa

9.3.1 Overige financiële vaste activa

De mutaties in de financiële vaste activa zijn in het navolgende schema samengevat:

	Joint venture Stichting Woonwagen
1 januari 2022:	
Boekwaarde	259
Mutaties:	
Afwaardering i.v.m. negatief eigen vermogen	(259)
Vermogensmutatie Stichting Woonwagen	-
Dividend/rente	-
Overige	-
Totaal mutaties	(259)
Boekwaarde per 31 december 2022	-

De joint venture heeft een negatief eigen vermogen. De joint venture is afgewaardeerd tot € 1. Door de presentatie in duizendtallen is dit niet zichtbaar in de toelichting.

Deelnemingen

De deelneming NV Vastgoedmaatschappij Milieucentrum te Deventer is ultimo 2021 opgeheven.

Het aandeel van Rentree was:

	Aandeel in kapitaal:
NV Vastgoedmaatschappij Milieucentrum te Deventer	49,55%

Overige financiële activa

Dit betreft een joint venture ultimo 2022:

Stichting Woonwagen Deventer	50,00%
------------------------------	--------

9.3.2 Latente belastingvordering(en)

Het saldo betreft de latente belastingvorderingen door verliescompensatie en het fiscale afschrijvingspotentieel. De nominale waarde van de verliescompensatie bedraagt € 3.974 en de nominale waarde van het afschrijvingspotentieel bedraagt € 1.387.

	2022	2021
Boekwaarde per 1 januari	5.519	4.395
Mutaties	(410)	1.124
Boekwaarde per 31 december	5.109	5.519

9.4 Voorraden

9.4.1 Vastgoed bestemd voor verkopen

	2022	2021
Niet-woningen (verkrijgingsprijs)	-	-
Woningen (marktwaarde verhuurde staat)	-	1.713
Cum. waardevermindering en afschrijving	-	-
Boekwaarde per 1 januari	-	1.713
Mutaties		
Verkoop niet-woningen	-	-
Verkoop woningen	-	(1.713)
Van activa in exploitatie (woningen)	-	-
Onttrekking voorziening	-	-
Totaal mutaties	-	(1.713)
Niet-woningen (verkrijgingsprijs)	-	-
Woningen (marktwaarde verhuurde staat)	-	-
Cum. waardevermindering en afschrijving	-	-
Boekwaarde per 31 december	-	-

Eind 2022 stonden er geen woningen leeg om verkocht te worden.

9.4.2 Overige voorraden

	2022	2021
Vervaardigingsprijs	12.472	12.303
Cum. waardevermindering en afschrijving	(11.385)	(11.403)
Boekwaarde per 1 januari	1.087	886
Mutaties		
Grondpositie gesloopte woningen	(169)	169
Onttrekking voorziening	-	-
Vrijval voorziening	103	18
Dotatie voorziening	-	-
Totaal mutaties	(66)	187
Verkrijgingsprijzen	12.303	12.472
Cum. waardevermindering en afschrijving	(11.282)	(11.385)
Boekwaarde per 31 december	1.021	1.087

9.5 Vorderingen

Huurdebiteuren

	2022	2021
Huurdebiteuren	393	308
Af : voorziening wegens oninbaarheid	(190)	(145)
Totaal huurdebiteuren	203	163

Overheid

	2022	2021
Subsidie provincie Overijssel	10	10
Totaal overlopende activa	10	10

Overige vorderingen

	2022	2021
Door te belasten vanuit onderhoud	18	20
Afrekening service en stookkosten	80	-
Door te belasten overige kosten	20	15
Betaalde borg kantoorpand	22	22
Waarborgsommen woningen boven Rentre	50	-
Vordering verzekerde schade	17	27
Overige vorderingen	10	1
Totaal overige vorderingen	217	85

Overlopende activa

	2022	2021
Vooruitbetaalde kosten	330	262
Totaal overlopende activa	330	262

*De subsidie van de provincie Overijssel is op basis van toekenning.

9.6 Liquide middelen

De liquide middelen staan vrij ter beschikking.

	2022	2021
Kas/bank	2.545	2.199
Deposito (Rabo spaarrekeningen)	1	4
Totaal liquide middelen	2.546	2.203

9.7 Eigen Vermogen

Het verloop van het eigen vermogen is als volgt:

	2022	2021
Overige reserve:		
Stand per 1 januari	133.640	113.507
Gerealiseerde herwaardering verkopen	328	1.013
Mutatie herwaarderingsreserve	9.354	(42.393)
Correctie herwaardering	2	(1)
Resultaat (toegevoegd aan de overige reserves)	(14.592)	61.514
	128.732	133.640
Herwaarderingsreserve:		
Stand per 1 januari	250.128	208.748
Gerealiseerde herwaardering verkopen	(328)	(1.013)
Correctie herwaardering	-	-
Mutatie herwaarderingsreserve	(9.354)	42.393
	240.446	250.128
Totaal eigen vermogen	369.178	383.768

9.8 Voorzieningen

9.8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	2022	2021
Voorziening onrendabel Vastgoed in exploitatie:		
Stand per 1 januari	3.031	10.112
Vrijval	-	(486)
Dotatie	284	3.031
Ontrekking	(2.704)	(9.626)
Stand per 31 december	611	3.031
Voorziening onrendabel Vastgoed in ontwikkeling:		
Stand per 1 januari	5.689	7.386
Vrijval	(3.467)	(1.807)
Dotatie	17.633	1.630
Ontrekking	-	(1.520)
Voorziening grondexploitatie Rivierenwijk	(84)	-
Stand voorziening per 31 december	19.771	
Saldering met activa in ontwikkeling t.b.v. presentatie	(9.287)	(5.689)
Stand per 31 december	10.484	-
Totale stand per 1 januari		
Totale stand per 1 januari	8.720	17.498
Mutatie 2022	11.662	(8.778)
Saldering met activa in ontwikkeling t.b.v. presentatie	(9.287)	(5.689)
Totale stand per 31 december	11.095	3.031

De voorziening is overwegend langlopend en voor het deel dat betrekking heeft op het vastgoed in ontwikkeling gesaldeerd met de activapositie vastgoed in ontwikkeling.

In de voorziening onrendabel vastgoed in exploitatie zit ook een voorziening voor het onrendabel deel van de investeringen in zonnepanelen. De berekende ORT is naar verwachting het maximale onrendabele deel (meest slechtste scenario), want door het toevoegen van zonnepanelen zal in de toekomst ook de markthuur en de WOZ stijgen wat impact heeft op de marktwaarde, maar dit is op dit moment niet goed in te schatten. Er is een voorziening gevormd voor de woningen die zijn aangeschreven, maar nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum.

In 2022 zijn dat +/- 98 woningen (€ 245.000).

9.9 Langlopende schulden

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na de afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. Deze aflossingsverplichting voor 2022 bedraagt € 1.585 (2021: € 5.057). De volgende opstelling geeft de resterende looptijd van de langlopende schulden weer. Afzonderlijk is vermeld tot welk bedrag de resterende looptijd langer is dan vijf jaar.

	2022		2021	
	Totaal	> 5 jaar	Totaal	> 5 jaar
Leningen Kredietinstellingen	164.891	145.538	151.848	134.697

Het verloop van de leningen in 2022 is als volgt:

	2022	2021
Stand per 1 januari	151.848	137.600
Nieuwe leningen	34.500	26.855
Af: aflossingen	(21.457)	(12.607)
Totaal leningen per 31 december	164.891	151.848
Af: kortlopende aflossingsverplichting	(1.585)	(5.057)
Stand langlopende leningen per 31 december	163.306	146.791

De gemiddelde kostenvoet van het lang vreemd vermogen over 2022 bedraagt 1,67% (2021: 1,83%). De marktwaarde van de leningen inclusief opgelopen rente op 31 december 2022 is € 151.447 (2021: € 182.238). De totale lening portefeuille valt onder borging van het WSW. Als zekerheid voor de leningen zijn de woningen en woongebouwen gesteld die als borging voor de WSW zekerheid zijn ingezet.

9.10 Kortlopende schulden

De rekening-courant faciliteit bij de Bank Nederlandse Gemeenten ad € 2 miljoen is in 2022 opgeheven.

	2022	2021
Schulden aan banken	1.447	1.477
Aflossingsverplichting op langlopende leningen	1.585	5.057
Schulden aan huurders	53	59
Schulden aan leveranciers	1.565	2.230
Belastingen en premies sociale verzekeringen	904	1.395
Overlopende passiva	3.215	1.822
Totaal	8.769	12.040

9.11 Fiscale Positie

Deze fiscale positie is weergegeven in x € 1.000.

Het geschatte belastbare bedrag is een positief resultaat van

€ 0

De berekening van het belastbaar bedrag is als volgt weer te geven:

Commercieel resultaat vóór belastingen en resultaat deelneming	(14.183)
Aansluiting tussen commercieel en fiscaal resultaat	
Verkopen bestaand bezit	-370
Grote aanpak projecten	-15.221
Onderhoud	235
Afschrijvingen	-466
Waardemutatie MVA	27.164
Toerekening financieringskosten aan projecten	62
Vermindering VHH	-2.284
Mutatie flowbudget	-5
Volkshuisvestelijke bijdrage	869
Afwaardering sloop	0
Totale mutatie	9.984
Fiscaal resultaat	(4.199)
Overige fiscale correcties:	
Investeringsaftrek	(17)
Niet/beperkt aftrekbare kosten	4
Niet aftrekbare ATAD rente	1.658
Saldo overige correcties	1.645
Fiscaal resultaat	(909)
Verrekenbare verliezen	
Fiscaal resultaat	(909)

Hieronder worden de belangrijkste correcties ten opzichte van het bedrijfseconomische resultaat kort toegelicht.

Rentree heeft in 2022 een aantal woningen verkocht. Hierbij heeft Rentree fiscale winsten gerealiseerd. De winsten worden gedoteerd aan de herinvesteringsreserve, die vervolgens in mindering worden gebracht op de investeringen. Daarnaast zijn er relatief omvangrijke renovatie- c.q. groot onderhoudsprojecten uitgevoerd. De fiscale resultaten van deze projecten zijn verwerkt conform gemaakte afspraken met de belastingdienst.

Fiscaal wordt het vastgoed in verhuurde staat gewaardeerd op kostprijs minus eventuele afschrijvingen. De fiscale afschrijvingsmogelijkheden voor verhuurde woningen zijn beperkt tot 100% van de WOZ waarde.

In de bedrijfseconomische jaarrekening is het vastgoed gewaardeerd op marktwaarde. Het vastgoed in ontwikkeling wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs en bijkomende kosten onder aftrek van bijzondere waardevermindering uit hoofde van te dekken stichtingskosten.

De waardeveranderingen in het vastgoed en het vastgoed in ontwikkeling van in totaal € 27.164 worden fiscaal niet gevolgd.

De volkshuisvestelijke bijdrage omvat de fiscale verwerking van de Vestiaruil conform de bijbehorende vaststellingsovereenkomst.

Tevens is met ingang van 1 januari 2019 de ATAD regeling van toepassing. Dit resulteert voor Rentree in een niet aftrekbare rentelast van € 1.658. Het saldo compensabele verliezen per ultimo 2022 is voldoende om de acute vennootschapsbelasting druk te compenseren. De acute vennootschapsbelasting last in de jaarrekening is dan ook nihil.

9.12 Belastinglatenties

Gelet op de omvang van de compensabele verliezen en de verwachte fiscale resultaten in de toekomst, lijkt het reëel te veronderstellen dat de compensabele verliezen volledig binnen de 5-jaars horizon die geldt voor de bepaling van de latentie wordt benut. De actieve Vpb latentie voor verliescompensatie bedraagt in 2022 (contante waarde) € 3.893.

De actieve Vpb latentie voor het afschrijvingspotentieel is gevormd voor het verschil tussen de fiscale boekwaarde van het vastgoed in exploitatie en de fiscale bodemwaarde (100% WOZ). Het totale afschrijvingspotentieel bedraagt € 5.385 wat resulteert in een actieve latentie (contante waarde) van € 1.216.

De actieve Vpb latentie voor de niet verrekenbare rente die in de toekomst wel verrekenbaar is bedraagt nihil, omdat uit de fiscale meerjarenbegroting blijkt dat de rentelast hoger is dan de maximale aftrek.

De actieve Vpb latentie voor de Vestialening valt in 2022 vrij. Deze latentie is in 2021 ontstaat doordat de volkshuisvestelijke bijdrage in elk van de jaren 2021 en 2022 voor 50% in aftrek komt. De mutatie in de post latente belastingen (ten opzichte van 2021) komt daarmee uit op een bedrag van circa € 410 te verantwoorden als een last in de bedrijfseconomische resultatenrekening. Rentree heeft geen latentie opgenomen voor zowel het vastgoed bestemd voor doorexploiteren als bestemd voor verkoop aangezien het afwikkelmoment (oneindig) ver in de toekomst ligt waardoor de latentie naar nihil tendeert. Tevens is er geen sprake van een opwaarderingspotentieel aangezien er in het verleden geen afwaarderingen naar een lagere WOZ-waarde hebben plaatsgevonden.

9.13 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Rentree heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c 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 schuldrestant ultimo 2022. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als het WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en Rentree 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 prognose 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 Rentree.

Rentree heeft twee variabele roll-over leningen. Van één lening is het niet opgenomen deel € 4 miljoen per 31 december 2022. Deze roll-over lening is afgesloten per 1 februari 2021 en heeft een hoofdsom van € 5 miljoen. Het restant hoofdsom van de lening zal boete- en kostenvrij afgelost worden per 15 februari 2023. Van de andere lening is het niet opgenomen deel € 6 miljoen per 31 december 2022. Deze roll-over lening is afgesloten per 4 oktober 2022 en heeft een hoofdsom van € 10 miljoen.

Per 1 april 2015 is een langdurig contract (10 jaar) afgesloten met Valid BV voor de huur van het pand aan de Verzetslaan 40 te Deventer. Het pand is in oktober 2016 verkocht aan VOC BV en

daarmee is het huurcontract ook over gegaan naar VOC BV. Per augustus 2020 is het contract verlengd tot en met 2032. Per 1 januari 2021 heeft VOC BV het kantoorpand verkocht aan C.L. van der Weele, het contract afgesloten met VOC BV is overgenomen door C.L. van der Weele en zal geldig blijven voor de betreffende contractperiode. De huurprijs exclusief korting en btw compensatie bedraagt € 79.900 per jaar en wordt elk jaar geïndexeerd volgens de CBS prijsindex. De huurprijs is voor 2023 geïndexeerd met 14,5% per 1 januari 2023 wat zal leiden tot een verplichting na de verhoging van € 92.492.

Aanvullend is met C.L. van der Weele per 1 juli 2022 een aanvullende huurovereenkomst afgesloten voor het huren van 56 appartementen, 20 parkeerplaatsen en 20 bergingen gelegen boven de Verzetslaan 40. De jaarhuur bedraagt € 343.180 en wordt jaarlijks 1 juli geïndexeerd volgens de wettelijke huurverhoging voor sociale huurwoningen.

25 maart 2020 is het besluit genomen het contract met Salverda voor het dagelijks onderhoud te verlengen met 6 jaren, dit contract is 22 april 2020 getekend geweest. Hierbij wordt elk jaar het volume vastgesteld aan de hand van de begroting. In het jaarplan 2023 is een bedrag van € 3.149.199 inclusief btw vastgesteld voor de onderhoudskosten. Dit is inclusief een raming voor asbestkosten van € 268.567. Eind 2022 stonden er nog voor € 432.841 inclusief btw aan opdrachten uit welke nog niet uitgevoerd waren.

Per 28 november 2013 is een contract afgesloten met Wolters TVO voor het planmatig onderhoud. Op basis van de conditiemeting en de NEN-normering wordt het planmatig onderhoud bepaald voor de komende jaren. Door een jaarschouw wordt het onderhoud voor het begrotingsjaar vastgesteld. Het contract is afgesloten voor 3x7 jaar. In 2019 is voor de 2e periode van 7 jaar de samenwerkingsovereenkomst getekend, deze gaat in per 1 januari 2020 tot en met 31 december 2026. In het jaarplan 2023 is een totaalbedrag van € 1.914.672 exclusief btw vastgesteld. Voor het planmatig onderhoud € 1.788.073. Daarnaast is er een bedrag opgenomen voor de contracten van het schoonmaak en groenonderhoud € 126.599.

25 maart 2020 is het besluit genomen het contract met Instain voor het contractonderhoud te verlengen met 6 jaren, dit contract is 15 juli 2020 getekend geweest. Het volume wordt elk jaar op basis van de begroting vastgesteld. In het jaarplan 2023 is een bedrag van € 1.409.837 inclusief btw vastgesteld voor de onderhoudskosten.

Op 10 december 2013 is volmacht gegeven aan het WSW. Hiermee kan het WSW zonder tussenkomst van Rentree het geborgde bezit als onderpand verlenen. Dit gebeurt echter alleen indien Rentree in dusdanige financiële problemen raakt dat die beslissing noodzakelijk is.

Op 16 juni 2022 is een bankgarantie door HuneBouw B.V. afgegeven ter hoogte van € 139.688. Deze bankgarantie is afgegeven voor de realisatie van de Tiny Houses Zandweerd. Deze garantie zal na oplevering van het werk, uiterlijk 28 februari 2023 komen te vervallen.

Op 11 juli 2022 is een bankgarantie door Nijhuis Bouw B.V. afgegeven ter hoogte van € 665.127. Deze bankgarantie is afgegeven voor de realisatie van het nieuwbouwproject Havenkwartier. Deze garantie zal na oplevering worden verlaagd tot een bedrag van 2,5% van de Turn-key exclusief de grondwaarde (€ 332.564) en na verloop van 6 maanden na oplevering tot een bedrag van 1,25% van de Turn-key exclusief de grondwaarde (€ 166.282). Deze garantie zal na oplevering van het werk, uiterlijk één jaar na oplevering geheel komen te vervallen.

Op 31 januari 2022 is een concerngarantie afgegeven door Klomp Beheer Amsterdam BV voor haar dochtermaatschappij De Zoncorporatie BV inzake de installatie van zonnepanelen.

Op 28 maart 2022 heeft Rentree 7 bedrijfsauto's gekocht. De levering vindt plaats in 2023. De aangegane verplichting bedraagt € 216.538.

Rentree heeft op 24 oktober 2017 leaseovereenkomsten gesloten voor 5 leaseauto's (operationele lease). Deze leasecontracten zijn aangegaan tot 24 oktober 2021. Op 26 augustus 2021 heeft Rentree het contract met een half jaar verlengd tot 24 april 2022 en vervolgens op 18 maart 2022 verlengt tot 24 oktober 2022. Nadien is besloten om het contract te verlengen tot het moment dat de nieuwe aangekochte auto's zijn geleverd. De leaseprijs voor de 5 lease auto's bedraagt in totaal € 1.707 per maand (exclusief brandstof en btw).

Op 19 november 2014 is Rentree een overeenkomst aangegaan met de gemeente Deventer waarin is bepaald dat de gemeente Deventer gevolmachtigd is voor het bouw- en woonrijp maken van de diverse deelgebieden binnen de Rivierenwijk. Dit geschiedt voor rekening en risico van Rentree. De verwachte uitgaven bedragen nog € 273.924.

Per 7 februari 2022 is een raamovereenkomst afgesloten met de Zoncorporatie. Hierbij is overeengekomen dat voor het werk, plaatsen van zonnepanelen, per cluster separaat een opdracht wordt gegeven zonder dat op voorhand aanspraak gemaakt kan worden op opdrachtverlening van de resterende clusters. Het contract is afgesloten voor de periode 1 december 2022 tot en met 1 december 2024. Jaarlijks worden de prijzen herzien.

Op 6 december 2022 heeft Rentree een koopovereenkomst met de Gemeente afgesloten inzake de bouwgrond voor het project Shita, Shita speeltuinlocatie. De totale koopsom bedraagt € 294.000 exclusief btw en hiervan heeft Rentree al € 29.400 van voldaan in 2022, de koopsom is vast tot 1 januari 2024.

9.14 Financiële instrumenten

In 2022 is het treasurystatuut opnieuw vastgesteld. Het statuut was op sommige punten verouderd. Het nieuwe treasurystatuut is door de RvC vastgesteld op 11 oktober 2022. Hiermee sluit het statuut aan bij de meest recente wet- en regelgeving. Daarnaast is er ruimte gekomen om via een digitaal uitgifteplatform nieuwe leningen aan te trekken.

10 Toelichting op de winst- en verliesrekening

(Bedragen x € 1.000)

10.1 Exploitatie vastgoedportefeuille

10.1.1 Huuropbrengsten

	2022	2021
Woningen en woongebouwen	26.128	25.317
Onroerende zaken, niet woningen	1.172	1.169
Af : huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid	382	444
Totaal	26.918	26.042

10.1.2 Opbrengsten servicecontracten

	2022	2021
Servicepakket	253	249
Glasverzekering	55	54
Ontstoppen riolering	43	42
Af : huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid	4	6
Totaal	347	339

10.1.3 Lasten servicecontracten

	2022	2021
Servicepakket	(346)	(274)
Glasverzekering	(49)	(50)
Ontstoppen riolering	(44)	(42)
Overig	(27)	(20)
Totaal	(466)	(386)

10.1.4 Lasten verhuur en beheersactiviteiten

	2022	2021
Asbestinventarisaties	(54)	(58)
Kosten incasseren huren	(28)	(20)
Vve bijdragen (eigen bezit)	(159)	(112)
Huurlasten	(31)	(31)
Kosten energielabels	(31)	(3)
Kosten hoogwerker schoonmaak	(27)	(25)
Overige	(33)	(23)
Toerekening kosten	(1.486)	(1.652)
Totaal	(1.849)	(1.924)

10.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

	2022	2021
Planmatig onderhoud	(2.683)	(2.139)
Mutatie-onderhoud	(288)	(280)
Interieurvernieuwing	(1.604)	(1.149)
Klachtenonderhoud	(858)	(741)
Contract onderhoud	(515)	(464)
Onderhoud VVE	(9)	(130)
Asbest saneringskosten	(142)	(170)
Toerekening kosten	(692)	(684)
Totaal	(6.791)	(5.757)

	2022	2021
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	(1.859)	(1.833)
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	(4.931)	(3.924)
Totaal	(6.791)	(5.757)

10.1.6 Overig directe operationele lasten exploitatie bezit

	2022	2021
Belastingen (ozb en waterschapslasten)	(1.168)	(1.036)
Verhuurderheffing	-	(2.774)
Verzekeringen verhuur onroerend goed	(186)	(134)
Overige directe exploitatie kosten	(11)	(11)
Totaal	(1.365)	(3.955)

De verhuurdersheffing bedroeg in 2022 € 2.146.523 daar heeft Rentree een RVV subsidie van € 2.146.253 in mindering op gebracht, minus deze heffingsvermindering was het saldo € 0.

10.2 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2022	2021
Verkoopopbrengsten bestaand bezit:		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	1.017	3.776
Af: verkoopkosten	30	83
Af: boekwaarde	625	2.489
Af: toerekening kosten	97	109
Totaal	265	1.095

10.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

10.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2022	2021
Waardeverandering projecten vastgoed in exploitatie	(4.992)	560
Waardeverandering projecten vstgd in ontwikkeling	(18.681)	811
Afwaardering gesloopte woningen	(169)	(595)
Woningen grote brandschade	-	268
Mutatie voorziening vastgoed bestemd voor verkopen	103	18
Toegerekende kosten, niet geactiveerd	(381)	(261)
Totaal	(24.120)	801

10.3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2022	2021
Autonome waardemutatie Daeb	12.139	49.818
Autonome waardemutatie Niet-daeb	175	222
Teruggenomen waardemutatie Daeb	(15.546)	(220)
Teruggenomen waardemutatie Niet-daeb	(193)	(314)
Totaal	(3.425)	49.506

10.4 Overige activiteiten

10.4.1 Opbrengst overige activiteiten

	2022	2021
Administratievergoeding	21	25
Huuropbrengsten woningen boven Rentree	182	-
Opbrengsten verhuur zonnepanelen	60	-
Overige opbrengsten	311	16
Totaal	574	41

Onder de overige opbrengsten is de afkoop van een huurcontract verantwoord. Tevens is onder de overige opbrengsten een in rekening gebrachte boete inzake schending art. 9 algemene voorwaarden (verkoop woning binnen 5 jaar) verantwoord.

10.4.2 Kosten overige activiteiten

	2022	2021
Kosten woningen boven Rentree	(185)	-
Monitoring en beheer zonnepanelen	(13)	-
Toerekende kosten	(29)	-
Totaal	(227)	-

10.5 Overige organisatiekosten

	2022	2021
Externe toezichtkosten	(18)	(18)
Accountantskosten	(81)	(70)
Treasury advies	(29)	(33)
RvC	(31)	(31)
Controller onafhankelijke rol	(13)	(16)
Obligohoeffing	(75)	(86)
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	-	(1.737)
Toegerekende kosten	(134)	(137)
Totaal	(381)	(2.128)

De volkshuisvestelijke bijdrage Vestia betreft het verlies van Rentree bij de lening ruil met Vestia omdat deze gewaardeerd wordt tegen de reële waarde. Dit agio is een verlies t.o.v. de nominale hoofdsom waarbij de contante waarde van de jaarlijkse bijdrage gedurende de looptijd van 40 jaar, met de marktrente 40 jaar fixe als disconteringsvoet.

Vanaf 2021 geldt een jaarlijkse obligohoeffing, die kan worden geïnd. Door middel van heffing van een jaarlijkse obligo blijft het risicovermogen van WSW op peil. Het jaarlijks obligo is maximaal 0,33% van het geborgd volume aan leningen ultimo het afgelopen kalenderjaar. De obligohoeffing was voor Rentree in 2022 € 74.808 en is reeds voldaan.

10.6 Leefbaarheid

	2022	2021
Leefbaarheid Overig	(151)	(148)
Leefbaarheid (Sociaal Programma)	-	-
Toerekening kosten	(553)	(472)
Totaal	(704)	(620)

10.7 Financiële baten en lasten

10.7.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2022	2021
Rente op vorderingen	1	1
Rente op liquide middelen	12	-
Totaal	13	1

10.7.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2022	2021
Rentelasten langlopende leningen	(2.643)	(2.607)
Rente op kortlopende schulden	(70)	(58)
Totaal	(2.713)	(2.665)

10.7.3 Waardeveranderingen van financiële vaste activa

	2022	2021
Stichting Woonwagen Deventer	(259)	21
Totaal	(259)	21

10.8 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

	2022	2021
Mutatie voorziening latente belastingverplichting	-	-
Mutatie Latente belastingvordering(en)	(410)	1.124
Totaal	(410)	1.124

Het wettelijke belastingtarief in 2022 bedraagt 25% (2021: 25%).

Het effectieve belastingtarief in 2022 bedraagt 3% (2021: -2%).

10.9 Overige toelichtingen

10.9.1 Lonen & salarissen

	2022	2021
Lonen en salarissen*	(1.840)	(1.756)
Sociale lasten	(301)	(279)
Pensioenlasten	(245)	(230)
Inhuur derden	(238)	(322)
Overige personeelskosten	(171)	(134)
Subtotaal lonen & salarissen	(2.795)	(2.721)
Geactiveerde productie projecten in ontwikkeling	355	414
Lonen & salarissen minus geactiveerde productie	(2.440)	(2.307)
Totaal lonen en salarissen	(2.795)	(2.721)

	2022	2021
Gemiddeld aantal FTE	31,30	31,70

*Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

10.9.2 Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa

	2022	2021
Afschrijving onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	(64)	(50)
Afschrijving immateriële vaste activa	(20)	(21)
Impairment immateriële vaste activa	-	-
Desinvesteringen	-	(10)
Totaal	(84)	(81)

10.9.3 Accountantskosten (onderdeel van de overige bedrijfslasten)

	2022	2021
Controle jaarrekening 2022 Baker Tilly	(73)	-
Andere controlewerkzaamheden 2022 Baker Tilly	(8)	-
Controle jaarrekening 2021 Baker Tilly	-	(61)
Andere controlewerkzaamheden 2021 Baker Tilly	-	(9)
Totaal	(81)	(70)

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountants honoraria ten laste van het resultaat gebracht. Verder zijn er geen fiscale diensten of niet-controlediensten afgenomen bij onze huisaccountant Baker Tilly.

10.9.4 Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen

Volgens de WNT moeten de inkomens van de topfunctionarissen en toezichthouders worden opgenomen in de jaarrekening. Binnen Rentree zijn dit de bestuurder en de leden van de RvC.

Schema bezoldiging 2022

Naam	Functie	Functievervulling boekjaar		Dienstbetrekking	Omvang dienstverband	Beloningsklasse en norm	Beloning	Voorzieningen betaalbaar op termijn	Totale bezoldiging
		van	tot						
J. Huibers	DB	01-01	31-12	Ja	1 Fte	E (€ 158.000)	€ 117.409	€ 17.859	€ 135.268
R.L. Stevelmans	Voorz. RvC	01-01	31-12		Nvt	E (€ 23.700)	€ 18.960	Nvt	€ 18.960
C. Karharman	Lid RvC	01-01	31-12		Nvt	E (€ 15.800)	€ 12.640	Nvt	€ 12.640
R. Bosveld	Lid RvC	01-01	31-12		Nvt	E (€ 15.800)	€ 12.640	Nvt	€ 12.640
S.J.M. Capello-Lindner	Lid RvC	01-01	31-12		Nvt	E (€ 15.800)	€ 12.640	Nvt	€ 12.640
E.A. Dijkstra	Lid RvC	01-01	31-12		Nvt	E (€ 15.800)	€ 12.640	Nvt	€ 12.640

Schema bezoldiging 2021

Naam	Functie	Functievervulling boekjaar		Dienstbetrekking	Omvang dienstverband	Beloningsklasse en norm	Beloning	Voorzieningen betaalbaar op termijn	Totale bezoldiging
		van	tot						
J. Huibers	DB	01-01	31-12	Ja	1 Fte	E (€ 153.000)	€ 112.515	€ 17.062	€ 129.577
R.L. Stevelmans	Voorz. RvC	01-01	31-12		Nvt	E (€ 22.950)	€ 17.650	Nvt	€ 17.650
C. Karharman	Lid RvC	01-01	31-12		Nvt	E (€ 15.300)	€ 11.800	Nvt	€ 11.800
R. Bosveld	Lid RvC	01-01	31-12		Nvt	E (€ 15.300)	€ 11.800	Nvt	€ 11.800
S.J.M. Capello-Lindner	Lid RvC	01-01	31-12		Nvt	E (€ 15.300)	€ 11.800	Nvt	€ 11.800
E.A. Dijkstra	Lid RvC	01-01	31-12		Nvt	E (€ 15.300)	€ 11.800	Nvt	€ 11.800

DB = Directeur bestuurder

Voorz. RvC = Voorzitter RvC

De bezoldiging van bestuurder omvat:

- Periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, sociale lasten, vakantiegeld, WIA premies (werkgeversdeel), doorbetaling bij vakantie en ziekte en presentiegelden);
- Beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten (werkgeversdeel)).

In 2022 was de beloning van de bestuurder J. Huibers € 135.268 daarmee wordt voldaan aan de normen van de WNT. De bezoldiging van de Raad van Commissarissen is exclusief btw en voldoet aan de WNT norm. Bij het bepalen van de bezoldiging 2022 zijn de VTW richtlijnen gevolgd.

10.9.5 Statutaire resultaatbestemming

De winstbestemming vindt plaats overeenkomstig de statuten. Daarin is bepaald dat de directie met goedkeuring van de Raad van Commissarissen vaststelt dat het gerapporteerde resultaat in de jaarrekening wordt toegevoegd aan het vermogen van de stichting.

10.9.6 Voorstel resultaatbestemming

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de Raad van Commissarissen reeds in de jaarrekening verwerkt. Het gehele resultaat is toegevoegd aan de overige reserves.

11 Overige gegevens

11.1 Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum geweest die nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum dan wel gebeurtenissen die van belang zijn voor de oordeelsvorming van de gebruikers van de jaarrekening.

12 Ondertekening van de jaarrekening

Opmaken van de jaarrekening

Drs. J. Huibers MPM

Directeur bestuurder

Deventer, 25 mei 2023

Vaststellen van de jaarrekening

De Raad van Commissarissen van Woningstichting Rentree

drs. R.L. Stevelmans

S.J.M. Capello-Linder

E.A. Dijkstra

Voorzitter

drs. R. Bosveld

mr. C. Karharman

13 Controleverklaring van de accountant

13.1 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de directie en de Raad van Commissarissen
Woningstichting Rentree

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Burgemeester Roelenweg 14-18
Postbus 508
8000 AM Zwolle

T: +31 (0)38 425 86 00

zwolle@bakertilly.nl
www.bakertilly.nl

KvK: 24425560

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

A. Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Woningstichting Rentree te Deventer gecontroleerd.

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

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2022;
2. De winst- en verliesrekening over 2022; en
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2022 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

B. Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Controleaanpak frauderisico's

Er is maatschappelijk gezien meer aandacht voor fraude en daarom besteden wij hier in onze controleverklaring meer aandacht aan. Als onderdeel van onze controle hebben wij inzicht verkregen in de organisatie en haar interne beheersingsomgeving. Wij hebben een frauderisicoanalyse uitgevoerd met als doelstelling het identificeren en inschatten van mogelijke risico's op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude. Wij hebben onze frauderisicoanalyse besproken met de directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen.

De directeur-bestuurder heeft in het bestuursverslag in de paragraaf Risicomanagement, onderdeel Frauderisico's de belangrijkste frauderisicogebieden binnen Rentree en de beheersmaatregelen die zijn getroffen om frauderisico's te mitigeren opgenomen.

Wij hebben als onderdeel van onze controle risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van Woningstichting Rentree die het gevolg zijn van fraude geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de stichting en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop de directeur-bestuurder inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de Raad van Commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar het paragraaf Risicomanagement van het bestuursverslag, waarin de directeur-bestuurder de governance, het risicoprofiel en de risicobereidheid ter zake van fraude- en integriteitsrisico's heeft opgenomen.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd waaronder ook de integriteitscode en de klokkenluidersregeling. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

In het kader van onze controle hebben wij het volgende frauderisico onderkend:

Het risico dat het management maatregelen van interne beheersing zou kunnen doorbreken

Het management bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken, die anderszins effectief lijken te werken. Dit risico ziet mede toe op de verwerking van (incidentele) schattingsposten om zo het resultaat te beïnvloeden en daarmee aan de verwachtingen van belanghebbenden te voldoen. Het risico ziet ons inziens specifiek toe op de waardering van de voorziening onrendabele top van specifieke projecten (projecten met bovengemiddelde publieke / maatschappelijke belang of van grote omvang). Om dit frauderisico te ondervangen hebben wij de volgende werkzaamheden verricht:

- Analyseren en beoordelen van op basis van risicocriteria geselecteerde journaalposten en hierop specifieke controlewerkzaamheden verrichten om de nauwkeurigheid van de geselecteerde journaalposten vast te stellen;
- Analyse van aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt;
- Beoordelen van belangrijke schattingen en de schattingsprocessen van het management, betreffende met name (mogelijke) voorziening onrendabele top en beleidswaarde. Hierbij hebben we in het bijzonder aandacht gehad voor het inherente risico van vooringenomenheid van het management bij deze posten. Wij hebben onder meer de volgende werkzaamheden verricht:
 - Analyse van het proces van totstandkoming van de voorziening voor onrendabele top, waaronder de mate van betrokkenheid van verschillende functionarissen bij de bepaling van de voorziening;
 - Professioneel-kritisch beoordelen van uitgangspunten die zijn gehanteerd bij het bepalen van de voorziening voor onrendabele top, rekening houdend met de ontwikkelingen rondom bouwkosten, krapte op de materialen- en arbeidsmarkt, inflatie en overige zaken;
 - Controle van de ultimo boekjaar opgenomen voorziening middels backtesting en afloopcontrole in het nieuwe boekjaar;
 - Met betrekking tot de uitgangspunten, die ten grondslag liggen aan de beleidswaarde, hebben wij de plausibiliteit van de uitgangspunten gecontroleerd aan de hand van de economische inputparameters alsook backtestingwerkzaamheden.
- Beoordelen van significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening om;
- Doornemen van notulen van vergaderingen van het management en de raad van commissarissen.

Naast bovenstaande hebben wij, voor zover relevant voor onze controle, de opzet geëvalueerd en het bestaan vastgesteld van beheersingsmaatregelen op organisatieniveau zoals het integriteitsbeleid en de klokkenluidersregeling, alsmede de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten, het maken van schattingen en het bewaken van projecten.

Tevens hebben wij specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij de directeur-bestuurder, het management en de raad van commissarissen.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Opbrengstverantwoording

Bij het uitvoeren van onze risicoanalyse zijn wij tot de conclusie gekomen dat het veronderstelde frauderisico ten aanzien van de opbrengstverantwoording niet aanwezig is bij Woningstichting Rentree. Dit vloeit voort uit het feit dat er sprake is van een vaste verhuurcapaciteit, waarbij er nauwelijks sprake is van leegstand. De woningen worden verhuurd tegen geregleerde prijzen. Hierdoor is er sprake van een voorspelbare opbrengstverantwoording, waardoor er naar onze mening geen sprake is van een materieel frauderisico in de opbrengstverantwoording. Daarnaast is het aantal verkochte woningen beperkt en omgeven door regulering, waardoor het risico op een materiële afwijking in de jaarrekening als gevolg van fraude als laag wordt ingeschat.

Controleaanpak continuïteit

Wij verwijzen naar de algemene grondslagen in de toelichting van de jaarrekening waarin is opgenomen dat de jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling van de toegelaten instelling.

Zoals toegelicht in het onderdeel Financiële beleid in het hoofdstuk Financieel gezond van het bestuursverslag heeft de directeur-bestuurder vermeld dat voor de komende jaren operationele kasstroom van Woningstichting Rentree voldoende is om continuïteit te borgen, en dat het vermogen van de stichting op een goede manier wordt beheerd. Dit blijkt uit het positieve jaarresultaat uit 2022 en uit de beoordelingen van de Autoriteit Woningcorporaties en het WSW. Tevens blijven de financiële ratio's in de Meerjarenbegroting de toekomstige jaren positief. De directeur-bestuurder heeft tevens benadrukt dat het voor de stichting heel belangrijk is om de focus op een duurzaam businessmodel te houden.

We hebben de volgende werkzaamheden verricht om de risico's met betrekking tot continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te kunnen stellen dat de door de directeur-bestuurder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Wij hebben onder andere specifieke aandacht gegeven aan het proces van totstandkoming van de beoordeling van de continuïteitsveronderstelling door de directeur-bestuurder, de gehanteerde veronderstellingen en tendenties die een mogelijk risico vormen en de impact van de huidige gebeurtenissen en omstandigheden op de activiteiten en de verwachte kasstromen van de toegelaten instelling tot en met 2029. Wij hebben de verwachte kasstromen van Woningstichting Rentree geëvalueerd, met de nadruk op de vraag of Woningstichting Rentree haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Wij hebben de beoordeling met de directeur-bestuurder besproken.

Op basis van onze werkzaamheden concluderen wij dat de mate waarin de directeur-bestuurder in zijn beoordeling van de continuïteitsveronderstelling rekening heeft gehouden met de thans beschikbare informatie en de toelichtingen daaromtrent in de jaarrekening, passend zijn in de omstandigheden en in overeenstemming met het genoemde verslaggevingsstelsel. Wij hebben geen onzekerheid van materieel belang omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen evenwel van invloed zijn op de continuïteit van de toegelaten instelling.

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening in paragraaf 5.5 van de toelichting. Hierin staat beschreven dat Woningstichting Rentree een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

C. Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen andere informatie

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

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

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- Alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

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

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

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

D. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**Verantwoordelijkheden van de directeur-bestuurder en de raad van commissarissen voor de jaarrekening**

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is de directeur-bestuurder tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de directeur-bestuurder noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet de directeur-bestuurder afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten.

Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet de directeur-bestuurder de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directeur-bestuurder het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. De directeur-bestuurder moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2022, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

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

Zwolle, 25 mei 2023

Baker Tilly (Netherlands) N.V.

Was getekend
drs. E.H.J.D. Damman RA