

Voorwoord



Hoe kijken we over 10 jaar terug op de tijd waarin we nu leven? In ieder geval kun je niet om corona heen. Daarnaast werd het huren of kopen van een huis voor veel mensen in 2021 lastiger. Ook werd de energie duurder en nam het aantal vluchtelingen fors toe. Geen leuke constatering en een ingewikkeld speelveld voor een woningcorporatie. Toch kijk ik ook terug op een jaar waarin we veel van onze woningen verduurzaamden en het verschil konden maken voor onze huurders. Ondanks deze uitdagingen ging het werk gewoon door en bleef de klanttevredenheid onverminderd hoog.

In moeilijke tijden vallen de hardste klappen bij de meest kwetsbaren in de samenleving. Dat ervaren wij dagelijks. Veel van onze huurders hebben beperkte financiële middelen.

Hun keuze op de woningmarkt is beperkt omdat een steeds grotere groep aangewezen is op de sociale huursector. Daarnaast stijgen de energieprijzen en daarmee slinkt de financiële ruimte nog verder. In Deventer behoort ruim 40% van alle inwoners tot de doelgroep van woningcorporaties. En juist zij hebben qua inkomensontwikkeling de afgelopen jaren achterstand opgelopen op de rest van de samenleving.

Maar er gloort hoop. Misschien bevinden we ons nu op een kantelpunt. Eind 2021 was er na lang onderhandelen een regeerakkoord en werden er nieuwe ministersposten in het leven geroepen. Een minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, voor Klimaat en Energie en voor Armoedebeleid. Hopelijk betekent dit dat deze onderwerpen ook de ruimte gaan krijgen die ze verdienen.

Wat heeft dit nu allemaal te maken met het jaarverslag van Rentree? Alles! Ons doel is woningzoekenden, die niet in de koop of vrije sector een woning kunnen vinden, een thuis te bieden in Deventer. Niet zomaar een huis, maar een thuis waar je op je gemak bent, een thuis dat goed betaalbaar is, niet te veel energie verbruikt en past bij je woonwensen. Dat is waar wij elke dag aan werken.

In dit jaarverslag lees je wat we precies hebben gedaan en zo leggen we verantwoording af. Je leest hoeveel woningen we nieuw bouwden, hoeveel woningen we verduurzaamden, hoe we onze huurprijzen betaalbaar hielden en hoe we hebben bijgedragen aan de leefbaarheid in onze buurten. Maar ook hoe we dit in samenspraak met onze huurders deden en samen met onze partners in de stad. Want juist nu staat wat ons betreft vast dat we hier met elkaar oplossing voor moeten vinden.

Ik sluit af met een laatste lichtpuntje: het nieuwe kabinet besloot ook de verhuurdersheffing af te schaffen. Dit betekent dat corporaties en ook Rentree de komende jaren weer meer te besteden hebben. Geld lost niet alle problemen op, maar het helpt wel. En al kijken we in dit jaarverslag terug, ondertussen kijken wij vooral vooruit en spannen we ons in om waar mogelijk een extra tandje bij te zetten.

Jaap Huibers | directeur bestuurder

Deventer, 31 maart 2022

Woningen met een goede kwaliteit



Als woningcorporatie investeren we flink in de kwaliteit van onze woningen. Om te zorgen voor een comfortabele woning voor onze huurders, maar ook om ervoor te zorgen dat onze woningen toekomstbestendig zijn. We investeren niet alleen in onderhoud, maar ook in duurzaamheid. In 2021 kregen maar liefst 255 woningen een nieuwe keuken, badkamer en/of toilet.

Veel van deze woningen vielen in een Grote Aanpak waarbij woningen ook energiezuiniger werden gemaakt. In 2021 voerden we bij 142 woningen een Grote Aanpak uit. En was de Grote Aanpak in de Bekkumer in voorbereiding. Door de coronamaatregelen waren fysieke wijkbijeenkomsten helaas niet mogelijk, maar zorgden we voor persoonlijk contact met de huurders.

In 2021 zijn er 38 nieuwbouwwoningen opgeleverd en waren er 43 in aanbouw in Rivierenwijk. Het is ook een jaar waarin Rentreemagazine nieuwe posities is gaan verkennen om zo in de komende jaren de portefeuille met nieuwbouw te kunnen uitbreiden. Zo zijn we gestart met de ontwikkeling van 21 zorgwoningen op de voormalige Shita locatie in Voorstad, is het contract getekend voor 42 appartementen op de St Jozef locatie en zijn er diverse ontwikkelingen opgepakt die mogelijk ook tot uitbreiding van de portefeuille kunnen leiden.

Projecten

In 2021 is door Rentree veel geïnvesteerd in onze woningen. Er zijn 255 woningen voorzien van een nieuwe badkamer, keuken of toilet. In 2021 zijn 38 nieuwbouwwoningen opgeleverd in het buurtje Aan de Dijk en waren er 43 appartementen in aanbouw op het Deltaplein. Een groot aantal nieuwbouwprojecten werd verder verkend en richting contractvorming gebracht. Bijvoorbeeld de tiny houses die in Zandweerd worden gebouwd. Ander voorbeeld is de samenwerking tussen Rentree en Solis in Sluiswijk; Rentree gaat daar 21 zelfstandige appartementen bouwen en Solis zal op dezelfde plek 40 zorgappartementen realiseren. We willen graag ons woningbezit uitbreiden, voor ongeveer 150 woningen zijn haalbaarheidsstudies uitgevoerd die naar verwachting in 2022 worden omgezet naar overeenkomsten.

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 2021 hebben we aan de volgende Grote Aanpak projecten gewerkt:

- Grote Aanpak bij mutatie, 17 woningen
- Grote Aanpak Zandweerd Ter Borchbuurt e.o laatste 40 woningen opgeleverd in 2021; in totaal zijn er 156 woningen vanaf 2020 opgeleverd.
- Grote Aanpak Rivierenwijk 67 opgeleverd in 2021; aanpak van in totaal 216 woningen (opleveringen in 2021 en 2022)
- Grote Aanpak Ooievaarstraat 16 opgeleverd in 2021
- Grote aanpak Bakkumer 2 opgeleverd in 2021; aanpak van in totaal 72 woningen (opleveringen in 2021, 2022 en 2023)

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 2021 speelden.

Huurders die te maken krijgen met een Grote Aanpak, worden altijd persoonlijk benaderd. Als het kon, dan thuis op de bank of aan de keukentafel. Maar soms ook via (video)bellen. We vinden het persoonlijke contact en de uitleg over de werkzaamheden erg belangrijk. Door het persoonlijke contact kunnen we ook de impact voor de huurder goed inschatten en – indien nodig – hulp of voorzieningen regelen. Door de coronamaatregelen was het helaas niet mogelijk om live bewonersbijeenkomsten te organiseren. Het grootste deel van onze huurders (namelijk meer dan 95%) stemt in met de Grote Aanpak projecten wanneer we die voorstellen.

Grote Aanpak bij verhuizing

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 2021 gebeurde dit bij 17 woningen.

Grote Aanpak Zandweerd Ter Borchbuurt e.o.

In de wijk Zandweerd zijn de laatste 40 woningen opgeleverd en is de uitvoering van 156 grondgebonden woningen afgerond binnen dit Grote Aanpak project. Door de energiebesparende maatregelen gaan deze woningen van gemiddeld label C naar label A. De vervanging van de gevels heeft gezorgd voor een betere uitstraling en geeft een positieve impuls aan de buurt. Een resultaat waar we trots op zijn. Er zijn 7 woningen in de wijk gesloopt en er is samen met de bewoners een ontwerp gemaakt voor de groene ruimte die er is aangelegd. In samenwerking met de gemeente, de Deventer corporaties en het waterschap wordt onderzocht of het mogelijk is om de woningen op een duurzaam warmtenet aan te sluiten.

Grote Aanpak Rivierenwijk

In de Rivierenwijk werden de eerste 40 woningen van de 216 woningen in de Grote Aanpak, opgeleverd. De Grote Aanpak bestaat uit het uitvoeren van planmatig onderhoud, dakpanvernieuwing, energetisch verbeteren van de woning en het vernieuwen van badkamer, keuken en toilet. De uitvoering van het project loopt door tot medio 2022. Enexis heeft het elektranet verzwaard waardoor alle huurders die dat willen zonnepanelen op het dak kunnen laten leggen.

Grote Aanpak Ooievaarstraat

In de Ooievaarstraat zijn 16 woningen energetisch verbeterd, is planmatig onderhoud uitgevoerd en zijn alle bergingen vervangen. Waar nodig zijn er in huis dingen vernieuwd en van een aantal zolders is een bruikbare slaapkamer gemaakt.

Grote Aanpak de Bekkumer

In 2021 is een start gemaakt met de uitvoering van Grote Aanpak van 79 woningen in de Bekkumer. Halverwege het jaar was de draagvlakmeting, uiteindelijk stemde 95% van huurders in met de Grote Aanpak. De woningen worden energetisch verbeterd, krijgen een nieuw dak, aanwezig asbest wordt verwijderd en er worden keukens, badkamers en toiletten vernieuwd. Daarnaast wordt het nodige planmatig onderhoud uitgevoerd. De opleveringen is (volgens planning) in de tweede helft van 2022.

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.

Ontwikkellocaties voor uitbreiding van de portefeuille

Eind 2021 is een samenwerkingsovereenkomst getekend met drie zorgpartijen voor het realiseren van 42 zelfstandige huurappartementen op de St Jozef locatie.

Rentree ontwikkelt samen met een groep bewoners 8 tiny houses met een gemeenschappelijke ruimte in het nieuwbouwplan Tuinen van Zandweerd. In 2021 is een samenwerkingsovereenkomst getekend met de co-housing groep en hebben wij gezamenlijk een partij geselecteerd voor de levering en plaatsing van de tiny houses. Begin 2022 denken we de aanneemovereenkomst te tekenen, zodat een oplevering na de zomer van 2022 mogelijk is.

In 2021 voerden we voorbereidende gesprekken en deden we onderzoek om in 2022 de overeenkomst te tekenen voor de nieuwbouw van 150 appartementen. Verder zijn er diverse gesprekken gestart met ontwikkelaars en de gemeente voor verdere uitbreiding. Hierbij kijken we niet alleen naar permanente woningen, maar ook naar flexibele (tijdelijke) woonvormen.

Nieuwbouw Aan de Dijk (Rivierenwijk)

In november 2021 werden 38 eengezinswoningen opgeleverd en verhuurd in Rivierenwijk. De nieuwe bewoners zijn inmiddels verhuisd naar hun nieuwe stek. Deze ontwikkeling staat niet op zichzelf, op een aangrenzende bouwlocatie worden koopwoningen gebouwd. Door deze gezamenlijke ontwikkeling ontstaat er een nieuwe entreepoort in de Rivierenwijk.

Nieuwbouw St Jozef locatie

In 2021 is het contract getekend met Nijhuis Bouw voor de aankoop van 42 appartementen in de St Jozef locatie. 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 Deltaplein

Iets verderop in Rivierenwijk worden aan het Deltaplein 43 nieuwbouw appartementen (sociale huur) gebouwd. De bouw loopt voorspoedig en de verwachte oplevering is begin 2022.

Nieuwbouw Shita locatie – samenwerking Solis

Voor de nieuwbouw in de wijk Voorstad heeft Rentree een samenwerkingsovereenkomst gesloten met Solis. Wij willen hier 21 senioren-appartementen bouwen en Solis op dezelfde locatie 40 zorgappartementen. In 2021 zijn de plannen in grote lijnen opgesteld en zijn er afspraken met de gemeente gemaakt. In 2022 wordt het plan verder ontwikkeld, verwachte oplevering is in 2023.

Onderhoud

Rentree zorgt met beheer en onderhoud voor woningen die technisch in orde zijn en voldoen aan onze basiskwaliteit. De kwaliteit voldoet aan de wettelijke voorschriften en eisen vanuit het bouwbesluit. 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 2021 is door Rentree veel geïnvesteerd in het verbeteren van de woningvoorraad. Er zijn 255 woningen voorzien van een nieuwe badkamer, keuken of toilet.

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.

Resultaatgericht onderhoud (RGO) betekent dat het onderhoud en het resultaat in een meerjarenafspraken 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 2021 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 2021 zijn veel onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd. Daar waar Grote Aanpak projecten werden uitgevoerd, werden de werkzaamheden gecombineerd. In totaal is bij 344 woningen

planmatig onderhoud uitgevoerd aan de buitenkant van de woning en bij 128 woningen werd het gecombineerd met een Grote Aanpak

De belangrijkste werkzaamheden die zijn uitgevoerd:

- Schilderwerk in 14 complexen (304 woningen) en 125 woningen in Grote Aanpak projecten
- Gevelwerk in 4 complexen (48 woningen) en 125 woningen in Grote Aanpak projecten
- Dakwerk/dakgoten in 2 complexen (8 woningen) en 125 woningen in Grote Aanpak projecten
- Reinigingswerk in 9 complexen (156 woningen)

Asbest risico-inventarisatie

We laten een asbestinventarisatie doen bij werkzaamheden in woningen van vóór 1995, of als er asbestverdachte materialen aangetroffen worden. In 2021 werd er in 99 woningen een asbestinventarisatie uitgevoerd en is het nodige asbest verwijderd.

Contractonderhoud

In 2021 heeft Rentree de geplande onderhoudswerkzaamheden 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, groenen dak-inspecties uitgevoerd.

Vernieuwing keuken, badkamer, toilet

In 2021 is in 255 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 2021 zijn 2356 reparatieverzoeken uitgevoerd, dat zijn er 3,6% meer dan in 2020. Daarnaast is er 1737 keer een beroep gedaan op onderhoud vanuit het servicefonds (dat zijn er 4,6% minder dan in 2020). Het aantal verzoeken en de kosten van het dagelijks onderhoud zijn in 2021 ten opzichte van 2020 stabiel gebleven.

Onderhoud bij leegkomen woning

Het aantal verhuizingen was in 2021 laag waardoor er minder kosten zijn gemaakt dan begroot. De gemiddelde kosten aan onderhoud bij een verhuizing waren nagenoeg gelijk aan de begrote kosten in het jaarplan. De totale kosten vallen dan ook iets lager uit.

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. Maar liefst 220 huishoudens – van jong tot oud, alleenstaand of met een gezin – ontvingen van ons in 2021 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. Sommige woningen worden verloot.

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

Verder werden er 15 woningen verkocht omdat deze niet pasten binnen onze betaalbare woningvoorraad.

Passend bij de vraag

De woonbehoefte verandert. Er komen bijvoorbeeld steeds meer huishoudens van één of twee personen bij, het aantal zelfstandig wonende ouderen neemt toe en ook de prijzen op de woningmarkt zorgen voor een verschuiving van starters naar de huursector. We passen onze nieuwbouwplannen aan aan deze vraag. Daarnaast passen we, waar mogelijk, woningen of algemene ruimtes aan naar de behoeften van de bewoners. Zoals aan de Boxbergerweg; door het grote aantal ouderen in een appartementencomplex was daar behoefte aan een grotere lift en een goed opstal voor de scootmobiel. Deze hebben we gerealiseerd. In 2021 hebben we een start gemaakt voor een onderzoek naar de woonbehoefte onder onze oudere huurders. Dit onderzoek wordt in de eerste helft van 2022 afgerond.

Toewijzing

In 2021 werden 220 nieuwe huurcontracten afgesloten, in 38 gevallen ging het om een nieuwbouwwoning. Dit is inclusief de verhuur door intermediaire verhuurders. De mutatiegraad in onze bestaande voorraad was 5%.

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 2021.

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 31 woningen via loting aangeboden. Dit is 14% van het totaal door Rentree aangeboden huurwoningen. Naast deze verdeelsystemen worden op basis van afspraken

woningen via directe bemiddeling aan bijzondere doelgroepen toegewezen. In 2021 heeft Rentree hiervoor 3 woningen aangeboden. Deze woningen bleken uiteindelijk niet passend voor de gewenste woonsituatie.

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 2021 zijn 15 woningen verkocht, voor een gemiddelde verkoopprijs van €251.733. De opbrengsten per woning zijn in het jaar 2021 wederom gestegen ten opzichte van 2020 door de schaarste op de woningmarkt. Er stond nog een verkoop van een bedrijfspand gepland, deze verkoop is uitgesteld.

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 2021 het huisvesten van 141 personen (68 personen in 2020). Daar kwamen nog twee personen bij vanuit de taakstelling van 2020.

De corporaties, de gemeente en Vluchtelingenwerk hebben in 2021 de taakstelling niet gehaald. In totaal hebben de corporaties 76 personen gehuisvest, waarvan 21 personen door Rentree. De corporaties gaven gedurende het jaar al aan bij de gemeente en Vluchtelingenwerk dat de taakstelling niet gehaald zou worden. En dat er gezocht moest worden naar alternatieve oplossingen. Deze worden in 2022 verder uitgewerkt.

Samenstelling en mutaties vastgoedportefeuille

Het aantal verhuurbare eenheden steeg met 12 naar een totaal aantal van 3.747 eenheden:

- in de Rivierenwijk zijn 38 nieuwbouw eengezinswoningen opgeleverd
- op de Worp is 1 nieuwe parkeervoorziening gerealiseerd
- er zijn 15 woningen verkocht
- in Zandweerd zijn 7 eengezinswoningen gesloopt
- bij de overige mutaties gaat het om omzetting of samenvoeging van onzelfstandige wooneenheden naar zelfstandige huurwoningen

Zie onderstaand overzicht:

	Zelfstandige huurwoningen	Onzelfstandige wooneenheden	Intramuraal	Parkeervoor- zieningen	Maatschappelijk onroerend goed	Bedrijfs onroerend goed	Totaal
Saldo per 31 december 2020	3599	9	67	35	7	18	3735
Nieuwbouw huur	38	0	0	1	0	0	39
Verkoop	-15	0	0	0	0	0	-15
Sloop	-7	0	0	0	0	0	-7
Uit exploitatie	0	-4	0	0	0	0	-4
Overige mutaties	3	-4	0	0	0	0	-1
Saldo per 31 december 2021	3618	1	67	36	7	18	3747

Woningen die duurzaam zijn



Onze woningen verduurzamen staat hoog op de agenda. Niet alleen voor het milieu, ook voor de bewoners die profiteren van lagere woonlasten en meer comfort. Daarbij zijn er afspraken gemaakt voor het behalen van doelen in het Energieakkoord. Zo moesten corporatiewoningen in 2021 een gemiddeld energielabel B hebben. Onze woningen hadden eind 2020 al een gemiddeld energielabel B!

Natuurlijk zitten we niet stil. We gaan bijvoorbeeld ook op zoek naar alternatieve warmtebronnen. In 2021 legden we ons nieuwe duurzaamheidsbeleid vast. Daarin 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. Bijvoorbeeld een Slim Warmtenet voor Zandweerd (verderop meer daarover).

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 de Rivierenwijk 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' opgesteld en wordt er samengewerkt in het platform FBW (Fossielvrij en Betaalbaar Wonen Deventer). Het pact is 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 2021 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 2021 nog niet afgerond en loopt nog door in 2022 (het duurt langer dan verwacht). 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 wordt naar verwachting 2022. De nieuwbouw in de Tuinen van Zandweerd – onder andere onze tiny houses – worden ook op het warmtenet aangesloten. Daarna kunnen we onze bestaande woningen (verderop in de wijk) ook aansluiten. Dit wordt verder uitgewerkt in 2022 en 2023.

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.

In 2021 is 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.

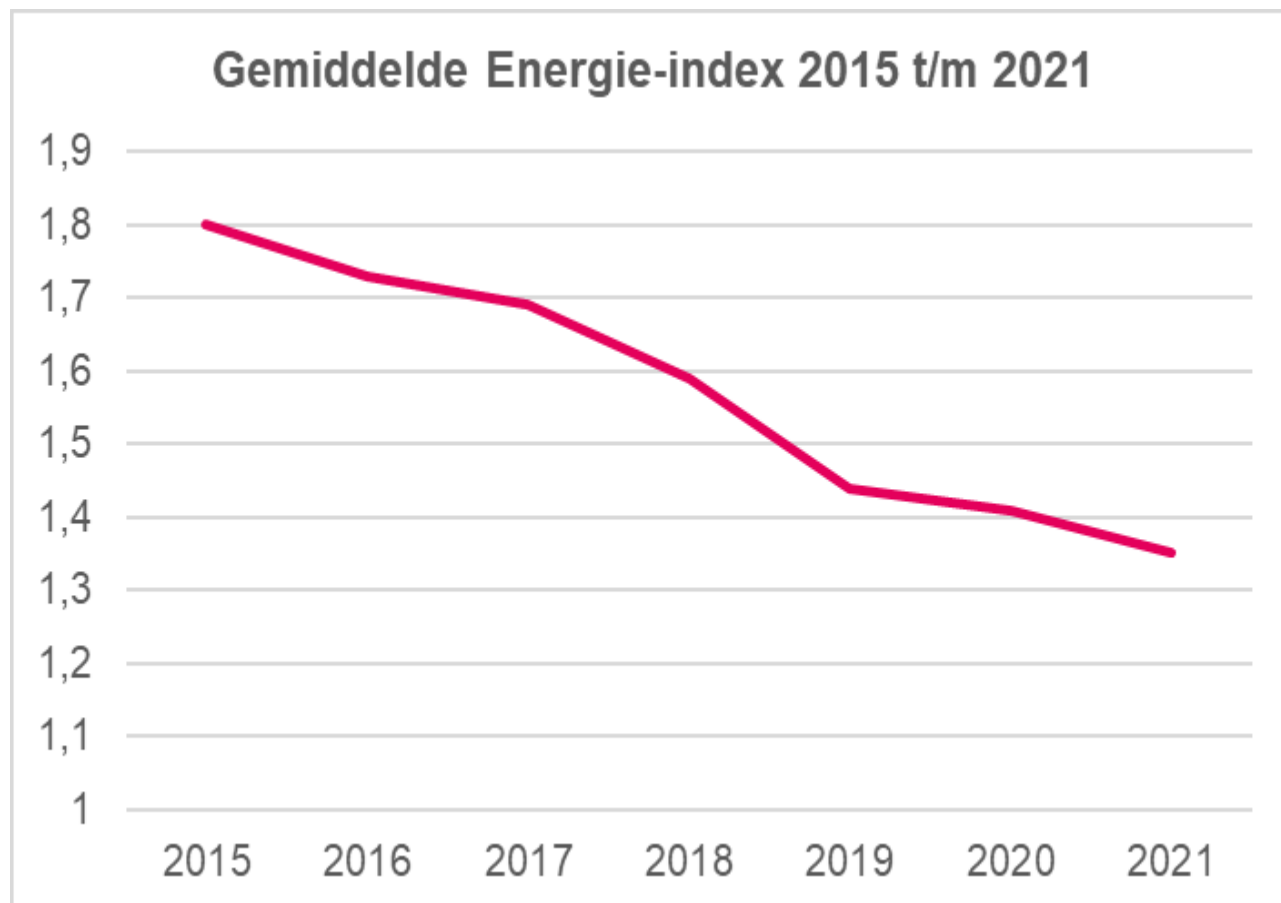
In 2021 is in 10 woningen een pilot gestart met hoogtemperatuur warmtepompen. Dit doen we samen met onze partner Instain. Hiermee kunnen minder goed geïsoleerde woningen – zonder bouwkundige aanpassingen – zonder gas verwarmd worden. Huurders konden zich aanmelden voor deze pilot waarbij er 10 huurders zijn geselecteerd.

Zonnepanelen

In 2021 zijn 146 woningen van Rentree voorzien van zonnepanelen op het dak. Rentree heeft in 2021 het beleid rondom zonnepanelen herzien. Hierbij is het besluit genomen om in de toekomst zelf te investeren in de zonnepanelen. Ook is de samenwerking met Wocozon stopgezet en een andere aanbieder geselecteerd. 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 2021 komt de gemiddelde energie-index uit op 1,35 (eind 2020 was dat 1,44). Daarmee is de doelstelling, namelijk een gemiddeld energielabel B (energie index 1,20 tot 1,40) in 2021 gehaald.



Betaalbare huren



Sociale huur, daar zijn wij voor. Daarom heeft 99,5% van onze woningen een huurprijs waarvoor huurtoeslag kan worden aangevraagd. Dat betekent dus dat mensen met een laag inkomen en die recht hebben op huurtoeslag, in deze woningen terecht kunnen. Van onze vrijgekomen woningen wijzen we minimaal 95% toe aan mensen met een inkomen dat past bij de woning, in 2021 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 aftoppingsgrens ligt. Daarmee blijven we zorgen voor betaalbare sociale huurwoningen in Deventer.

Betaalbaarheid

De kerntaak van Rentree is het bieden van passende en betaalbare huisvesting aan mensen met een kwetsbare positie op de woningmarkt, zoals mensen met een bescheiden inkomen. Oftewel: we zorgen voor een thuis in Deventer voor mensen die geen woning op de vrije markt kunnen huren of kopen. Rentree bezit eind 2021 ruim 3.600 woningen, met een gemiddelde huur van € 584,30. 99,5% van de

woningportefeuille heeft een huurprijs waarvoor huurtoeslag kan worden aangevraagd. Dat betekent dat de netto huur niet hoger is dan € 752,33 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 – minimaal 80% van de vrijgekomen sociale huurwoningen toewijzen aan woningzoekenden met een jaarinkomen tot € 40.024. Deze grens is vastgesteld door de Europese Commissie. Daarnaast mogen we maximaal 10% toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 40.024 en € 44.655 en maximaal 10% vrij toewijzen.

In 2021 heeft Rentree 96% van haar sociale huurwoningen toegewezen aan woningzoekenden met een inkomen lager dan € 40.024. 3% van onze vrijgekomen woningen ging naar huishoudens met een inkomen tot € 44.655 en 1% naar huishoudens met een hoger inkomen.

Passend toewijzen

Vanaf 1 januari 2016 moeten corporaties woningen passend toewijzen, dat 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. 70% 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% (zie tabel). Het aanbod van Rentree voldoet aan deze verdeling. Dit geldt ook voor het totale aanbod in Deventer.

Verdeling aanbod ¹	< € 633	€ 634 – € 678	€ 679 – € 752
	60%	20%	20%
Rentree	57%	24%	19%
Deventer	65%	20%	15%

¹ marge van +/- 10% Bron: Woonkeus

Huurverhoging

2021 was op het gebied van de huurverhoging een bijzonder jaar. Begin 2021 gingen we nog uit van een gemiddelde huurverhoging voor sociale huurwoningen gelijk aan de inflatie van 1,4%. Halverwege februari nam de minister echter het besluit dat er over de periode juli 2021 – juni 2022 in de sociale huursector geen huurverhoging doorgevoerd mocht worden. Rentree heeft daarop besloten helemaal geen huurverhoging door te voeren. De vrije sector, garages en de BOG/MOG hebben dus ook geen huurverhoging gekregen.

Huurverlaging

Naast het feit dat we geen huurverhoging mochten vragen heeft de minister nog een andere maatregel ingevoerd: de Wet eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen. Door deze wet hadden huishoudens in een sociale huurwoning in 2021 recht op een eenmalige huurverlaging als ze relatief te duur woonden. Het ging hierbij om huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens. Zij kregen eenmalig recht op huurverlaging naar die aftoppingsgrens. Bij Rentree hebben 383 huishoudens (10,5%) door deze maatregel een eenmalige huurverlaging gekregen.

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. Door corona kon dat in 2021 minder vaak 'live'. Wel vonden we andere manieren om met onze klanten in contact te blijven. Bijvoorbeeld door te videobellen.

Bij leefbaarheid hoort ook het optreden tegen overlast en woonfraude (woningen die illegaal bewoond worden). In 2021 werden vierwoningen opnieuw verhuurd waar sprake was van woonfraude. Daarnaast werd het contract van vier huurders ontbonden na het aantreffen van een hennepplantage.

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.

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 2021 hebben wij ons best gedaan om persoonlijk contact – ondanks corona – zo veel mogelijk door te laten gaan. Het aantal contactmomenten en buurtrondes was wel iets lager dan voor corona.

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 2021 zijn gesprekken gevoerd met nieuwe huurders en indien nodig werden er aanvullende huurvoorwaarden opgesteld.

In 2021 is er een extra woonmakelaar aangesteld en is het team uitgebreid van 5 naar 6 woonmakelaars. Deze uitbreiding maakt het mogelijk om nog meer in de buurten te zijn, dichterbij onze huurders.

In 2021 is er per wijk een wijkplan opgesteld met de buurtkenmerken en aandachtspunten die verder in 2022 verder worden opgepakt.

Daarnaast zijn er in 2021 diverse buurtinitiatieven opgepakt. Zo is Rentree bijvoorbeeld aangesloten bij een bewoners-initiatief om samen met kunstenaars blinde gevels te voorzien van street-art. De mensen in de buurt zijn enthousiast, we hopen dat dit in 2022 wordt uitgevoerd. In de Grote Aanpak projecten Bekkumer en Rivierenwijk zijn opruimmiddagen georganiseerd. In Zandweerd is samen met de Ulebelt en omwonenden invulling gegeven aan nieuwe openbare ruimte op de plek van 7 gesloopte woningen. In het Middelpunt (aan de Boxbergerweg) hebben we met een praatplaat in de hand huiskamergesprekken gevoerd. Dit deden we samen met de partners uit het sociale

netwerk. Doel was om meer beeld te krijgen van de woonwensen van bewoners en inzicht te krijgen in het functioneren van het complex.

Rentree heeft een mooi buurtinitiatief gesteund in samenwerking met de Go Ahead Eagles. Om de voetbalclub te kunnen aanmoedigen bij thuiswedstrijden en om de saamhorigheid in de buurt te vergroten, zijn de woningen in de buurt van het voetbalstadion de Adelaarshorst voorzien van een vlaggenstokhouder en Go Ahead Eagles vlag.

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 2021 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 2021 zijn er:

- bij 7 nieuwe huurders aanvullende voorwaarden afgesproken
- 6 laatste kans trajecten gestart bij bestaande huurders
- 4 procedures gevoerd naar aanleiding van overlast, het huurcontract is in 3 gevallen ontbonden (een zaak loopt nog door in 2022)
- in 2021 waren er 15aanmeldingen 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 2021 zijn er 7 vervuilde huishoudens aangemeld.

Rentree werkt vanuit een preventieve aanpak en is zorgvuldig bij het toewijzen van woningen aan nieuwe huurders. In totaal hebben wij met 80 huurders (35%) een intakegesprek gevoerd bij het toewijzen van een huurwoning.

Bestrijding van woonfraude en hennepsteelt

Illegale bewoning is niet eerlijk en roept negatieve gevoelens op bij goedwillende buurtbewoners. In 2021 heeft Rentree 35 mogelijke woonfraude adressen onderzocht.

Veel van de situaties worden na een kritisch gesprek tussen een medewerker Rentree en de huurder verbeterd of opgelost. In 2021 zijn 4 woningen terug in het verhuurproces gekomen naar aanleiding van een woonfraude onderzoek. Er zijn 2 juridische procedures gevoerd in 2021. In beide zaken heeft de rechter besloten dat de huurder niet op het adres woont en mocht het huurcontract worden ontbonden.

Rentree vindt hennepcultuur (het telen, bewaren, bewerken of verwerken van hennep) onacceptabel. Bij constatering van hennep wordt direct een procedure tot ontruiming gestart. De politie heeft in 2021 op 6 adressen van Rentree een hennepplantage of restanten aangetroffen. In 3 gevallen is na een persoonlijk gesprek de huurovereenkomst door de huurder zelf opgezegd, 1 huurovereenkomst is beëindigd naar aanleiding van een burgemeestersluiting. In 2021 is 1 juridische procedure gestart, deze loopt nog door in 2022. Bij 1 woning is door de politie in de tuin hennep aangetroffen. De planten zijn vernietigd in het bijzijn van de wijkagent. De huurder heeft een waarschuwing gekregen, maar het huurcontract is niet beëindigd.

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.

In 2021 zijn we in grote lijnen weer teruggegaan naar de oude processen van voor corona. Dus met meer persoonlijk contact dan het jaar ervoor. Vanzelfsprekend hielden we ons aan de veiligheidsvoorschriften, zoals het bewaren van onderlinge afstand en het dragen van een mondkapje. Rentree was ook weer vaker aanwezig in de buurten.

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 2021 hebben Rentree en het BAR 6 keer overleg gehad. Onderwerpen van gesprek waren onder andere:

- het duurzaamheidsbeleid (adviesaanvraag)
- de klanttevredenheid
- het Raamwerk sociaal plan vanwege gedwongen verhuizing bij sloop, renovatie en groot onderhoud (adviesaanvraag)
- de tarieven van de fondsen (adviesaanvraag)
- de eenmalige huurverlaging en een huurverhoging die niet doorging
- het jaarverslag 2020 van de Klachtenadviescommissie (KLAC)
- herbenoeming van de huurderscommissaris in de RvC, de heer R. Bosveld (instemmingsaanvraag)
- toewijzing van de nieuwbouwwoningen locatie 'Aan de Dijk' (adviesaanvraag)
- sloop van de duplexwoningen aan de D.G. van der Keesselstraat (adviesaanvraag)
- het sociaal plan voor de D.G. van der Keesselstraat (adviesaanvraag)
- het bod aan de gemeente en de prestatieafspraken voor 2022
- uitwerking van de Wet Huur- en inkomensgrenzen Woonkeus (adviesaanvraag)
- de halfjaarlijkse monitor van Woonkeus
- het jaarplan 2022 van Rentree, inclusief de meerjarenbegroting
- begroting 2022 van het BAR
- het gewijzigde ZAV-beleid (adviesaanvraag)
- de vernieuwde huurovereenkomst en algemene huurvoorwaarden in begrijpelijke taal B1 (adviesaanvraag)

De eerste drie vergaderingen in 2021 waren vanwege corona digitaal. Daarna kwamen we weer persoonlijk bij elkaar. Discussiëren gaat veel makkelijker wanneer je elkaar kunt aankijken en we hadden dit jaar veel te bespreken. Het BAR heeft op maar liefst 11 onderwerpen zijn advies of instemming gegeven.

Naast de overlegvergaderingen hebben we het BAR in een bijeenkomst bijgepraat over alle nieuwbouwplannen. Het BAR was ook aanwezig bij de start van de nieuwbouw op de locaties 'Aan de Dijk' en het Deltaplein. Het BAR heeft een bijdrage geleverd aan de film 'Verrommeling' die is gemaakt naar aanleiding van de prestatieafspraken. Twee leden hebben mee gediscussieerd tijdens de presentatie van deze film aan alle belanghebbenden in september. Ook bij het vervolg in uitwerking naar concrete acties wordt het BAR nauw betrokken.

Huurdersbetrokkenheid

In 2021 zijn we in grote lijnen weer terug gegaan naar de oude processen van voor corona. Dus met persoonlijk contact. Voorinspecties van de woning werden bijvoorbeeld weer samen met de vertrekkende huurder en de woonmakelaar gedaan in plaats van digitaal. Vanzelfsprekend hielden we ons aan de veiligheidsvoorschriften. Rentree was ook weer meer aanwezig in de buurten, al was dat minder vaak dan we hadden gewild.

Prestatieafspraken

Eind 2020 is er als uitvloeisel van de prestatieafspraken een film gemaakt over verrommeling in de stad Deventer. Vanwege corona heeft het tot september geduurd voordat we de film live met bewoners, professionals en bestuurders op locatie konden bekijken. Vervolgens hebben we met elkaar hierover gediscussieerd. Geconcludeerd is dat alle partijen een verantwoordelijkheid op dit terrein hebben en er best wel acties mogelijk zijn. Er is inmiddels een projectgroep samengesteld om zoveel mogelijk concrete acties uit te zetten, waarbij alle partijen aan zet zijn.

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:

	2021	2020	2019
Algemene dienstverlening	7,5	7.7	–
Woning zoeken	8,3	8.0	–
Nieuwe woning	8,4	8.2	7.8
Huur opzeggen	8,0	8.1	7.2
Reparaties	8,3	8.2	8.1
Onderhoud	7,8	7.9	8.1

Over bovenstaande tabel: Vanaf tertiaal 3 van 2019 is de overstap gemaakt naar een ander onderzoeksbureau. In het vorige onderzoek werd algemene dienstverlening en woning zoeken niet meegenomen in het onderzoek.

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 en reparaties, het oordeel over het proces huur opzeggen is gemiddeld. 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 2021 zijn in totaal 13 klachten ingediend bij Rentree tegenover 9 in 2020. Er zijn klachten binnengekomen over de dienstverlening van een partnerorganisatie, dienstverlening tijdens Grote Aanpak, onderhoud, woningruil- en toewijzingsprocedure, langdurige overlast en het beleid. Alle klachten zijn in 2021 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 (KLAC)

In 2021 zijn er twee klachten binnengekomen bij de KLAC. Eén klacht is alsnog intern opgelost. De andere klacht was niet-ontvankelijk.

En zijn er ook als het niet lukt



We zijn aanwezig in de buurt en zoeken samen naar een oplossing als het even niet lukt. Bijvoorbeeld bij betalingsproblemen. Door die vroeg te signaleren, kunnen we voorkomen dat de problemen groter worden en het aantal huurders met een betalingsachterstand zo laag mogelijk houden.

Sommige huurders kwamen door de coronacrisis in de problemen. Deze mensen hebben we de ruimte geboden om de achterstand weer in te lopen.

Wij doen altijd ons best om een ontruiming te voorkomen, want iedere ontruiming is er één te veel. In 2021 kregen 7 huurders een 'laatste kans contract'. Een contract met aanvullende voorwaarden en tussentijdse evaluatiegesprekken, bijvoorbeeld na een flinke huurachterstand of extreme overlast.

Huurachterstand en schuldenproblematiek

In 2021 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. We bieden dus maatwerk en schakelen hulp in als dat nodig is.

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 2021 0,35%. Eind 2020 was dit 0,52%. Door onze manier van incasseren en de preventieve aanpak zien we dat de huurachterstand nog jaarlijks aan het dalen is. Het percentage huurachterstand onder zittende huurders, was eind 2021 0,29%. De huurachterstand onder vertrokken huurders was eind 2021 0,06%.

Met 139 huurders is er in 2021 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 2021 maakten 82 huurders gebruik van deze regeling, in 2020 waren dit 103 huurders.

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 samenwerking met het preventieteam van de gemeente Deventer en het Bijzonder Zorgteam wordt een passend hulpaanbod geboden om het oplopen van de totale schulden te voorkomen.

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. Dit heeft afgelopen jaren geleid tot een daling van de deurwaarderskosten per dossier.

In 2021 zijn 11 huurders met een betalingsachterstand ter incasso overdragen aan de deurwaarder. In 2020 waren dit 14 huurders. Er zijn alleen nog maar achterstanden overgedragen, waarin we ook daadwerkelijk naar de rechter gingen voor een een betaal- of ontruimingsvonnis. De andere huurachterstanden blijft Rentree zelf nauwgezet monitoren.

Preventieve woonbegeleiding

Rentree ondersteunt huurders met een beginnende huurachterstand en sociale problemen door de inzet van preventieve woonbegeleiding door Iriszorg. Dit doen we om het oplopen van achterstanden te voorkomen. In 2021 liepen 3 trajecten door uit 2020. In 2021 waren er 6 nieuwe aanmeldingen en werden 4 trajecten positief afgesloten. Er lopen nog 5 trajecten door in 2022. 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 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.

Ontruiming

Eind 2020 liepen er nog 3 laatste kans trajecten door naar 2021, zijn er 6 nieuwe opgestart en er zijn geen trajecten afgesloten. In 5 gevallen was dit in combinatie met een tijdelijk huurcontract voor een jaar.

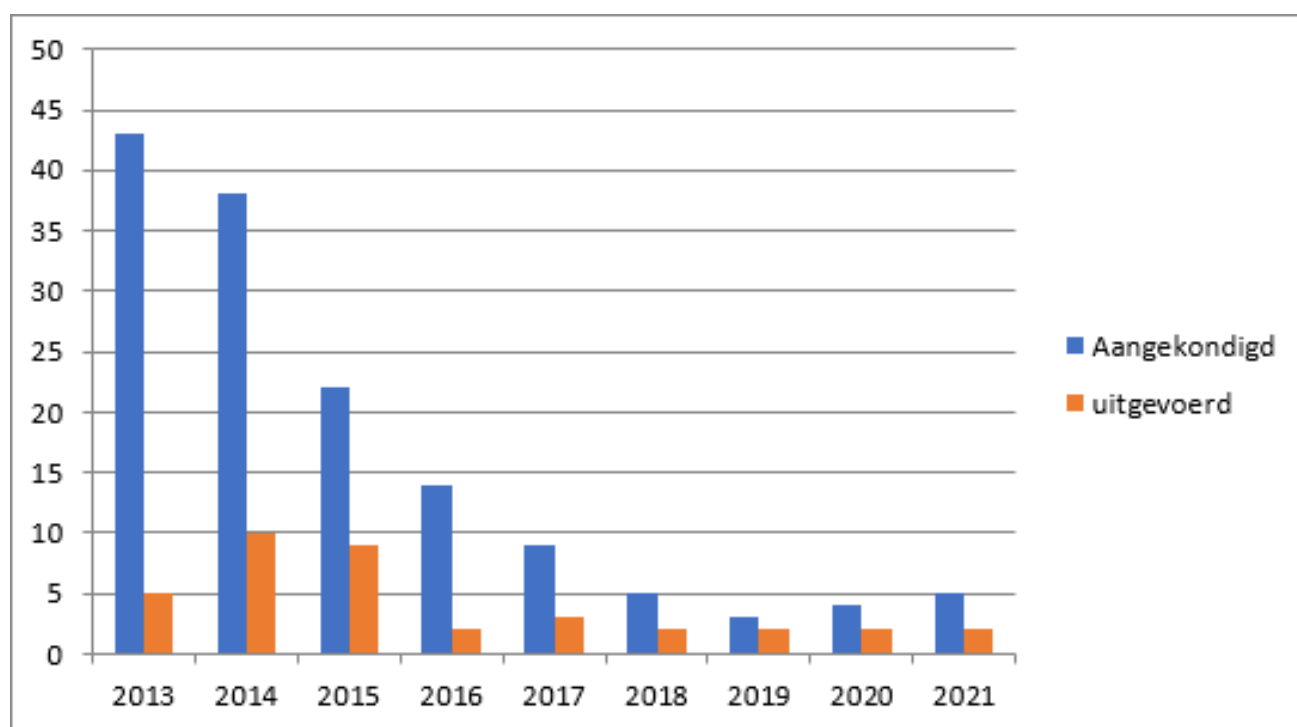
Elke ontruiming is er één teveel. Rentree zet dan ook sterk in op het voorkomen van ontruiming. Wanneer een ontruiming dreigt, dan wordt dit besproken in het maandelijkse ontruimingsoverleg. Dit is een overleg tussen de corporaties in Deventer, het Bijzondere Zorgteam van de gemeente en het BAD waarin 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 2021 gezorgd voor een klein aantal ontruiming op huurachterstand. In 5 gevallen werd een ontruiming voor huurachterstand aangekondigd. Daarvan zijn 2 ontruiming ook daadwerkelijk uitgevoerd. Heeft 1 huurder de sleutels ingeleverd en is bij 2 huurders de ontruiming geannuleerd.

In 2021 werden er 3 huurovereenkomsten beëindigd door het veroorzaken van langdurig overlast.

De volgende grafiek laat het aantal ontruiming in de afgelopen jaren zien op basis van huurachterstand. In 2021 zijn dit er 2.



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.

Ook in 2021 werkten we nauw samen met verschillende partijen. Door corona soms via videobellen, maar waar mogelijk aan de vergadertafel of in de buurt.

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 2021 ontving het Bijzondere Zorgteam in totaal 13 nieuwe aanmeldingen van de instellingen. De corporaties hebben samen voor 7 kandidaten een geschikte woning gevonden. In 2021 bood Rentree 3 woningen aan voor bijzondere bemiddeling. Deze woningen bleken uiteindelijk niet passend voor de gewenste woonsituatie voor de aangemelde kandidaten (bijvoorbeeld een prikkelarme omgeving). 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 2021 werden in totaal 112 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 2021 in het Bestuurlijk Overleg Wonen werden besproken:

- krapte op de woningmarkt met aandacht voor de bemiddeling van:
 - vergunninghouders
 - bijzondere doelgroepenspoedzoekers
- dakloosheid en mogelijke oplossingen waaronder:
 - Flexwonen
 - Powerhouses
- verantwoording van de prestatieafspraken 2020
- de gevolgen van de Wet eenmalige huurverlaging voor huurders met een lager inkomen en het niet doorvoeren van de jaarlijkse huurverhoging
- huishoudens met hygiëne problemen
- het bod van de corporaties aan de gemeente t.b.v. de nieuwe prestatieafspraken voor 2022
- 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
- Pact Oude Raadzaal: 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

- Stichting Woonwagenbeheer Deventer
- N.V. Vastgoedmaatschappij Milieucentrum Deventer. Dit betreft een deelneming waarin Rentree 49,55% aandeel in het kapitaal had. De deelneming is op 9 juni 2021 ontbonden.

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.

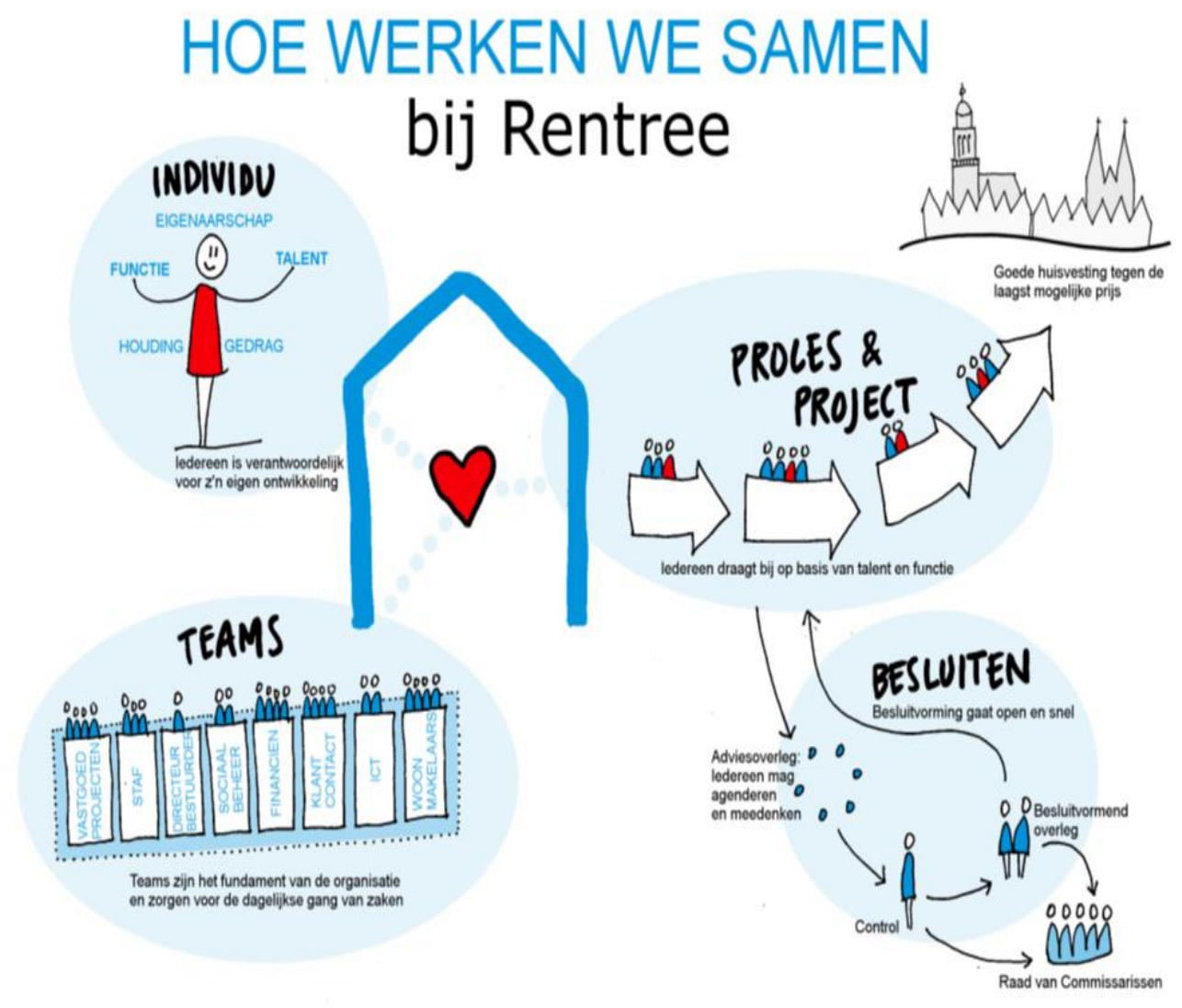
Samen werken aan een wendbare organisatie

Het afgelopen jaar is wederom een groot beroep gedaan op het eigenaarschap en de wendbaarheid van onze medewerkers. We hebben gezien dat dit goed ontwikkeld is.

Onder de bijzondere omstandigheden door corona, hebben wij – grotendeels vanuit huis – onze dienstverlening aan de huurders en onze plannen voor 2021 bijna allemaal voortgezet en uitgevoerd. Processen werden makkelijk aangepast, waardoor de meeste zaken gewoon doorgingen.

Hoe werken we samen

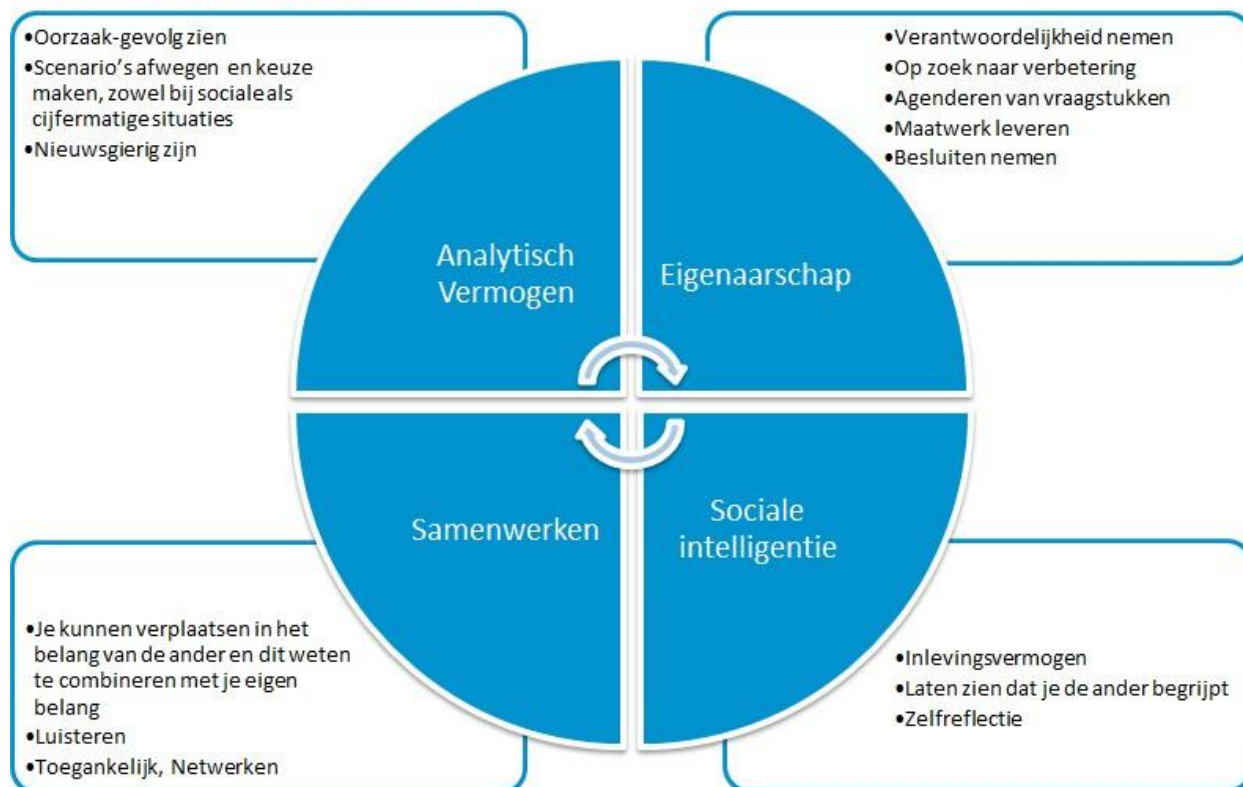
Binnen Rentree werken we op een bijzondere manier samen. Dit hebben we in onderstaande tekening visueel gemaakt. De basis van deze manier van samenwerken is dat we werken vanuit eigenaarschap. Dit betekent dat medewerkers betrokken zijn en zich eigenaar van het resultaat voelen. Ze zijn zelfsturend en 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.



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 29 collega's aan hun ontwikkeling gewerkt door het volgen van een individuele training, coaching of een cursus. En soms via een teamtraining 'samenwerken vanuit je eigen stijl' of via de teamworkshop 'durf te twijfelen'.

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.

Hybride werken

Het afgelopen jaar hebben we deels op kantoor en deels thuis gewerkt. Het is goed gelukt om onze dienstverlening op peil te houden en werkzaamheden uit te voeren. Wel hebben we het op kantoor samenwerken en het informele contact gemist. Met Yammer, digitale bijpraatmomenten, vlogs en ons wekelijks adviesoverleg en een aantal persoonlijke bijeenkomsten, bleven we met elkaar in contact en in verbinding.

Het thuiswerken is gefaciliteerd door iedereen de mogelijkheid te geven om met een thuiswerkplek budget een goede thuiswerkplek in te richten. Om vitaal te blijven in deze tijd hebben we fanatiek meegedaan met de ommetjes bedrijfsapp van de hersenstichting. Voor de zomer zijn er workshops geweest waarin we in kleine groepjes besproken hebben hoe we met elkaar verder willen werken na corona. Deze uitkomsten zijn meegenomen in de huidige werkwijze en de toekomstige aanpassingen in ons kantoor.

Personele ontwikkelingen

Kengetallen over 2021

In dienst	31-12-2021	31-12-2020	31-12-2019
Medewerkers (excl. stagiaires)	38	36	38
FTE	32,1	31	31,6

Mutaties:

- aantal medewerkers in dienst: 5
- aantal medewerkers uit dienst: 2
- stagiaires/afstudeerders/werkervaringsplek: 2

Afgelopen jaar hebben we de organisatie uitgebreid met een extra woonmakelaar en een

nieuwe collega die een leertraject volgt tot klusjesman (ivm afstand tot de arbeidsmarkt). Beiden met als doel de dienstverlening en aandacht voor onze huurders te vergroten.

Verzuim

	2021	2020	2019
Totaal verzuim	2,27%	2,13%	1,52%
Kort Verzuim (1-7 dagen)	0,68%	0,69%	0,53%

OR

In 2021 heeft de Ondernemingsraad (OR) drie 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 2020
- jaarplan 2022
- jaarplanning OR
- corona/hybride werken
- agressiebeleid
- functieprofielen

Adviesaanvragen:

- adviesaanvraag organisatiewijziging ICT

Samenstelling OR:

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

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.

Het komende jaar onderzoeken we op welke manier we de digitalisering van onze communicatie en dienstverlening verder vorm geven. En natuurlijk blijven we ook altijd persoonlijk benaderbaar.

Communicatie

In 2021 had corona nog steeds veel invloed op onze communicatie. Fysieke bijeenkomsten gingen niet door, de online communicatie groeide verder. Reden voor ons om mee te groeien met de verdere digitalisering van communicatie en dienstverlening. Hiermee voldoen we niet alleen aan een verwachting, het draagt ook bij aan de eenvoud en efficiency. Zodat we voldoende tijd overhouden voor aandacht op maat.

Nieuwe website en continueren app

In 2021 vernieuwden we onze website, daarbij is vooral gelet op het zo logisch mogelijk beschikbaar maken van informatie en veel gestelde vragen. Uitgangspunt is dat de site vooral ook heel smartphone vriendelijk is. Een chatbot brengt je met een paar vragen naar de juiste informatie.

In 2020 startten we een experiment met de WocoAPP. De app voorziet huurders makkelijk van informatie en met één klik op de telefoon kunnen ze ons bereiken. Omdat we meer gebruikers ervaringen willen hebben voordat we de app verder (voor alle huurders) uitrollen, hebben we in 2021 ook de voorbereidingen getroffen om de app bij de Grote Aanpak in de Bakkumer te gebruiken.

Digitale nieuwsbrieven, vragenlijsten en social media

In 2021 stuurden we meer digitale nieuwsbrieven dan de jaren ervoor. Er waren veel onderwerpen om te delen en beperkt de mogelijkheid om bij elkaar te komen. Ook groeit het aantal volgers/bezoekers op onze LinkedIn en Facebook pagina's nog steeds. Eind 2021 benaderden we de leden van ons klantenpanel met een vragenlijst over online dienstverlening en digitalisering van onze communicatie. Daaruit bleek dat de meeste mensen al heel tevreden zijn. Als verbeterpunten of wens voor in de toekomst werd vaak genoemd:

- het verder verbeteren van het portaal
- contact kunnen leggen via WhatsApp
- gratis Rentree app voor op je telefoon

Met deze punten gaan we in 2022 aan de slag.

Onze ICT

Goede informatievoorziening is onmisbaar voor onze organisatie. In 2021 hebben we stappen gezet in het optimaliseren van werkprocessen en het data gedreven werken.

Procesgroep ICT

Om onze werkprocessen verder te optimaliseren en de ICT-zelfstandigheid binnen Rentree te vergroten zijn we gestart met de procesgroep ICT. De procesgroep bestaat uit collega's die affiniteit hebben met of interesse hebben in ICT, digitalisering, processen en/of applicaties. Het resultaat is dat we ons werk makkelijker en sneller kunnen oppakken en dat we tijd en ruimte hebben voor innovatie van onze bedrijfsvoering en dienstverlening.

Cartotheek

In 2021 is de actualisering van de cartotheek afgerond en in gebruik genomen. De gegevens van de energielabels en plattegronden van ons bezit zijn nu actueel en het beheerproces is geoptimaliseerd en uitgerold.

Business intelligence

Begin 2021 zijn we gestart met het valideren van 8 CORA (Corporatie Referentie Architectuur) proces dashboards. Deze dashboards richten zich op de belangrijkste processen binnen de woningcorporatie. De dashboards zijn eind 2021 in gebruik genomen en geven ons proces-, stuur- en verantwoordingsinformatie. Het onderwerp data gedreven werken wordt verder opgepakt in 2022.

Hybride werken

In 2021 hebben we gezorgd dat iedereen in staat is om productief en efficiënt thuis te kunnen werken. Ook na corona is de verwachting dat deze combinatie van gedeeltelijk thuis en op kantoor werken blijft bestaan. Om dit te ondersteunen hebben we aanpassingen binnen onze informatievoorziening gedaan om te zorgen dat iedereen altijd en overal kan samenwerken. Ook in 2022 blijven we onze ICT inrichting verder optimaliseren om dit te faciliteren.

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 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 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 2021 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 onder leiding van Thésor stilgestaan bij een duurzaam verdienmodel voor corporaties en vond een toelichting op RGO plaats inclusief ontmoeting met de RGO-partners van Rentree. Op de tweede visiedag stonden de thema's werkgeverschap en leefbaarheid in de wijken centraal. Hierbij sloten ook de wethouder Wonen, dhr. De Geest en twee leden van het BAR aan.
- 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 2021 één keer als volledige raad met het BAR.
- De RvC sprak in 2021 één keer als volledige raad met de OR.
- De RvC heeft op 14 oktober een extra contactmoment gehad over de deelneming aan de leningruil van Vestia.
- In december heeft de RvC een zelfevaluatie uitgevoerd. Dit aan de hand van de zelfevaluatietool die door de VTW ter beschikking wordt gesteld. Van de zelfevaluatie is een verslag gemaakt.

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

- De auditcommissie is in 2021 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 2021 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 één keer bij elkaar gekomen. In december heeft een voortgangsgesprek plaatsgevonden met de directeur bestuurder en zijn er werkafspraken gemaakt voor 2022. 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 2022 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 een drietal nieuwe investeringsprojecten. Het gaat hier om de nieuwbouw van 42 appartementen op de St. Jozef locatie, de aankoop van 74 nieuw te bouwen appartementen aan de kop Handelskade en de aankoop van 75 nieuw te bouwen appartementen aan de kop Havenkwartier. Tevens geeft de RvC haar goedkeuring aan het sloopbesluit en vervangende nieuwbouw aan de Van der Keesselstraat.

Op het gebied van duurzaamheid van het vastgoed heeft de RvC in 2021 het Duurzaamheidsbeleid en het Plan van Aanpak Zonnepanelen goedgekeurd.

3. Governance

De RvC stelde een nieuwe visie op besturen en toezichthouden vast. Deze is in samenspraak met de bestuurder opgesteld en vervangt de visie op besturen uit 2016 en de visie op toezichthouden uit 2019. Ook stemde de RvC in met de herbenoeming van de onafhankelijke concerncontroller.

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).

Rentree heeft samen met Woonbedrijf Ieder1 Stichting Woonwagengebeheer Deventer (SWD) opgericht. De bestuurders van Woonbedrijf Ieder1 en Rentree zijn ieder 50% eigenaar van deze stichting. De bestuurders van Woonbedrijf Ieder1 en Rentree zijn ook bestuurders van SWD en de RvC's van Woonbedrijf Ieder1 en Rentree houden beide toezicht op deze stichting. In 2021 vond voor een belangrijk deel de overdracht van standplaatsen en woonwagens van de gemeente naar de SWD plaats. In deze opstartfase vraagt de inrichting van deze nieuwe stichting de nodige aandacht. De RvC wordt hierover op de hoogte gehouden en zij heeft het jaarplan en de begroting voor 2022 van SWD goedgekeurd. In 2022 wordt door SWD, in samenspraak met haar bestuurders en beide RvC's gewerkt aan een gedeeld perspectief voor de komende jaren.

4. Organisatie

In 2021 heeft de RvC de volgende documenten goedgekeurd: Jaarrekening 2020, Jaarplan 2022 en meerjarenbegroting, het treasuryjaarplan, het risicojaarplan, het financieringskader, het jaarverslag Stichting Woonwagengebeur Deventer en de begroting van Stichting Woonwagengebeur Deventer.

Stakeholders

In 2021 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. Daarnaast hebben de huurderscommissarissen de (digitale) jaarlijkse bijeenkomst met alle corporaties en huurdersbelangenvertegenwoordigers van Woonkeus Stedendriehoek bijgewoond, en is de relatie met het college van B&W onderhouden door contact met wethouder Rob de Geest die aanwezig was op de tweede visiedag in 2021.

Samenstelling van de Raad van Commissarissen

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. De heer R. L. Stevelmans treedt op als voorzitter. De samenstelling van de RvC is in 2021 ongewijzigd.

Per 1 mei 2021 liep de zittingstermijn van de heer R. Bosveld af. Hij is 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 2021

Lid RvC	M/V	Geb. jaar	Benoemd in	Herbenoemd in	Zittingsperiode tot	Commissie
R.L. Stevelmans (Voorzitter)	M	1959	2018		2022	Remuneratie
R. Bosveld	M	1958	2017	2021	2025	Audit
C. Karharman	M	1975	2018		2022	
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	7
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.	38
C. Karharman	Advocaat bij DAS Rechtsbijstand	Lid RvC Veenendaalse Woningstichting Lid van het LSR (Landelijk Selectiecommissie voor Rechters)	7
E.A.Dijkstra	Directeur/Eigenaar van Dijkraad en daad u vastgoed	Lid RvC SOR te Rotterdam Lid RvC Zorgpartners Midden- Holland te Gouda Vice-voorzitter RvC woningcorporatie GroenWest te Woerden (tot 1 april 2021) Lid RvA corporatiewarmte te Arnhem	5
S.J.M. Capello- Lindner	Directeur Stichting Verslavingsreclassering GGZ	Voorzitter RvT Liberein	5

RvC vergoeding	2020
R.L. Stevelmans (vz)	€ 17.650 bruto
R. Bosveld	€ 11.800 bruto
C. Karharman	€ 11.800 bruto
E.A. Dijkstra	€ 11.800 bruto
S.J.M. Capello-Lindner	€ 11.800 bruto

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

Het bestuur

Jaap Huibers

Geboortejaar	1982
Functie	Directeur bestuurder
In dienst	1 februari 2019
Nevenfuncties	Voorzitter bestuur Stichting Woonkeus Stedendriehoek Bestuurslid MKW Platform Bestuurslid Woonwerkplaats De Kleine Wereld Bestuurder Stichting Woonwagenbeheer Deventer
PE-punten	73

De kosten voor de beloning (conform WNT) van de directeur bestuurder van Rentree zijn in 2021 opgebouwd uit de volgende elementen:

Jaarsalaris	€ 107.514
Werkgeversdeel pensioen	€ 17.062
Belastbare vergoedingen	€ 4.800
WIA premies	€ 201
Totaal	€ 129.577

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 2021 was positief en de beoordeling van de Autoriteit Woningcorporaties en het WSW goed.

Het risicojaarplan voor 2021 bevatte de meest relevante risico's voor Rentree als geheel, maar ook die zaken die het bereiken van onze doelstellingen voor 2021 in de weg zouden kunnen staan. Bij deze risico's zijn beheersmaatregelen geformuleerd, die we regelmatig bespreken.

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.

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 jaarresultaat uit 2021 en uit de beoordelingen van de Autoriteit Woningcorporaties en het WSW. 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 '21	Realisatie '21	Realisatie '20
Opbrengsten in huren	€ 26.351	€ 26.042	€ 25.738
Verkoopopbrengsten bestaand bezit	€ 2.761	€ 3.693	€ 4.081
Bedrijfslasten	€ 9.557	€ 8.510	€ 8.551
Onderhoudskosten	€ 5.883	€ 5.073	€ 5.914
Leefbaarheidskosten	€ 161	€ 148	€ 155
Financiële lasten	€ 2.821	€ 2.664	€ 2.933
Investeringen	€ 34.003	€ 26.930	€ 12.510
Vennootschapsbelasting		€ -1.124	€ 1.724
Solvabiliteit o.b.v. marktwaarde		70,3%	67,5%
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde		53,7%	48,9%
Liquiditeit		0,9	0,6
LTV (nominale schuld/beleidswaarde)		44,0%	46,3%
ICR (rentedekkingsgraad exl verkopen)		4,9	3,5

Opbrengst huren

De huuropbrengsten inclusief leegstand en derving oninbaarheid bedroeg in 2021 € 26,0 miljoen. In 2020 waren de verhuuropbrengsten € 25,7 miljoen wat betekent dat onze huuropbrengsten gestegen zijn met € 0,3 miljoen. Hiervan is het grootste deel afkomstig van de huurverhoging in 2020 die nu voor een heel jaar meetelt en € 0,1 miljoen door opleveringen nieuwbouw en de huurverhoging bij grote aanpakken in 2021. De derving nam licht toe in 2021. Dit heeft vooral te maken met de aangepaste werkwijze in de coronacrisis. Ten opzichte van de begroting hebben we € 0,3 miljoen lagere opbrengsten gerealiseerd dan verwacht. De belangrijkste reden is dat er geen reguliere huurverhoging voor de gereguleerde woningen heeft plaatsgevonden in 2021.

Opbrengsten verkopen

In 2021 zijn 15 woningen verkocht. De verwachting voor 2021 was de verkoop van 10 woningen en 2 BOG panden. Het is een bewuste keus van Rentree geweest om de BOG verkoop uit te stellen gezien de situatie van de huurder en de huidige situatie op de markt.

Bedrijfslasten

De bedrijfslasten zijn in 2021 nagenoeg gelijk aan de lasten van 2020. Er waren wel een aantal plussen en minnen, maar geen grote afwijkingen die verder toegelicht dienen te worden. Ten opzichte van de begroting hebben we in 2021 lagere bedrijfslasten gerealiseerd (€ 1,0 miljoen). De belangrijkste afwijkingen zijn de saneringsheffing die in 2021 niet is geheven (€ 0,2 miljoen), de lagere verhuurdersheffing (€ 0,4 miljoen), lagere pensioenlasten (€ 0,1 miljoen) en lager afschrijvingslast (€ 0,1 miljoen).

Onderhoudskosten

Vergeleken met 2020 hebben we in 2021 € 0,8 miljoen minder onderhoudskosten gehad. De dagelijkse onderhoudskosten waren € 0,2 miljoen hoger dan vorig jaar. Vorig jaar hebben we meer corona gerelateerde maatregelen in het onderhoud doorgevoerd en daardoor hebben we toen minder reparaties kunnen uitvoeren. Voor het planmatig onderhoud geldt dat in mindere mate en is de cyclus van het onderhoud de belangrijkste oorzaak van de lagere kosten planmatig onderhoud (€ 1,1 miljoen). Ten opzichte van de begroting zien we € 0,8 miljoen lagere lasten. Het dagelijks onderhoud ligt in lijn met de begroting en komt iets hoger uit dan de begroting. Bij het planmatige en projectmatige onderhoud zien we € 0,8 miljoen lagere kosten door het verschuiven van een aantal complexen en het niet uitvoeren van bepaalde voorstellen.

Financiële lasten

De rentelasten zijn in 2021 € 0,3 miljoen lager geweest dan in 2020. De lening portefeuille nam toe van € 137,6 miljoen naar € 151,8 miljoen. We hebben de afgeloste leningen vervangen door leningen met een lager rentepercentage. Het gemiddelde rentepercentage is 1,83% in 2021 ten opzichte van 2,06% in 2020. Ten opzichte van de begroting zijn de rentelasten € 0,2 miljoen lager. De oorzaak is de lagere rente die in 2021

is gerealiseerd en de lagere realisatie in de investeringen. Hierdoor hebben we minder financiering aangetrokken dan verwacht.

Investeringsen

De investeringen omvatten voornamelijk de uitgaven met betrekking tot nieuwbouw- en renovatieprojecten en aankopen. De stijging van € 14,4 miljoen ten opzichte van 2020 is fors. De voornaamste redenen van deze stijging is de start van de bouw van 38 eengezinswoningen in de Rivierenwijk en 43 appartementen aan het Deltaplein. Tevens zijn gedurende het gehele jaar werkzaamheden uitgevoerd binnen het project 'Grote aanpak Rivierenwijk'. Niet alle werkzaamheden zoals we die van tevoren hadden begroot zijn uitgevoerd wat de afwijking ten opzichte van de begroting verklaard. Zo zullen de investeringen in de Shita locatie, Tiny Houses en de Bakkumer in 2022 gaan plaats vinden.

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 2021 gestegen van 47,9% naar 54,0%. We voldoen hiermee ruim aan de norm die AW/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 gedaald in 2021 van 46,4% naar 43,7%. Dit betekent dat een kleiner deel van ons vastgoed met leningen is gefinancierd. Ook hier voldoen we ruim aan de gestelde norm van AW/WSW (<85%). De leningportefeuille is weliswaar toegenomen maar daar staat een hogere stijging van de beleidswaarde tegenover. Deze stijging is voornamelijk te verklaren door de daling van de disconteringsvoet en de verhuurderheffing.

ICR

De ICR is gestegen in 2021 van 3,5 naar 4,9. Dit betekent dat onze kasstroom uit de operationele bedrijfsvoering (de "normale bedrijfsactiviteiten") voldoende is om onze rentelasten te betalen.

Indicator	Norm WSW/AW	2021
Solvabiliteit	≥ 15%	54%
Loan to Value	≤ 85%	44%
ICR	≥ 1,4	4,9

Beschouwing en doorkijk naar de toekomst

Het belangrijkste nieuws is dat de verhuurderheffing zal worden afgeschaft per 2023. De financiële ruimte die ontstaat door het wegvallen van de verhuurderheffing heeft een positief effect op zowel de kasstromen als de markt- en beleidswaarde van de woningen. Echter wordt de verhuurderheffing afgeschaft in ruil voor bindende prestatieafspraken met corporaties. Hoe deze prestatieafspraken er uit gaan zien is nog onbekend. Het is voor Rentree van belang om komend jaar inzicht te krijgen in de financiële middelen die straks beschikbaar komen en te inventariseren welke investeringsmogelijkheden er zijn om hier invulling aan te geven.

Tevens zal het positieve financiële effect door de afschaffing van de verhuurderheffing gedeeltelijk gedempt worden door de hogere vennootschapsbelasting. De lagere kosten leiden ertoe dat de winst voor corporaties zal toenemen en dat er meer vennootschapsbelasting afgedragen moet worden. Meer vennootschapsbelasting heeft echter alleen een kastroomeffect en geen waarde-effect.

Dit soort overheidsmaatregelen en ingrepen blijven voor Rentree de komende jaren de grootste uitdaging, naast de duurzaamheidsopgave en de beschikbaarheid.

De indicatoren zien er nog goed uit op de korte termijn. We scoren ruim binnen de normen van het WSW en AW. Maar de uitdagingen in de toekomst zijn groot. Dit vraagt van ons een optimale bedrijfsvoering en risicobeheersing zodat we met onze (beperkte) middelen de grote opgave zo optimaal mogelijk kunnen realiseren zonder grote risico's voor de betaalbaarheid en de beschikbaarheid.

Beleidswaarde en marktwaarde

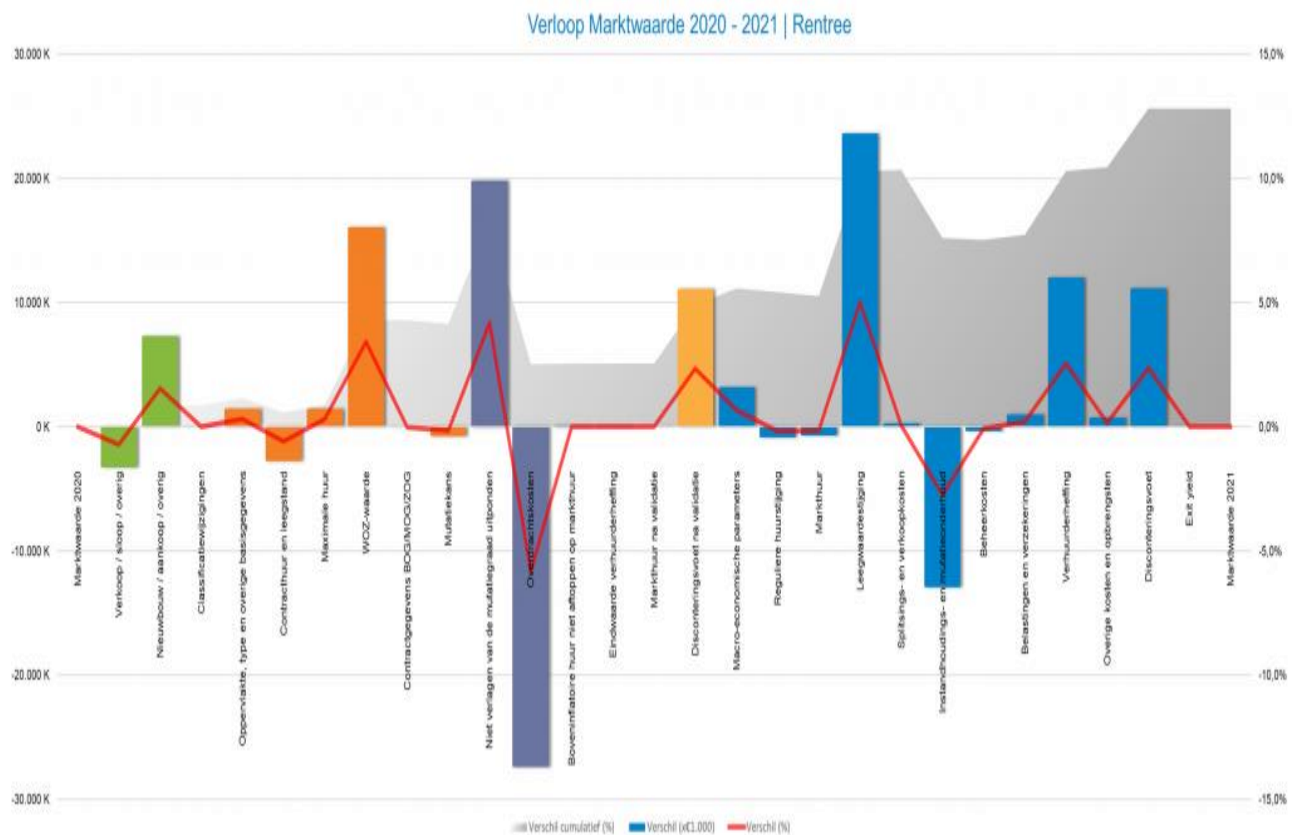
Marktwaarde

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

De totale marktwaarde van Rentree is over 2021 met € 60,4 miljoen gestegen. De belangrijkste redenen van deze stijging is de gestegen WOZ-waarde en de daar bijbehorende leegwaarde. Tevens is het percentage van de ingerekende verhuurderheffing verlaagd en is de gemiddelde disconteringsvoet gedaald als gevolg van marktontwikkelingen. Daartegen staat een daling van de marktwaarde tegenover als gevolg van de verhoging van de overdrachtskosten en de stijging van het ingerekende onderhoud.

Verloopstaat Marktwaaarde 2020 - 2021	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaaarde conform balans 31-12-2020	461.445	7.215	468.660
Correctie Balans ORT/voorraad verkopen	2.476	0	2.476
Correctie Balans brand woning	268	0	268
Marktwaaarde 2020	464.189	7.215	471.404
Voorraadmutaties			
Verkoop / sloop / overig	-3.048	-235	-3.283
Nieuwbouw / aankoop / overig	7.289	13	7.302
Classificatiewijzigingen	591	-591	0
Subtotaal voorraadmutaties	4.832	-814	4.019
Mutatie vastgoedgegevens			
Oppervlakte, type en overige basisgegevens	1.534	-58	1.475
Contractuur en leegstand	-2.756	-4	-2.760
Maximale huur	1.445	0	1.445
WOZ-waarde	16.007	78	16.086
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-31	-8	-39
Mutatiekans	-733	-2	-735
Subtotaal mutatie vastgoedgegevens	15.467	6	15.472
Methodische wijzigingen handboek en software			
Niet verlagen van de mutatiegraad uitponden	19.732	61	19.793
Overdrachtskosten	-27.125	-217	-27.342
Boveninflatoire huur niet aftoppen op markthuur	29	0	29
Eindwaarde verhuurderheffing	2	0	2
Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software	-7.362	-156	-7.518
Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek			
Markthuur na validatie	55	0	55
Disconteringsvoet na validatie	11.034	54	11.089
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	11.090	54	11.144
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen			
Macro-economische parameters	3.169	57	3.226
Reguliere huurstijging	-828	0	-828
Markthuur	-641	-61	-702
Leegwaardestijging	23.504	133	23.636
Splitsings- en verkoopkosten	267	1	268
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-12.864	-60	-12.924
Beheerkosten	-336	-1	-338
Belastingen en verzekeringen	992	1	993
Verhuurderheffing	12.035	8	12.044
Overige kosten en opbrengsten	745	0	745
Disconteringsvoet	11.239	-63	11.176
Exit yield	0	4	4
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	37.282	19	37.301
Verschil 2021	0	0	0
Marktwaaarde 2021	525.498	6.324	531.822
Percentage marktwaaarde 2021 t.o.v. 2020	113,21%	87,66%	112,82%

Grafische weergave van de marktwaarde ontwikkeling, verdeeld naar categorie uit de verloopcategorie:



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 2021 weergegeven.

X € 1.000	2021	2020	verschil afslagen
Marktwaarde in exploitatie	€ 531.822	€ 468.660	
Marktwaarde voorraad in verkoop	€ -	€ 1.713	
Marktwaarde verhuurde staat balans	€ 531.822	€ 470.373	
Marktwaarde sloop/brandwoningen	€ -	€ 1.031	
Totaal marktwaarde bezit in analyse	€ 531.822	€ 471.404	
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ 2.040	€ 21.881	€ -19.841
Betaalbaarheid (huren)	€ 107.080	€ 106.162	€ 918
Kwaliteit (onderhoud)	€ 68.658	€ 38.802	€ 29.856
Beheer (beheerkosten)	€ 18.469	€ 8.543	€ 9.926
	€ 196.247	€ 175.388	€ 20.859
Beleidswaarde	€ 335.575	€ 296.016	€ 39.559

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 leegwaarde 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 betaalbaarheid en de afslag Kwaliteit. De afslag betaalbaarheid wordt veroorzaakt door het verschil tussen de ingerekende markthuurlen bij mutatie in de marktwaarde (gemiddeld € 795,95) en de ingerekende streefhuurlen bij mutatie in de beleidswaarde (gemiddelde € 661,78). De afslag kwaliteit wordt veroorzaakt door het verschil tussen de ingerekende onderhoudsnorm conform het handboek in de marktwaarde (gemiddeld € 1550,18 in het doorexploiteerscenario en € 920,87 in het uitpondscenario) en de ingerekende onderhoudsnorm van Rentree in de beleidswaarde (€ 2.167,97). Zowel de afslag kwaliteit als de onderhoudsnorm is gestegen t.o.v. 2020. De stijging van de onderhoudsnorm is deels te verklaren doordat het niet is toegestaan om de clustermogelijkheid van onderhoudsuitgaven binnen projectuitgaven mee te nemen in de bepaling van de onderhoudsnorm voor de beleidswaarde, iets wat wel is toegepast in de norm 2002. Tevens is de stijging van de onderhoudsnorm te verklaren door de jaarlijkse indexatie van de onderhoudslasten.

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.

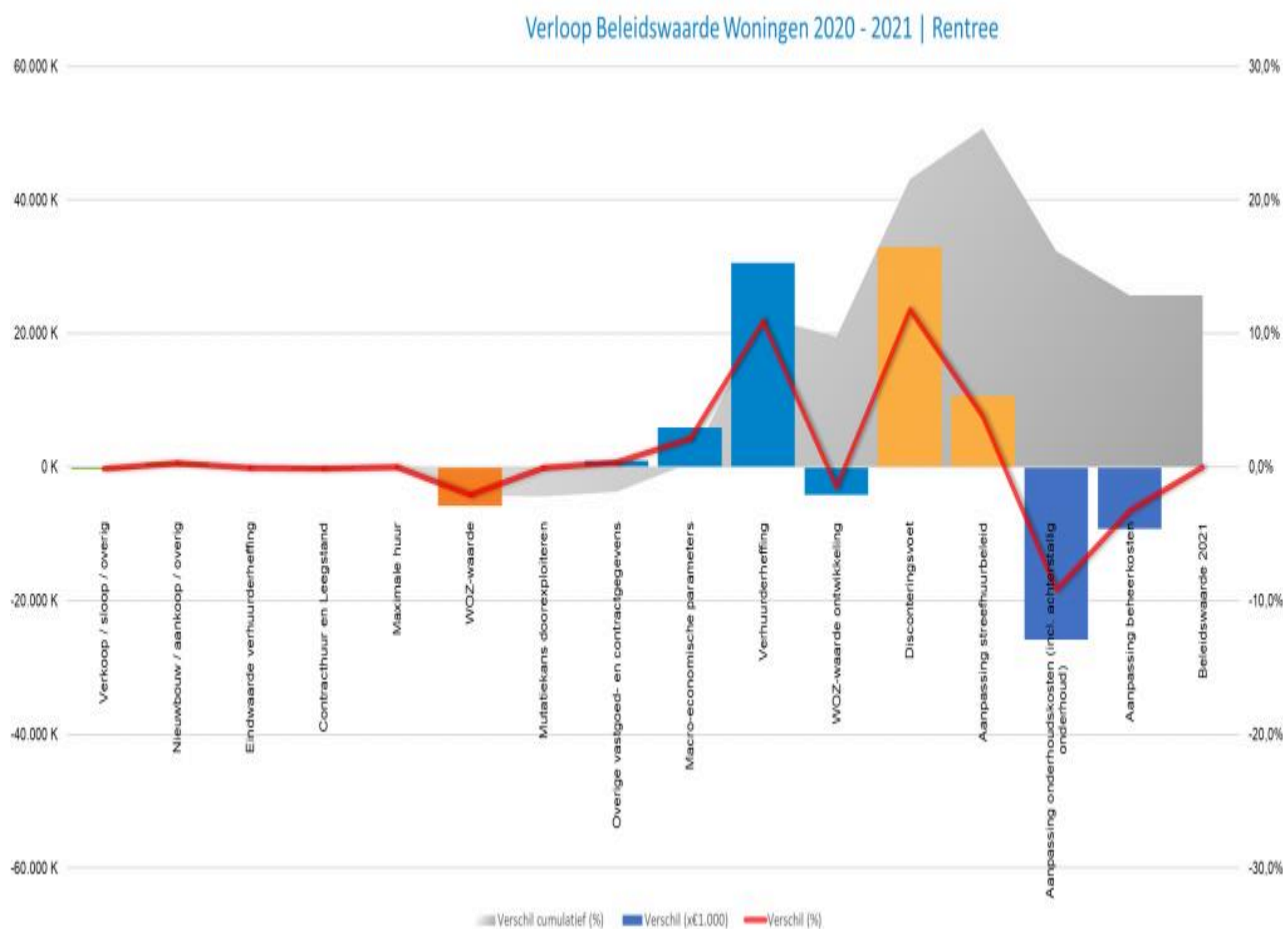
Overeenkomstig de regelgeving dienen de vergelijkende cijfers ook voor de beleidswaarde te worden toegelicht. Daarbij dient ook stil te worden gestaan bij de ontwikkeling in de beleidswaarde. Op basis van ervaringen uit voorgaand boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven 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 € 296 miljoen naar € 336 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 € 646,20 naar € 661,78, de gemiddelde onderhoudsnorm gestegen van € 1.934,97 naar € 2.167,97 en de gemiddelde beheernorm van € 831,15 naar € 915,16.

Verloopstaat beleidswaarde 2020 - 2021	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Beleidswaarde 2020	289.845	6.173	296.019
Af: Beleidswaarde 2020 niet-woningen	-11.968	-3.861	-15.829
Beleidswaarde 2020 woningen	277.877	2.313	280.190
Voorraadmutaties woningen			
Verkoop / sloop / overig	-273	-139	-412
Nieuwbouw / aankoop / overig	3.942	0	3.942
Classificatiewijzigingen	430	-430	0
Subtotaal voorraadmutaties woningen	4.099	-569	3.530
Rekenmethodiek beleidswaarde			
Eindwaarde verhuurderheffing	-19	-83	-102
Subtotaal rekenmethodiek beleidswaarde	-19	-83	-102
Mutatie vastgoedgegevens woningen			
Contractuur en leegstand	-346	-3	-349
Maximale huur	-69	0	-69
WOZ-waarde	-5.758	-8	-5.765
Mutatiekans doorexploiteren	-161	11	-149
Overige vastgoed- en contractgegevens	986	0	986
Subtotaal mutatie vastgoedgegevens	-5.347	1	-5.346
Wijzigingen waarderingsparameters marktwaarde			
Macro-economische parameters	5.937	27	5.964
Verhuurderheffing	30.519	97	30.615
WOZ-waarde ontwikkeling	-4.086	-13	-4.099
Disconteringsvoet	32.825	161	32.986
Subtotaal wijzigingen waarderingsparameters marktwaarde	65.195	272	65.466
Wijzigingen waarderingsparameters beleidswaarde			
Aanpassing streefhuurbeleid	10.623	36	10.659
Aanpassing onderhoudskosten (incl. achterstallig onderhoud)	-25.682	-91	-25.772
Aanpassing beheerkosten	-9.171	-32	-9.204
Subtotaal wijzigingen waarderingsparameters beleidswaarde	-24.230	-87	-24.317
Beleidswaarde 2021 woningen	317.575	1.846	319.421
Subtotaal mutatie in beleidswaarde woningen	39.698	-467	39.231
Bij: Beleidswaarde 2021 Niet-woningen	12.517	3.637	16.154
Beleidswaarde 2021	330.092	5.483	335.575
Subtotaal mutatie in beleidswaarde	40.246	-690	39.556
Percentage beleidswaarde 2021 t.o.v. 2020	113,89%	88,82%	113,36%

Grafische weergave van de beleidswaarde ontwikkeling, verdeeld naar categorie uit de verloopcategorie:



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 doorexploteerscenario 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 2021 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 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 € 196 miljoen. Dit impliceert dat circa 51% 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 2021 hebben we een resultaat gerealiseerd van € 61,5 miljoen. In 2020 was dat € 17,8 miljoen. Het grootste verschil zit in de waardeverandering van het vastgoed. We zien daar een verschil van € 40,4 miljoen. De redenen van deze stijging zijn reeds toegelicht onder de kop 'marktwaarde'. Verder zien we een stijging van de directe operationele lasten van € 2,1 miljoen wat grotendeels is te verklaren door de volkshuisvestelijke bijdrage van de Vestia lening (€ 1,7 miljoen).

Resultaat 2021 versus 2020	2021	2020	verschil
Huur en overige opbrengsten	25.995	25.716	279
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(2.544)	(2.569)	25
Lasten onderhoudsactiviteiten	(5.757)	(6.667)	910
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(6.083)	(3.975)	(2.108)
Resultaat uit reguliere bedrijfsvoering	11.611	12.505	(894)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.095	531	564
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	50.307	9.949	40.358
Portfolio resultaat	51.402	10.480	40.922
Saldo financiële baten en lasten	(2.643)	(3.437)	794
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	60.370	19.548	40.822
Belastingen	1.124	(1.724)	2.848
Opbrengst overige activiteiten	41	41	-
Resultaat financiële activa	(21)	(3)	(18)
RESULTAAT NA BELASTINGEN	61.514	17.862	43.652

Treasury

Algemeen

De treasury commissie is in 2021 twee keer via teams bij elkaar gekomen. Belangrijkste bespreekpunten tijdens deze vergaderingen waren het duurzaam bedrijfsmodel en de normen die gehanteerd worden in de financieringsstrategie.

Renteconversie 2021

We kregen in 2021 tweemaal te maken met een renteconversie. In beiden gevallen werd de lening overgesloten.

Nieuwe leningen

We hebben in totaal € 24,0 miljoen aangetrokken aan nieuwe leningen. Twee fixe leningen van € 7,0 miljoen tegen 0,094% en 0,679% rente en twee fixe leningen van € 2,5 miljoen tegen 0,669% en 0,529% rente. Daarnaast hebben we een extra roll-overlening met een variabele hoofdsom van € 5,0 miljoen. Ultimo 2021 is € 1,0 miljoen van deze lening opgenomen.

Naast bovengenoemde leningen heeft Rentree in december in verband met de 'Vestia leningruil' een lening ontvangen met een hoofdsom van € 1,1 miljoen en een agio van € 1,7 miljoen.

Aflossingen

In 2021 hebben we onderstaande leningen afgelost.

Geldverstrekker	Leningnummer	Einddatum	Bedrag
BNG	91904	1-2-2021	€ 3.115.001
NWB	1-29162	1-8-2021	€ 2.500.000
BNG	40110664	1-8-2021	€ 2.500.000

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 2021 tot en met 2023. We hebben van het WSW de geprognosticeerde financiering geborgd gekregen.

	2021	2022	2023
Leningportefeuille per 31 december 2020	€ 139.600.000,00		
DAEB Financieringsbehoefte	€ 34.003.000,00	€ 33.273.000,00	€ 18.538.000,00
Interne financieringsbronnen	€ -11.565.000,00	€ -8.282.000,00	€ -10.338.000,00
Correctie	€ -	€ -	€ -8.200.000,00
Borgingstegoed	€ -2.000.000,00		
Borgingsplafond ultimo jaar	€ 160.038.000,00	€ 185.029.000,00	€ 185.029.000,00

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

AW

Op 29 november 2021 hebben wij van de Autoriteit Woningcorporaties (AW) de beoordeling rechtmatigheid verslagjaar 2020 ontvangen. In deze brief geeft de AW aan dat wij op alle onderwerpen van beoordeling aan de gestelde eisen voldoen.

Op 8 december 2021 ontvingen wij de Toezichtsbrief 2021 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 12 juli 2021 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 2021 tot en met 2023 toegewezen gekregen.

Fiscale positie

Rentree is vanaf 1 januari 2008 integraal Vpb plichtig. In verband hiermee heeft Rentree met de Belastingdienst een vaststellingsovereenkomst, VSO 2, ondertekend. Tezamen met de toelichting hierop, 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 2021 is een inschatting gemaakt van het fiscaal resultaat 2021. Ultimo 2021 bedraagt het saldo compensabele verliezen naar verwachting afgerond € 11,2 miljoen. Dit wordt verder toegelicht in paragraaf 10.9.11.

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 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*^[1] en de business-risks die worden geformuleerd door het WSW.

Met de strategische risico's als uitgangspunt wordt 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. En daarnaast wordt van de organisatie gevraagd om de doorvertaling te maken naar risico's op operationeel niveau als gekeken wordt naar de voorgenomen doelen zoals vastgelegd in het Jaarplan. Daarnaast worden gedurende het jaar verschillende audits uitgevoerd binnen de organisatie om ook te toetsen of de beheermaatregelen de gewenste impact sorteren.

Korte terugblik op de risico's van 2021

In het Risicojaarplan wordt de verbinding gelegd tussen strategische risico's en de voorgenomen activiteiten uit het Jaarplan. Bij de risico's worden beheersmaatregelen geformuleerd en daar waar relevant en de impact op de organisatie groot is worden risico's vertaald in scenario's die worden doorerekend in de begroting. In 2021 gaven we extra aandacht aan:

- Mogelijke impact van de invoering van een Europese Aanbestedingsplicht voor woningcorporaties. We brachten met een jurist de risico's op onze contracten in beeld, en hebben dit breder getrokken naar de thema's professioneel opdrachtgeverschap en inkoop.
- De impact van Covid-19. Met de ervaring die we hebben opgedaan in 2020 konden we snel schakelen bij nieuwe maatregelen en was er vrijwel geen impact op de primaire klantprocessen. De impact was het meest merkbaar bij onderhoud en projecten. Covid-19 had impact op capaciteit en beschikbaarheid van personeel en soms konden woning niet worden aangepakt op het geplande moment omdat bewoners zelf in quarantaine zaten. Een beperkt deel van het onderhoud schuift dan ook door naar 2022.
- Impact overheidsbeleid. De meest onzekere factor is momenteel nog steeds de overheid. De vorming van een nieuwe regering en het opstellen van een regeerakkoord lieten zien dat veel aandacht uitgaat naar de woningmarkt. Veel ook ten goede van onze sector, door bijvoorbeeld de naderende afschaffing van de verhuurdersheffing. Echter, er ontstaat ook veel onzekerheid: rondom huurverhoging, huurbeleid en prestatieafspraken die gevraagd gaan worden voor de afschaffing van de verhuurdersheffing. De ontwikkelingen volgen we op de voet, zodat we snel kunnen schakelen als het nodig is.

- Risico's in treasury worden jaarlijks beoordeeld en Rentree laat zich hierop begeleiden door een extern deskundig. Een rentestijging wordt standaard in onze scenario's meegewogen en in 2021 ging extra aandacht uit naar de impact van de leningruil met Vestia waar Rentree in participeerde. De leningruil heeft geleid tot de verwerking van zo'n € 1,7 miljoen agio in het resultaat van 2021.

Uiteraard zijn meer risico's benoemd in het Risicojaarplan, maar dit waren de bijzonderheden voor 2021

Een blik naar de toekomst

Het risicomanagement van Rentree wordt door onze accountant gezien passend tot zeer goed gezien de omvang van de organisatie. Het wordt stap van stap professioneler en die ambitie blijft voor Rentree ook voor de komende periode overeind. Waarbij we aansluiten bij onze kernwaarden: eenvoud en aandacht.

In 2022 gaan we verder met de organisatie in gesprek over de risico's die we samen zien voor Rentree voorafgaand aan het proces voor het opstellen van het nieuwe jaarplan voor 2023. De verantwoording omtrent interne audits gaan we een meer prominente en zichtbare rol laten innemen in de P&C-cyclus door deze op te nemen in de tertiaalrapportages.

Eén van de risico's voor 2022 blijft de onzekerheid over de duur en lange termijn effecten van Covid-19. In het geval van Covid-19 is het vooral zaak om in gesprek te blijven over de risico's, de scenario's en de eventuele impact voor de (jaar)doelen en de bedrijfsvoering. Tijdig (bij)sturen blijft hierin van belang om de effecten beperkt te houden.

Een groot en actueel risico blijft de politieke onvoorspelbaarheid. In nieuwe regeerakkoord zijn diverse plannen en maatregelen opgenomen die impact zullen hebben op de werkzaamheden van corporaties. Ook eerdere thema's als Programma Aanpak Stikstof en PFAS blijven voorbeelden van de politieke onvoorspelbaarheid. Bovendien hebben we te maken met forse kostenstijgingen voor de belangrijkste uitgaven, namelijk het onderhouden en verbeteren van onze woningen. Voor Rentree is het van belang om zo onafhankelijk mogelijk te blijven opereren en ons te richten op dat wat als wij corporatie zelf kunnen beïnvloeden samen met onze ketenpartners.

Samenwerkingen en 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.

Stichting Woonkeus is het samenwerkingsverband op gebied van woningverdeling van de woningcorporaties werkzaam in de regio Stedendriehoek (gemeenten Apeldoorn, Brummen, Deventer, Voorst en Zutphen).

Samenwerk@corporatie.nl is een initiatief van een aantal woningcorporaties op gebied van samenwerken. Hierin participeren medewerkers van de verschillende corporaties op vrijwillige basis.

Volkshuisvesting

We hebben gehandeld in het belang van de volkshuisvesting.

Verklaring uitsluitend werkzaam in belang volkshuisvesting

De huidige bestuurder heeft in 2021 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 2021 zijn uitgevoerd door medewerkers van Rentree. De controle van het jaarverslag en de jaarrekening 2021 is verricht door Baker Tilly, die de controleverklaring heeft afgegeven.

Deventer,

Het bestuur van Woningstichting Rentree

Kengetallen



Kengetallen over afgelopen vijf jaar		2021	2020	2019	2018	2017
Samenstelling woningbezit						
Goedkoop	huurprijs < € 443	260	231	270	280	346
Betaalbaar	huurprijs < € 679	3.097	2.874	2.852	2.735	2.688
Duur tot huurtoeslaggrens	huurprijs < € 753	246	472	438	422	403
Geliberaliseerd	huurprijs > € 753	15	22	43	65	74
Totaal huurwoningen		3.618	3.599	3.603	3.502	3.511
Overige woonegelegenheden		1	9	85	87	89
Totaal woonegelegenheden		3.619	3.608	3.688	3.589	3.600
Garages		36	35	35	35	35
MOG		7	7	10	10	11
Intramuraal		67	67			
Overige objecten		18	18	19	19	21
Totaal overige verhuureenheden		128	127	64	64	67
Totaal verhuureenheden in bezit		3.747	3.735	3.752	3.653	3.667

Kengetallen over afgelopen vijf jaar		2021	2020	2019	2018	2017
Kengetallen						
Solvabiliteit ¹	o.b.v. beleidswaarde	53,7%	48,9%	51,0%	53,7%	
Solvabiliteit	o.b.v. marktwaarde	70,3%	67,5%	66,6%	67,7%	61,3%
Liquiditeit ²		0,9	0,6	0,3	0,4	0,7
Huurverhoging ³		0,0%	2,6%	1,6%	1,4%	1,1%
Huurachterstand (zittende en vertrokken) huurders ⁴		0,4%	0,5%	0,6%	0,7%	0,9%
Mutatiegraad		5,5%	5,3%	6,2%	6,4%	5,2%
Gemiddeld aantal punten WWS		150	150	149	146	144
Gemiddelde netto-huurprijs		585	583	565	550	537
Interest dekkingsratio ⁵	exclusief verkopen	4,88	3,48	2,61	3,09	2,54
Interest dekkingsratio	inclusief verkopen	6,39	3,67	2,73	3,27	2,44
Loan to Value ⁶	o.b.v. beleidswaarde	44,0%	46,3%	46,1%	45,4%	
Loan to Value	o.b.v. marktwaarde	28,0%	29,2%	31,0%	31,3%	36,6%
Resultaat per verhuureenheid x € 1 (o.b.v. Totaal verhuureenheden in bezit) ⁷						
Exploitatie opbrengsten (huur en vergoedingen)		7.052	6.993	6.735	6.688	6.717
Personeelslasten		(690)	(693)	(651)	(642)	(634)
Onderhoudslasten		(1.354)	(1.583)	(2.128)	(1.712)	(1.257)
Overige bedrijfslasten		(1.599)	(1.519)	(1.362)	(1.565)	(1.442)
waaronder:	Saneringssteun per vhe	-	-	-	(64)	-
	Verhuurderheffing per vhe	(740)	(727)	(569)	(688)	(620)
Financieringslasten		(1.198)	(785)	(992)	(1.090)	(1.342)
Overige waardeveranderingen		2.371	(3.070)	(2.168)	(598)	(1.228)
Resultaat per verhuureenheid		2.627	2.418	1.789	2.527	1.932
(excl. waardemutaties en belastingen, incl. verkopen en overige opbrengsten)						
Balans per wooneenheid x € 1 (o.b.v. Totaal verhuureenheden in bezit)						
Eigen vermogen		102.420	86.666	81.128	76.759	63.522
Langlopende schulden		39.176	35.875	33.609	30.225	28.487

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. (Langlopende schulden + Aflossingsverplichting) / (Vastgoed in exploitatie + Voorraden). De agio van de Vestia lening is in mindering gebracht op de schulden EUR 1.737.062.
7. Deze getallen zijn gebaseerd op de categorale verlies- en winstrekening

Jaarrekening



Op de vorige pagina's heeft u over onze belangrijkste activiteiten in 2021 kunnen lezen. Voor 2021 in cijfers verwijzen we u graag naar onze Jaarrekening.

Jaarrekening en overige gegevens [Download](#)
Jaarverslag 2021 compleet [Download](#)

DEEL II: JAARREKENING

Inhoud

10.1 Balans per 31 december 2021	3
10.2 Winst- en verliesrekening over 2021.....	5
10.3 Kasstroomoverzicht 2021.....	6
10.4 Toelichting op de jaarrekening	7
10.4.1 Activiteiten	7
10.4.2 Regelgeving.....	7
10.4.3 Vergelijking met voorgaand jaar.....	7
10.4.4 Grondslagen financiële activa	8
10.5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva.....	9
10.5.1 Algemeen.....	9
10.5.2 Vergelijking waarderingsgrondslagen	9
10.5.3 Transacties met verbonden partijen.....	9
10.5.4 Immateriële vaste activa.....	9
10.5.5 Materiële vaste activa.....	9
10.5.6 Financiële vaste activa	17
10.5.7 Voorraden	17
10.5.8 Vorderingen	18
10.5.9 Liquide middelen.....	18
10.5.10 Voorzieningen.....	18
10.5.11 Langlopende schulden	18
10.5.12 Kortlopende schulden.....	19
10.6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat	20
10.6.1 Algemeen.....	20
10.6.2 Bedrijfsopbrengsten.....	20
10.6.3 Bedrijfslasten	20
10.6.4 Kosten en baten verdeling Daeb en niet-Daeb	23
10.6.5 Kostenverdeling functioneel model	23
10.7 Belangrijke inschattingen t.a.v. waardering en resultaatbepaling	24
10.7.1 Algemeen.....	24
10.7.2 Materiële vaste activa.....	24
10.8 Kasstroomoverzicht.....	25
10.9 Toelichting op de balans 2021	26
10.9.1 Immateriële vaste activa.....	26
10.9.2 Materiële vaste activa.....	27

10.9.3 Financiële vaste activa	33
10.9.4 Voorraden	34
10.9.5 Vorderingen	35
10.9.6 Liquide middelen.....	36
10.9.7 Eigen Vermogen	37
10.9.8 Voorzieningen.....	38
10.9.9 Langlopende schulden	39
10.9.10 Kortlopende schulden.....	39
10.9.11 Fiscale Positie.....	40
10.9.12 Belastinglatenties.....	41
10.9.13 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	41
10.9.14 Financiële instrumenten	43
10.10 Toelichting op de winst- en verliesrekening.....	44
10.10.1 Exploitatie vastgoedportefeuille.....	44
10.10.2 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille.....	46
10.10.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	46
10.10.4 Overige activiteiten	47
10.10.5 Overige organisatiekosten.....	47
10.10.6 Leefbaarheid.....	48
10.10.7 Financiële baten en lasten.....	48
10.10.8 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening.....	49
10.10.9 Resultaat deelnemingen.....	49
10.10.10 Overige toelichtingen.....	49
DEEL III: OVERIGE GEGEVENS	52
10.11 Overige gegevens	52
10.11.1 Gebeurtenissen na balansdatum	52
10.12 Ondertekening van de jaarrekening.....	53
10.13 Controleverklaring van de accountant	54
10.13.1 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	54

10.1 Balans per 31 december 2021

(x € 1.000) Na resultaatbestemming	Ref.	2021	2020 na stelsel- wijziging	
ACTIVA				
Vaste activa				
<i>Immateriële Vaste Activa</i>	10.9.1			
Computersoftware		<u>84</u>	<u>98</u>	
			84	98
<i>Materiële vaste activa</i>	10.9.2			
Vastgoed in exploitatie (Daeb)	10.9.2.1	525.498	461.445	
Vastgoed in exploitatie (niet Daeb)	10.9.2.1	6.324	7.215	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.9.2.2	3.739	-	
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	10.9.2.2	<u>397</u>	<u>346</u>	
			535.958	469.006
<i>Financiële vaste activa</i>	10.9.3			
Deelnemingen	10.9.3.1	-	305	
Overige financiële activa	10.9.3.1	259	279	
Latente belastingvordering(en)	10.9.3.2	<u>5.519</u>	<u>4.395</u>	
			5.778	4.979
Vlottende activa				
<i>Vorraden</i>	10.9.4			
Vastgoed bestemd voor verkopen	10.9.4.1	-	1.713	
Overige Voorraden	10.9.4.2	<u>1.087</u>	<u>900</u>	
			1.087	2.613
<i>Vorderingen</i>	10.9.5			
Huurdebiteuren		163	165	
Overheid		10	78	
Overige vorderingen		85	535	
Overlopende activa		<u>262</u>	<u>230</u>	
			520	1.008
<i>Liquide middelen</i>	10.9.6			
Bank		<u>2.203</u>	<u>1.768</u>	
			2.203	1.768
Totaal activa		<u>545.630</u>	<u>479.472</u>	

4

10.2 Winst- en verliesrekening over 2021

Bedragen (x € 1.000)

	Ref.	2021			2020 na stelselwijziging		
		Daeb	Niet-daeb	Totaal	Daeb	Niet-daeb	Totaal
Huuropbrengsten	10.10.1.1	25.602	440	26.042	25.252	486	25.738
Opbrengsten servicecontracten	10.10.1.2	336	3	339	334	7	341
Lasten servicecontracten	10.10.1.3	(382)	(4)	(386)	(356)	(7)	(363)
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	10.10.1.4	(1.901)	(23)	(1.924)	(1.941)	(51)	(1.992)
Lasten onderhoudsactiviteiten	10.10.1.5	(5.676)	(81)	(5.757)	(6.595)	(72)	(6.667)
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	10.10.1.6	(3.907)	(48)	(3.955)	(3.643)	(21)	(3.664)
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		14.072	287	14.359	13.051	342	13.393
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		3.449	244	3.693	3.467	614	4.081
Toegerekende organisatiekosten		(108)	(1)	(109)	(121)	(2)	(123)
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		(2.254)	(235)	(2.489)	(2.785)	(642)	(3.427)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vstgdport.	10.10.2	1.087	8	1.095	561	(30)	531
Overige waardeveranderingen vstgdport.	10.10.3.1	805	(4)	801	(14.412)	(6)	(14.418)
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vstgdport.	10.10.3.2	49.598	(92)	49.506	24.019	348	24.367
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		50.403	(96)	50.307	9.607	342	9.949
Opbrengst overige activiteiten	10.10.4.1	32	9	41	32	9	41
Netto resultaat overige activiteiten		32	9	41	32	9	41
Overige organisatiekosten	10.10.5	(2.125)	(3)	(2.128)	(304)	(7)	(311)
Leefbaarheid	10.10.6	(615)	(5)	(620)	(569)	(8)	(577)
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	10.10.7.1	1	-	1	1	-	1
Rentelasten en soortgelijke kosten	10.10.7.2	(2.665)	-	(2.665)	(2.934)	-	(2.934)
Waardeveranderingen van financiële vaste activa	10.10.7.3	-	21	21	-	(504)	(504)
Saldo financiële baten en lasten		(2.664)	21	(2.643)	(2.933)	(504)	(3.437)
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		60.190	221	60.411	19.445	144	19.589
Belastingen	10.10.8	1.113	11	1.124	(1.690)	(34)	(1.724)
Resultaat deelnemingen	10.10.9	-	(21)	(21)	-	(3)	(3)
RESULTAAT NA BELASTINGEN		61.303	211	61.514	17.755	107	17.862

10.3 Kasstroomoverzicht 2021

Bedragen x € 1.000
(directe methode)

	2021			2020		
	Daeb	Niet-daeb	Totaal	Daeb	Niet-daeb	Totaal
Huurontvangsten	25.619	440	26.059	25.288	487	25.775
Vergoedingen	336	3	339	331	7	338
Overheidsontvangsten	-	-	-	-	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	16	-	16	14	-	14
Ontvangen interest	-	-	-	-	-	-
	<u>25.971</u>	<u>443</u>	<u>26.414</u>	<u>25.633</u>	<u>494</u>	<u>26.127</u>
Betalingen aan werknemers	(2.524)	(31)	(2.555)	(2.524)	(66)	(2.590)
Onderhoudsuitgaven	(4.880)	(70)	(4.950)	(6.146)	(67)	(6.213)
Overige bedrijfsuitgaven	(2.748)	(33)	(2.781)	(2.989)	(79)	(3.068)
Betaalde interest	(2.690)	-	(2.690)	(3.285)	-	(3.285)
Sectorspecifieke heffingen	(105)	(2)	(105)	(19)	-	(19)
Verhuurderheffing	(2.774)	-	(2.774)	(2.714)	-	(2.714)
Leefbaarheid	(111)	(1)	(112)	(120)	(2)	(122)
	<u>(15.832)</u>	<u>(137)</u>	<u>(15.967)</u>	<u>(17.797)</u>	<u>(214)</u>	<u>(18.011)</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>10.139</u>	<u>306</u>	<u>10.447</u>	<u>7.836</u>	<u>280</u>	<u>8.116</u>
Verkoopontvangsten bestaande huur	3.813	244	4.057	3.101	609	3.710
Verkoopontvangsten grond	350	-	350	1	-	1
	<u>4.163</u>	<u>244</u>	<u>4.407</u>	<u>3.102</u>	<u>609</u>	<u>3.711</u>
Nieuwbouw huur	(14.268)	-	(14.268)	(953)	-	(953)
Verbeteruitgaven	(12.627)	-	(12.627)	(9.845)	-	(9.845)
Aankoop	-	-	-	(978)	-	(978)
Sloop	(60)	-	(60)	-	-	-
Investerings overig	(120)	(1)	(121)	(127)	(4)	(131)
Overige financiële vaste activa	-	146	146	-	(603)	(603)
	<u>(27.075)</u>	<u>145</u>	<u>(26.930)</u>	<u>(11.903)</u>	<u>(607)</u>	<u>(12.510)</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	<u>(22.912)</u>	<u>389</u>	<u>(22.523)</u>	<u>(8.801)</u>	<u>2</u>	<u>(8.799)</u>
Nieuwe te borgen leningen	<u>25.118</u>	<u>-</u>	<u>25.118</u>	<u>20.500</u>	<u>-</u>	<u>20.500</u>
Aflossing geborgde leningen	<u>(12.607)</u>	<u>-</u>	<u>(12.607)</u>	<u>(21.312)</u>	<u>-</u>	<u>(21.312)</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>12.511</u>	<u>-</u>	<u>12.511</u>	<u>(812)</u>	<u>-</u>	<u>(812)</u>
Mutatie liquide middelen	<u>(262)</u>	<u>695</u>	<u>435</u>	<u>(1.777)</u>	<u>282</u>	<u>(1.495)</u>
Liquide middelen per 1 januari			1.768			3.263
Liquide middelen per 31 december			2.203			1.768

10.4 Toelichting op de jaarrekening

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021. Alle bedragen luiden in duizenden euro's, tenzij anders vermeld. De jaarrekening is opgemaakt in januari 2022.

10.4.1 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.

10.4.2 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.

10.4.3 Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar, met uitzondering van de toegepaste wijzigingen zoals hieronder opgenomen. Middels de stelselwijziging wordt aangesloten bij de op grond van de gewijzigde wet en regelgeving van toepassing zijnde veranderingen.

Stelselwijziging inzake aangescherpte definities RJ 645 inzake vastgoed in exploitatie en vastgoed in ontwikkeling.

In de jaarlijkse update van de bundel met de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is ultimo 2020 ook een aantal relevante wijzigingen doorgevoerd in de RJ 645, dat betrekking heeft op de jaarverslaggeving 2021 van woningcorporaties. Eerder was geen sprake van een eenduidige verwerking van 'vastgoed in exploitatie' respectievelijk 'vastgoed in ontwikkeling bestemd voor exploitatie'. Door het aanpassen van RJ 645.212 en 217 is de regelgeving op dit punt verduidelijkt.

Onder 'vastgoed in exploitatie' kwalificeert al het vastgoed dat door middel van reguliere huurcontracten duurzaam wordt geëxploiteerd.

Onder 'vastgoed in ontwikkeling' kwalificeren uitgaven ten behoeve van projecten waarin nieuwbouw wordt ontwikkeld of projecten waarbij bestaand bezit door middel van sloop/nieuwbouw tot volledig nieuw vastgoed ontwikkeld wordt.

Deze aanscherping van definities is als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en resultaat, waarbij de vergelijkende cijfers van de balans per 31 december 2020 en de winst-en-verliesrekening over 2020 in de jaarrekening 2021 zijn aangepast. In onderstaand overzicht zijn de verschillen met de oorspronkelijke cijfers in de jaarrekening 2020 weergegeven (x € 1.000).

Balans	Jaarrekening 2020	Na stelselwijziging	Effect stelsel- wijziging
Overige reserve	€ -104.127	€ -113.507	€ -9.380
Herwaarderingsreserve	€ -219.571	€ -208.748	€ 10.823
Vastgoedgoed in ontwikkeling/voorziening onrendabele investeringen	€ -13.961	€ -15.404	€ -1.443
Winst-en-verliesrekening	Jaarrekening 2020	Na stelselwijziging	Effect stelselwijziging
Overige waardeveranderingen vstgdport.	€ -12.391	€ -14.418	€ -2.027
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vstgdport.	€ 23.783	€ 24.367	€ 584

10.4.4 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.

10.5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

10.5.1 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.

10.5.2 Vergelijking waarderingsgrondslagen

De gehanteerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zijn conform de richtlijnen voor de jaarverslaggeving RJ645. In 2021 is de waarderingsgrondslag voor het sociaal vastgoed marktwaarde verhuurde staat.

10.5.3 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.

10.5.4 Immateriële vaste activa

10.5.4.1 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.

10.5.4.2 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.

10.5.5 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 2021 geldt een bedrag van € 752,33.

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 waarderen marktwaarde voor het DAEB vastgoed en het niet-DAEB vastgoed. Rentree hanteert de fullversie van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor het bedrijfsonroerend goed, het maatschappelijk vastgoed en het zorg vastgoed.

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 waarderen marktwaarde – Actualisatie peildatum 31 december 2021, 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 uitpondscenario 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, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteerscenario.

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 2021 zijn de volgende parameters gebruikt.

Woongelegenheden

Woongelegenheden

2021

	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Prijsinflatie	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%	2,00%	2,00%
Loonstijging	2,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%	2,50%
Leegwaardestijging	7,90%	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%
Verhuurderheffing als % van de WOZ	0,332%	0,306%	0,307%	0,307%	0,307%	0,307%
Huurderiving als % van de huursom	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Gem. mutatiekans bij doorexpluiten per vhe	6,21%	6,21%	6,21%	6,21%	6,21%	6,21%
Gem. mutatiekans bij uitpanden	6,52%	6,52%	6,52%	6,52%	6,52%	6,52%
Verkoopkosten bij uitpanden als % van de leegwaarde	1,23%	1,25%	1,28%	1,31%	1,34%	1,38%
Huurstijging boven prijsinflatie						
Zelfstandige eenheden	1,0%	1,0%	1,0%	0,5%	0,5%	0,5%
Onzelfstandige eenheden	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

	EGW	MGW	Studenten- eenheid	Zorgeen- heid Extra- muraal
Gem. beheerkosten per vhe	€ 467	€ 459	€ 432	€ 423

De gemiddelde disconteringsvoet bedraagt over 2021 6,49%

In het doorexploteerscenario wordt verondersteld dat de huur bij huren onder de liberalisatiegrens bij mutatie wordt aangepast naar de markthuur of de lagere maximale huur op grond van het woningwaarderingssysteem. Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 555 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg vastgoed

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% van de berekende marktwaarde van het verhuurcontract.

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo						
BOG	€ 6,2	€ 6,3	€ 6,5	€ 6,6	€ 6,8	€ 6,9
MOG	€ 7,5	€ 7,7	€ 7,9	€ 8,0	€ 8,2	€ 8,4
ZOG	€ 10,0	€ 10,2	€ 10,5	€ 10,7	€ 11,0	€ 11,2
Mutatieonderhoud per m2 bvo						
BOG	€ 10,4	€ 10,6	€ 10,9	€ 11,1	€ 11,4	€ 11,7
MOG	€ 12,6	€ 12,9	€ 13,2	€ 13,5	€ 13,8	€ 14,1
ZOG	€ 12,6	€ 12,9	€ 13,2	€ 13,5	€ 13,8	€ 14,1
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	0,12%	0,12%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
De gemiddelde disconteringsvoet bedraagt over 2021	8,54%					

Parkeergelegenheden

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Instandhoudingsonderhoud per vhe	€ 193	€ 197	€ 202	€ 206	€ 211	€ 216
Beheerkosten per vhe	€ 41	€ 42	€ 43	€ 44	€ 45	€ 46
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ per vhe	0,22%	0,23%	0,23%	0,24%	0,24%	0,25%
De gemiddelde disconteringsvoet bedraagt over 2021	6,70%					

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 555 per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 555 per verhuureenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Inschakeling extern taxateur

In 2019 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). In 2021 heeft een taxatie-update plaatsgevonden van deze full-waardering

Gebruiksoppervlakte

Toegelaten instellingen worden geacht uiterlijk 2022 hun metrages conform NEN 2580 op orde te brengen. Rentry 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 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 gereede 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 uitpondscenario 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 onderhoudskosten, 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 onderhoudskosten 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 beheeractiviteiten 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	2021	2020	verschil afslagen
Marktwaarde in exploitatie	€ 531.822	€ 468.660	
Marktwaarde voorraad in verkoop	€ -	€ 1.713	
Marktwaarde verhuurde staat balans	€ 531.822	€ 470.373	
Marktwaarde sloop/brandwoningen	€ -	€ 1.031	
Totaal marktwaarde bezit in analyse	€ 531.822	€ 471.404	
Beschikbaarheid (doorexploteer)	€ 2.040	€ 21.881	€ -19.841
Betaalbaarheid (huren)	€ 107.080	€ 106.162	€ 918
Kwaliteit (onderhoud)	€ 68.658	€ 38.802	€ 29.856
Beheer (beheerkosten)	€ 18.469	€ 8.543	€ 9.926
	€ 196.247	€ 175.388	€ 20.859
Beleids waarde	€ 335.575	€ 296.016	€ 39.559

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 2021	Ultimo 2020
Streefhuur per maand	€ 662	€ 644
Streefhuur in % van de maximaal redelijke huur volgens beleid	83%	84%
Onderhoudsnorm per vhe per jaar	€ 2.168	€ 1.935
Beheersnorm per vhe per jaar	€ 915	€ 831
Disconteringsvoet	6,49%	6,92%

De stijging van de onderhoudsnorm is deels te verklaren doordat het niet is toegestaan om de clustermogelijkheid van onderhoudsuitgaven binnen projectuitgaven mee te nemen in de bepaling van de onderhoudsnorm voor de beleidswaarde, iets wat wel is toegepast in de norm van 2020. Tevens is de stijging van de onderhoudsnorm te verklaren door de jaarlijkse indexatie van de onderhoudslasten.

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	€ 11.500
Streefhuur per maand	€ 25 lager	-€ 20.752
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	-€ 14.369
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	-€ 14.262

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.

10.5.6 Financiële vaste activa

10.5.6.1 Deelnemingen

De niet-geconsolideerde deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Rentree.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer Rentree geheel of ten dele instaat voor de schulden van de desbetreffende deelneming, wordt een voorziening gevormd, primair ten laste van de vorderingen op deze deelneming en voor het overige onder de voorzieningen ter grootte van het resterende aandeel in de door de deelneming geleden verliezen, dan wel voor de verwachte betalingen door Rentree ten behoeve van deze deelnemingen.

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs en indien van toepassing onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen. De vorderingen op, en leningen aan deelnemingen alsmede de overige vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk zijn aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

Op 9 juni 2021 is besloten tot ontbinding van de N.V. Vastgoedmaatschappij Milieucentrum Deventer.

10.5.6.2 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 01-04-2020, samen met Woonbedrijf Ieder1, een Joint Venture opgericht voor de exploitatie van de Woonwagens in Deventer. Rentree bezit 50% van deze Joint Venture, Stichting Woonwagengebeheer Deventer. De Joint Venture wordt verantwoord onder de financiële vaste activa en gewaardeerd tegen de nettovermogenswaarde.

10.5.6.3 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 2022 1,36%).

10.5.7 Voorraden

10.5.7.1 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.

10.5.7.2 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.

10.5.8 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.

10.5.9 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.

10.5.10 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 herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten.

10.5.10.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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'.

10.5.11 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.

10.5.12 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.

10.6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

10.6.1 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.

10.6.2 Bedrijfsopbrengsten

10.6.2.1 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.

10.6.2.2 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.

10.6.2.3 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.

10.6.2.4 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).

10.6.2.5 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.

10.6.2.6 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.

10.6.3 Bedrijfslasten

10.6.3.1 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 2021 niet afgeschreven in verband met de waardering op marktwaarde.

10.6.3.2 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.

10.6.3.3 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.

10.6.3.4 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 2021 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 [en haar groepsmaatschappijen].
2. De toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen] 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/premiekorting.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2021 126,0% (ultimo 2020: 109,4%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2021 118,8% (ultimo 2020 103,1%). 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 wel lager dan de vereiste dekkingsgraad van 126,6%.

SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2022 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad.

Het bestuur heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur zal, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen moeten nemen.

Tevens heeft het bestuur van het pensioenfonds in 2021 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2022 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2021 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 1,30% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2020 tot en met juli 2021) en is een toeslag verleend van 0,61%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,25% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2020 tot en met 31 juli 2021) en is een toeslag verleend van 1,05%.

10.6.3.5 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.

10.6.3.6 Leefbaarheid

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

10.6.3.7 Overige bedrijfslasten

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

10.6.3.8 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

10.6.3.9 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.

10.6.3.10 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-aftrekbare 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.

10.6.3.11 Resultaat deelnemingen

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Rentree geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling. Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend als resultaat aangemerkt. Verwerking hiervan vindt plaats onder de financiële baten en lasten.

10.6.4 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.

10.6.5 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.

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

10.7.1 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

10.7.2 Materiële vaste activa

10.7.2.1 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.

10.7.2.2 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.

10.7.2.3 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.

10.8 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.

10.9 Toelichting op de balans 2021

10.9.1 Immateriële vaste activa

(x € 1.000)

ACTIVA

1 januari 2021

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.324
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(1.226)

Boekwaarde 1 januari 2021 98

Mutaties

Investerings	11
Desinvesteringen aanschafwaarde	(54)
Impairment, extra afschrijving	-
Desinvesteringen cumulatieve afschrijving	50
Afschrijvingen	(21)
Totaal mutaties	(14)

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.281
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(1.197)
Boekwaarde 31 december 2021	84

Afschrijvingspercentage* 20%

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

10.9.2 Materiële vaste activa

10.9.2.1 Vastgoed in exploitatie

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

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
1 januari 2021	461.445	7.215	468.660
Investing nieuwbouw	7.174	12	7.186
Desinvestering verkopen	(540)	(235)	(775)
Terug in exploitatie genomen	268	-	268
Herwaardering	49.598	(92)	49.506
Investeringen bestaand bezit	13.454	44	13.498
Onrendabel invest bstnd bezit	(6.492)	(29)	(6.521)
Bezit naar voorraad verkopen	-	-	-
Reclassificatie	591	(591)	-
Totaal mutaties	64.053	(891)	63.162
31 december 2021	525.498	6.324	531.822

Marktwaaardeontwikkeling

Verloopstaat Marktwaaarde 2020 - 2021	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaaarde conform balans 31-12-2020	461.445	7.215	468.660
Correctie Balans ORT/voorraad verkopen	2.476	0	2.476
Correctie Balans brand woning	268	0	268
Marktwaaarde 2020	464.189	7.215	471.404
Voorraadmutaties			
Verkoop / sloop / overig	-3.048	-235	-3.283
Nieuwbouw / aankoop / overig	7.289	13	7.302
Classificatiewijzigingen	591	-591	0
Subtotaal voorraadmutaties	4.832	-814	4.019
Mutatie vastgoedgegevens			
Oppervlakte, type en overige basisgegevens	1.534	-58	1.475
Contractuur en leegstand	-2.756	-4	-2.760
Maximale huur	1.445	0	1.445
WOZ-waarde	16.007	78	16.086
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-31	-8	-39
Mutatiekans	-733	-2	-735
Subtotaal mutatie vastgoedgegevens	15.467	6	15.472
Methodische wijzigingen handboek en software			
Niet verlagen van de mutatiegraad uitponden	19.732	61	19.793
Overdrachtskosten	-27.125	-217	-27.342
Boveninflatore huur niet aftoppen op markthuurstuur	29	0	29
Eindwaarde verhuurderheffing	2	0	2
Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software	-7.362	-156	-7.518
Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek			
Markthuurstuur na validatie	55	0	55
Disconteringsvoet na validatie	11.034	54	11.089
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	11.090	54	11.144
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen			
Macro-economische parameters	3.169	57	3.226
Reguliere huurstijging	-828	0	-828
Markthuurstuur	-641	-61	-702
Leegwaardestijging	23.504	133	23.636
Splitsings- en verkoopkosten	267	1	268
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-12.864	-60	-12.924
Beheerkosten	-336	-1	-338
Belastingen en verzekeringen	992	1	993
Verhuurderheffing	12.035	8	12.044
Overige kosten en opbrengsten	745	0	745
Disconteringsvoet	11.239	-63	11.176
Exit yield	0	4	4
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	37.282	19	37.301
Verschil 2021	0	0	0
Marktwaaarde 2021	525.498	6.324	531.822
<i>Percentage marktwaaarde 2021 t.o.v. 2020</i>	<i>113,21%</i>	<i>87,66%</i>	<i>112,82%</i>

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

Per 31 december 2021 is in totaal € 250 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves inbegrepen (2020: € 209 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 € 196 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

X € 1.000	2021	2020	verschil afslagen
<i>Marktwaarde in exploitatie</i>	€ 531.822	€ 468.660	
<i>Marktwaarde voorraad in verkoop</i>	€ -	€ 1.713	
Marktwaarde verhuurde staat balans	€ 531.822	€ 470.373	
Marktwaarde sloop/brandwoningen	€ -	€ 1.031	
Totaal marktwaarde bezit in analyse	€ 531.822	€ 471.404	
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ 2.040	€ 21.881	€ -19.841
Betaalbaarheid (huren)	€ 107.080	€ 106.162	€ 918
Kwaliteit (onderhoud)	€ 68.658	€ 38.802	€ 29.856
Beheer (beheerkosten)	€ 18.469	€ 8.543	€ 9.926
	€ 196.247	€ 175.388	€ 20.859
Beleidswaarde	€ 335.575	€ 296.016	€ 39.559

Dit impliceert dat circa 51% 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 DAEB woning teruggerekend) als volgt:

Uitgangspunt voor:	2021
Streefhuur per maand	€ 662
Lasten onderhoud & beheer / jaar	€ 3.083

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	€ 11.500
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	-€ 25.451

10.9.2.2 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 2021 na stelselwijziging			
Verkrijgingsprijzen	2.094	819	2.913
Cum. waardevermindering en afschrijving	(7.385)	(473)	(7.858)
Saldering met Voorziening voor presentatie	5.291	-	5.291
Boekwaarde per 1 januari 2021 na stelselwijziging	-	346	346
Mutaties 2021			
Investerings	15.426	111	15.537
Inbrengwaarde sloop	-	-	-
Desinvesteringen aanschafwaarde	-	(52)	(52)
Desinvesteringen cumulatieve afschrijving	-	42	42
Afschrijvingen	-	(50)	(50)
Naar activa in exploitatie	(8.091)	-	(8.091)
Afronding grondexploitatie Rivierenwijk	(1)	-	(1)
Afronding voorziening grondexploitatie Rivierenwijk	(1)	-	(1)
Dotatie voorziening	(1.630)	-	(1.630)
Vrijval voorziening	1.807	-	1.807
Ontrekking voorziening	1.520	-	1.520
Totaal mutaties	9.030	51	9.081
31 december 2021			
Verkrijgingsprijzen	9.428	878	10.306
Cum. waardevermindering en afschrijving	(5.689)	(481)	(6.170)
Saldering met Voorziening voor presentatie	-	-	-
Boekwaarde per 31 december 2021	3.739	397	4.136

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 €3.739 bestaat voor (€1.964) uit projecten met een negatief saldo en € 5.703 uit projecten met een positief saldo. In 2020 (€5.291) bestond dit uit respectievelijk een (€5.384) negatief en een €93 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

10.9.3 Financiële vaste activa

10.9.3.1 Overige financiële vaste activa

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

	Deelneming Milieucentrum	Joint venture Stichting Woonwagen
1 januari 2021:		
Boekwaarde	305	279
Mutaties:		
Ontvangen bedragen	(284)	(40)
Correctie afwaardering storting 2020	-	40
Resultaat deelneming Milieucentrum	(21)	-
Vermogensmutatie Stichting Woonwagen	-	(21)
Dividend/rente	-	-
Overige	-	1
Totaal mutaties	(305)	(20)
Boekwaarde per 31-12-2021	-	259

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 2021:

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

10.9.3.2 Latente belastingvordering(en)

Het saldo betreft de latente belastingvorderingen door verliescompensatie, de te verrekenen niet-afrekbare rente, het fiscale afschrijvingspotentieel en de fiscale verwerking van de Vestialening. De nominale waarde van de verliescompensatie bedraagt € 2.912, de nominale waarde van de te verrekenen niet-afrekbare rente bedraagt € 880, de nominale waarde van het afschrijvingspotentieel bedraagt € 1.856 en de nominale waarde van de fiscale verwerking van de Vestialening bedraagt € 224.

Het verloop van de post latente belastingvordering(en) is als volgt:

	2021	2020
Boekwaarde per 1 januari	4.395	6.119
Mutaties	1.124	(1.724)
Boekwaarde per 31 december	5.519	4.395

10.9.4 Voorraden

10.9.4.1 Vastgoed bestemd voor verkopen

	2021	2020
Niet-woningen (verkrijgingsprijs)	-	-
Woningen (marktwaaarde verhuurde staat)	1.713	769
Cum. waardevermindering en afschrijving	-	-
Boekwaarde per 1 januari	1.713	769
Mutaties		
Verkoop niet-woningen	-	-
Verkoop woningen	(1.713)	(542)
Van activa in exploitatie (woningen)	-	1.486
Onttrekking voorziening	-	-
Totaal mutaties	(1.713)	944
Niet-woningen (verkrijgingsprijs)	-	-
Woningen (marktwaaarde verhuurde staat)	-	1.713
Cum. waardevermindering en afschrijving	-	-
Boekwaarde per 31 december	-	1.713

Eind 2021 stonden er geen woningen leeg om verkocht te worden.

10.9.4.2 Overige voorraden

	2021	2020
Vervaardigingsprijs	12.303	12.303
Cum. waardevermindering en afschrijving	(11.403)	(11.417)
Boekwaarde per 1 januari	900	886
Mutaties		
Grondpositie gesloopte woningen	169	-
Onttrekking voorziening	-	-
Vrijval voorziening	18	14
Dotatie voorziening	-	-
Totaal mutaties	187	14
Verkrijgingsprijzen	12.472	12.303
Cum. waardevermindering en afschrijving	(11.385)	(11.403)
Boekwaarde per 31 december	1.087	900

10.9.5 Vorderingen

Huurdebiteuren

	2021	2020
Huurdebiteuren	308	310
Af : voorziening wegens oninbaarheid	(145)	(145)
Totaal huurdebiteuren	163	165

Overheid

	2021	2020
Step subsidies	-	78
Subsidie provincie Overijssel	10	-
Totaal overlopende activa	10	78

Overige vorderingen

	2021	2020
Door te belasten vanuit onderhoud	20	6
Door te belasten overige kosten	15	25
Betaalde borg kantoorpand	22	22
Vordering verzekerde schade	27	234
Overige vorderingen	1	248
Totaal overlopende activa	85	535

Overlopende activa

	2021	2020
Vooruitbetaalde kosten	262	230
Totaal overlopende activa	262	230

*De hierboven gepresenteerde vordering van de step subsidies zijn opgenomen op basis van de subsidietoekenningen en de reeds uitgevoerde werkzaamheden. De subsidie van de provincie Overijssel is op basis van toekenning.

10.9.6 Liquide middelen

De liquide middelen staan vrij ter beschikking.

	2021	2020
Kas/bank	2.199	768
Deposito (Rabo spaarrekeningen)	4	1.000
Totaal liquide middelen	2.203	1.768

10.9.7 Eigen Vermogen

Het verloop van het eigen vermogen is als volgt:

	2021	2020 na stelsel- wijziging
Overige reserve:		
Stand per 1 januari	113.507	105.187
Gerealiseerde herwaardering verkopen	1.013	946
Mutatie herwaarderingsreserve	(42.393)	(10.488)
Correctie herwaardering	(1)	-
Resultaat (toegevoegd aan de overige reserves)	61.514	17.862
	133.640	113.507
Herwaarderingsreserve:		
Stand per 1 januari	208.748	199.205
Gerealiseerde herwaardering verkopen	(1.013)	(946)
Correctie herwaardering	-	1
Mutatie herwaarderingsreserve	42.393	10.488
	250.128	208.748
Totaal eigen vermogen	383.768	322.255

10.9.8 Voorzieningen

10.9.8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	2021	2020 na stelsel- wijziging
Voorziening onrendabel Vastgoed in exploitatie:		
Stand per 1 januari	10.112	13.625
Vrijval	(486)	(1.958)
Dotatie	3.031	10.698
Onttrekking	(9.626)	(12.253)
Saldering met activa in ontwikkeling t.b.v. presentatie	-	-
Stand per 31 december	3.031	10.112
Voorziening onrendabel Vastgoed in ontwikkeling:		
Stand per 1 januari	7.386	1.836
Vrijval	(1.807)	-
Dotatie	1.630	6.145
Onttrekking	(1.520)	-
Afronding voorziening grondexploitatie Rivierenwijk	-	(595)
Saldering met activa in ontwikkeling t.b.v. presentatie	(5.689)	(2.094)
Stand per 31 december	-	5.292
Totale stand per 1 januari		
Totale stand per 1 januari	17.498	15.461
Mutatie 2021	(8.778)	2.037
Saldering met activa in ontwikkeling t.b.v. presentatie	(5.689)	(2.094)
Totale stand per 31 december	3.031	15.404

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

10.9.9 Langlopende schulden

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na de afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. Deze aflossingsverplichting voor 2021 bedraagt € 5.057 (2020: €3.607). 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.

	2021		2020	
	Totaal	> 5 jaar	Totaal	> 5 jaar
Leningen Kredietinstellingen	151.848	134.697	137.600	122.249

Het verloop van de leningen in 2021 is als volgt:

	2021	2020
Stand per 1 januari	137.600	138.412
Nieuwe leningen	26.855	20.500
Af: aflossingen	(12.607)	(21.312)
Totaal leningen per 31 december	151.848	137.600
Af: kortlopende aflossingsverplichting	(5.057)	(3.607)
Stand langlopende leningen per 31 december	146.791	133.993

De gemiddelde kostenvoet van het lang vreemd vermogen over 2021 bedraagt 1,83% (2020: 2,06%). De marktwaaarde van de leningen inclusief opgelopen rente op 31-12-2021 is €182.238 (2020: €180.949). 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.

10.9.10 Kortlopende schulden

Woningcorporatie Rentree beschikt op 31-12-2021 over een rekening-courant faciliteit bij de Bank Nederlandse Gemeenten ad € 2 miljoen. Voor deze rekening-courant faciliteit zijn geen aanvullende zekerheden gesteld.

	2021	2020
Schulden aan banken	1.477	1.557
Aflossingsverplichting op langlopende leningen	5.057	3.607
Schulden aan huurders	59	83
Schulden aan leveranciers	2.230	1.057
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.395	681
Overige schulden	-	-
Overlopende passiva	1.822	835
Totaal	12.040	7.820

10.9.11 Fiscale Positie

Deze fiscale positie is weergegeven in x € 1.000.

Het geschatte belastbare bedrag is een positief resultaat van

€ 1.178

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

Commercieel resultaat vóór belastingen en resultaat deelneming	60.411
Aansluiting tussen commercieel en fiscaal resultaat	
Verkopen bestaand bezit	-1.204
Grote aanpak projecten	-9.387
Onderhoud	169
Afschrijvingen	-371
Waardemutatie MVA	-50.568
Toerekening financieringskosten aan projecten	123
Mutatie flowbudget	3
Volkshuisvestelijke bijdrage	869
Afwaardering sloop	-482
Totale mutatie	(60.849)
Fiscaal resultaat	(438)
Overige fiscale correcties:	
Investeringsaftrek	(16)
Niet/beperkt aftrekbare kosten	2
Niet aftrekbare ATAD rente	1.629
Saldo overige correcties	1.616
Belastbare winst	1.178
Verrekenbare verliezen	1.178
Belastbaar bedrag	-

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

Rentree heeft in 2021 diverse 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 € 50.568 worden fiscaal niet gevolgd.

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

In 2021 zijn 7 woningen gesloopt die fiscaal zijn afgewaardeerd naar de lagere grondwaarden.

Tevens is met ingang van 01-01-2019 de ATAD regeling van toepassing. Dit resulteert voor Rentree in een niet aftrekbare rentelast van € 1.629. Het saldo compensabele verliezen per ultimo 2021 is voldoende om de acute Vpb druk te compenseren. De acute Vpb last in de jaarrekening is dan ook nihil.

10.9.12 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 2021 (contante waarde) € 2.792.

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 € 8.235 wat resulteert in een actieve latentie (contante waarde) van € 1.672.

De actieve Vpb latentie voor de niet verrekenbare rente 2019 t/m 2021 die in de toekomst wel verrekenbaar is bedraagt € 833.

De actieve Vpb latentie voor de Vestialening bedraagt € 221. Deze latentie 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 2020) komt daarmee uit op een bedrag van circa € 1.124 te verantwoorden als baten 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.

10.9.13 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 2021. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als 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 een kredietfaciliteit bij BNG bank van € 2 miljoen.

Rentree heeft twee variabele roll-over leningen. Van één lening is het niet opgenomen deel € 2 miljoen per 31-12-2021. Deze roll-over lening is afgesloten per 01-10-2020 en heeft een hoofdsom van € 5 miljoen. Hiervan is op 31-12-2021 € 3 miljoen opgenomen waardoor er nog € 2 miljoen beschikbaar is voor opname. Van de andere lening is het niet opgenomen deel € 4 miljoen per 31-12-2021. Deze roll-over lening is afgesloten per 01-02-2021 en heeft een hoofdsom van € 5 miljoen. Hiervan is op 31-12-2021 € 1 miljoen opgenomen waardoor er nog € 4 miljoen beschikbaar is voor opname.

Per 1 april 2015 is een langdurig contract (10 jaar) afgesloten met Valid BV voor de huur van het pand aan de Verzetstraat 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 01-01-2021 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 2022 geïndexeerd met 2,7% per 1 januari 2022 wat zal leiden tot een verplichting na de verhoging van € 82.958.

25 maart 2020 is het besluit genomen het contract met Salverda voor het dagelijks onderhoud te verlengen met 6 jaren, dit contract is 22-4-2020 getekend geweest. Hierbij wordt elk jaar het volume vastgesteld aan de hand van de begroting. In het jaarplan 2022 is een bedrag van € 2.991.997 inclusief btw vastgesteld voor de onderhoudskosten. Dit is inclusief een raming voor asbestkosten van € 356.015. Eind 2021 stonden er nog voor € 556.567 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 1-1-2020 tot en met 31-12-2026. In het jaarplan 2022 is een totaalbedrag van € 1.270.315 exclusief btw vastgesteld. Voor het planmatig onderhoud € 1.133.584. Daarnaast is er een bedrag opgenomen voor de contracten van het schoonmaak en groenonderhoud € 105.467 en een raming voor enkelvoudige woningverbeteringen (isolatieglas) € 31.264. Daarnaast zijn er 2 complexen uit het jaarplan 2021 verschoven naar 2022, dit gaat om een bedrag van € 122.517

25 maart 2020 is het besluit genomen het contract met Instain voor het contractonderhoud te verlengen met 6 jaren, dit contract is 15-7-2020 getekend geweest. Het volume wordt elk jaar op basis van de begroting vastgesteld. In het jaarplan 2022 is een bedrag van € 1.249.117 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 23 maart 2021 is een bankgarantie door Salverda Bouw B.V. afgegeven ter hoogte van € 592.816. Deze bankgarantie is afgegeven voor de realisatie van de Grote aanpak Rivierenwijk. Deze garantie zal na oplevering van het werk, uiterlijk 31 juli 2022 komen te vervallen.

Op 1 oktober 2020 is een bankgarantie door Nikkels afgegeven ter hoogte van € 339.355. Deze bankgarantie is afgegeven voor de realisatie van 43 appartementen op het Deltaplein. Deze garantie zal na oplevering van het werk, uiterlijk 31 maart 2022, verlaagd worden naar € 135.742. 6 maanden na oplevering van het werk zal de garantie worden verlaagd naar € 67.871 tot uiterlijk 31 maart 2023. Daarnaast is er ook een Woningborg-certificaat afgegeven met een afbouwwaarborg van 100% en herstelwaarborg van 50%.

Op 22 november 2021 is een bankgarantie door Nijhuis Bouw afgegeven ter hoogte van € 246.869. Deze bankgarantie is afgegeven voor de realisatie van de Grote aanpak de Bakkumer. Deze garantie zal na oplevering van het werk, uiterlijk 1 oktober 2022 komen te vervallen.

Op 17 december 2020 is een concerngarantie afgegeven door Hegeman Bouwgroep voor haar dochtermaatschappij Hegeman Bouw Vriezenveen inzake de Design en Build overeenkomst voor 38 sociale Huurwoningen aan de Dijk. Daarnaast is er ook een Woningborg-certificaat afgegeven met een afbouwwaarborg van 100% en herstelwaarborg van 50%.

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 24-4-2022. De leaseprijs voor de 5 lease auto's bedraagt in totaal €1.427,- per maand (exclusief brandstof en btw). De verplichting voor 2022 is €5.708.

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 € 1.011.784.

Op 4 oktober 2021 heeft Rentree een bouwteamovereenkomst afgesloten met Hunebouw B.V. inzake de bouw van 8 woningen locatie de Tuinen van Zandweerd. Rentree heeft een taakstellend maximaal budget vastgesteld in overleg met de aannemer van € 1.297.500 inclusief btw voor de turnkey realisatie van het project. Voor dat de aannemingsovereenkomst tot stand komt kan deze overeenkomst nog worden beëindigd (de voorwaarden hiervoor zijn opgenomen in de bouwteamovereenkomst). Ingeval van beëindiging van de overeenkomst is Rentree de aannemer een vergoeding verschuldigd ter hoogte van de werkelijk gemaakte kosten met een maximum van € 30.000.

10.9.14 Financiële instrumenten

In 2017 is het treasurystatuut gewijzigd in verband met aanpassingen aan de veegwet. Het nieuwe treasurystatuut is door de RvC vastgesteld op 28 november 2019. Hiermee sluit het statuut aan bij de wijzigingen in de veegwet die zich vooral richten op verbindingen. Daarnaast is er ruimte gekomen voor het aantrekken of verstrekken van collegiale financiering.

10.10 Toelichting op de winst- en verliesrekening

(Bedragen x € 1.000)

10.10.1 Exploitatie vastgoedportefeuille

10.10.1.1 Huuropbrengsten

	2021	2020
Woningen en woongebouwen	25.317	24.882
Onroerende zaken, niet woningen	1.169	1.227
Af : huurderiving wegens leegstand en oninbaarheid	444	371
Totaal	26.042	25.738

10.10.1.2 Opbrengsten servicecontracten

	2021	2020
Servicepakket	249	250
Glasverzekering	54	54
Ontstoppen riolering	42	42
Af : huurderiving wegens leegstand en oninbaarheid	6	5
Totaal	339	341

10.10.1.3 Lasten servicecontracten

	2021	2020
Servicepakket	(274)	(269)
Glasverzekering	(50)	(44)
Ontstoppen riolering	(42)	(41)
Overig	(20)	(9)
Totaal	(386)	(363)

10.10.1.4 Lasten verhuur en beheersactiviteiten

	2021	2020
Asbestinventarisaties	(58)	(39)
Kosten incasseren huren	(20)	(25)
Vve bijdragen (eigen bezit)	(112)	(123)
Huurlasten	(31)	(31)
Kosten energielabels	(3)	(11)
Kosten hoogwerker schoonmaak	(25)	(20)
Overige	(23)	(29)
Toerekening kosten	(1.652)	(1.714)
Totaal	(1.924)	(1.992)

10.10.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

	2021	2020
Planmatig onderhoud	(2.139)	(3.510)
Mutatie-onderhoud	(280)	(186)
Interieurvernieuwing	(1.149)	(861)
Klachtenonderhoud	(741)	(640)
Contract onderhoud	(464)	(408)
Onderhoud VVE	(130)	(156)
Asbest saneringskosten	(170)	(153)
Toerekening kosten	(684)	(753)
Totaal	(5.757)	(6.667)

	2021	2020
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	(1.833)	(1.567)
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	(3.924)	(5.100)
Totaal	(5.757)	(6.667)

10.10.1.6 Overig directe operationele lasten exploitatie bezit

	2021	2020
Belastingen (ozb en waterschapslasten)	(1.036)	(1.007)
Verhuurderheffing	(2.774)	(2.714)
Saneringsheffing	-	-
Schade uitkering brandverzekering	-	234
Verzekeringen verhuur onroerend goed	(134)	(164)
Overige directe exploitatie kosten	(11)	(13)
Totaal	(3.955)	(3.664)

10.10.2 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2021	2020
Verkoopopbrengsten bestaand bezit:		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	3.776	4.170
Af: verkoopkosten	83	89
Af: boekwaarde	2.489	3.427
Af: toerekening kosten	109	123
Totaal	1.095	531

10.10.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

10.10.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2021	2020 na stelsel- wijziging
Waardeverandering projecten vastgoed in exploitatie	560	(13.564)
Waardeverandering projecten vstgd in ontwikkeling	811	-
Afwaardering gesloopte woningen	(595)	-
Woningen grote brandschade	268	(258)
Mutatie voorziening vastgoed bestemd voor verkopen	18	14
Toegerekende kosten, niet geactiveerd	(261)	(610)
Totaal	801	(14.418)

10.10.3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2021	2020 na stelsel- wijziging
Autonome waardemutatie Daeb	49.818	25.149
Autonome waardemutatie Niet-daeb	222	368
Teruggenomen waardemutatie Daeb	(220)	(1.107)
Teruggenomen waardemutatie Niet-daeb	(314)	(19)
Aangekochte woningen	-	(24)
Totaal	49.506	24.367

10.10.4 Overige activiteiten

10.10.4.1 Opbrengst overige activiteiten

	2021	2020
Administratievergoeding	25	25
Overige opbrengsten	16	16
Totaal	41	41

10.10.5 Overige organisatiekosten

	2021	2020
Externe toezichtkosten	(18)	(19)
Accountantskosten	(70)	(69)
Treasury advies	(33)	(27)
RvC	(31)	(31)
Controller onafhankelijke rol	(16)	(16)
Obligoheffing	(86)	-
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	(1.737)	-
Toegerekende kosten	(137)	(149)
Totaal	(2.128)	(311)

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 een obligoheffing, 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 obligoheffing was voor Rentree in 2021 € 86.330 en is reeds voldaan.

10.10.6 Leefbaarheid

	2021	2020
Leefbaarheid Overig	(148)	(155)
Leefbaarheid (Sociaal Programma)	-	-
Toerekening kosten	(472)	(422)
Totaal	(620)	(577)

10.10.7 Financiële baten en lasten

10.10.7.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2021	2020
Rente op vorderingen	1	1
Rente op liquide middelen	-	-
Totaal	1	1

10.10.7.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2021	2020
Rentelasten langlopende leningen	(2.607)	(2.893)
Rente op kortlopende schulden	(58)	(41)
Totaal	(2.665)	(2.934)

10.10.7.3 Waardeveranderingen van financiële vaste activa

	2021	2020
Stichting Woonwagen Deventer	21	(504)
Totaal	21	(504)

10.10.8 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

	2021	2020
Mutatie voorziening latente belastingverplichting	-	-
Mutatie Latente belastingvordering(en)	1.124	(1.724)
Totaal	1.124	(1.724)

Het wettelijke belastingtarief in 2021 bedraagt 25% (2020: 25%).

Het effectieve belastingtarief in 2021 bedraagt -2% (2020: 8%).

10.10.9 Resultaat deelnemingen

	2021	2020
NV Vastgoedmaatschappij Milieucentrum Deventer	(21)	(3)
Totaal	(21)	(3)

10.10.10 Overige toelichtingen

10.10.10.1 Lonen & salarissen

	2021	2020
Lonen en salarissen*	(1.756)	(1.738)
Sociale lasten	(279)	(276)
Pensioenlasten	(230)	(299)
Inhuur derden	(322)	(275)
Overige personeelskosten	(134)	(151)
Subtotaal lonen & salarissen	(2.721)	(2.739)
Geactiveerde productie projecten in ontwikkeling	414	313
Lonen & salarissen minus geactiveerde productie	(2.307)	(2.426)
Totaal lonen en salarissen	(2.721)	(2.739)

	2021	2020
Gemiddeld aantal FTE	31,70	30,05

*Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

10.10.10.2 Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa

	2021	2020
Afschrijving onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	(50)	(62)
Afschrijving immateriële vaste activa	(21)	(11)
Impairment immateriële vaste activa	-	(362)
Desinvesteringen	(10)	(10)
Totaal	(81)	(445)

10.10.10.3 Accountantskosten (onderdeel van de overige bedrijfslasten)

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.

	2021	2020
Controle jaarrekening 2021 Baker Tilly	(61)	-
Andere controlewerkzaamheden 2021 Baker Tilly	(9)	-
Controle jaarrekening 2020 Baker Tilly	-	(60)
Andere controlewerkzaamheden 2020 Baker Tilly	-	(9)
Totaal	(70)	(69)

10.10.10.4 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 2021

Naam	Functie	Functievervulling boekjaar van tot		Dienstbetrekking	Omvang dienstverband	Beloningsklasse en norm	Beloning	Voorzieningen betaalbaar op termijn	Totale bezoldiging
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

Schema bezoldiging 2020

Naam	Functie	Functievervulling boekjaar van tot		Dienstbetrekking	Omvang dienstverband	Beloningsklasse en norm	Beloning	Voorzieningen betaalbaar op termijn	Totale bezoldiging
J. Huibers	DB	01-01	31-12	Ja	1 Fte	E (€ 147.000)	€ 108.156	€ 20.140	€ 128.296
R.L. Stevelmans	Voorz. RvC	01-01	31-12		Nvt	E (€ 22.050)	€ 16.950	Nvt	€ 16.950
C. Karharman	Lid RvC	01-01	31-12		Nvt	E (€ 14.700)	€ 11.300	Nvt	€ 11.300
G.J.J. Prins	Lid RvC	01-01	31-08		Nvt	E (€ 9.800)	€ 7.533	Nvt	€ 7.533
J.T. Blok	Lid RvC	01-01	18-05		Nvt	E (€ 5.583)	€ 4.237	Nvt	€ 4.237
R. Bosveld	Lid RvC	01-01	31-12		Nvt	E (€ 14.700)	€ 11.300	Nvt	€ 11.300
S.J.M. Capello-Lindner	Lid RvC	01-09	31-12		Nvt	E (€ 4.900)	€ 3.767	Nvt	€ 3.767
E.A. Dijkstra	Lid RvC	01-09	31-12		Nvt	E (€ 4.900)	€ 3.767	Nvt	€ 3.767

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 2021 was de beloning van de bestuurder J. Huibers € 129.577 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 2021 zijn de VTW richtlijnen gevolgd.

10.10.10.5 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.

10.10.10.6 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.

DEEL III: OVERIGE GEGEVENS

10.11 Overige gegevens

10.11.1 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.

10.12 Ondertekening van de jaarrekening

Opmaken van de jaarrekening

Drs. J. Huibers MPM

Directeur bestuurder

Deventer, 28 maart 2022

Vaststellen van de jaarrekening

De Raad van Commissarissen van Woningstichting Rentreë

drs. R.L. Stevelmans

S.J.M. Capello-Linder

E.A. Dijkstra

Voorzitter

drs. R. Bosveld

mr. C. Karharman

10.13 Controleverklaring van de accountant

10.13.1 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan 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 het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 van Woningstichting Rentree te Deventer gecontroleerd. Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting Rentree op 31 december 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 De balans per 31 december 2021;
- 2 De winst- en verliesrekening over 2021; en
- 3 De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van 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.

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 10.5.5. 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 waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2021 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- Jaarverslag, waaronder het bestuursverslag en het volkshuisvestelijk verslag;
- Overige gegevens.

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.

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.

C. 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, de Regeling Controleprotocol WNT 2021, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door 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, 29 maart 2022

Baker Tilly (Netherlands) N.V.

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