

Jaarverslag 2020

DEEL I: BESTUURSVERSLAG

Voorwoord	2
Voldoende woningen die passen bij de vraag	3
Woningen met een goede kwaliteit	5
Betaalbare huren	11
In fijne wijken en buurten.....	13
We betrekken onze huurders	15
En zijn er ook als het niet lukt.....	18
Samenwerkingen.....	21
Inzet van talent	24
Met eenvoud en aandacht.....	28
Bestuur en verslag Raad van Commissarissen	30
Financieel gezond	35
Treasury.....	44
Kengetallen.....	49

Voorwoord

Het jaar 2020 zullen we niet snel vergeten. Waar we begin van het jaar corona alleen nog kenden als de naam van een Mexicaans biertje, werd het begin 2020 de naam voor een virus dat de wereld het hele jaar in haar greep zou houden. En nog steeds: ook dit voorwoord schrijf ik vanuit huis met kinderen om me heen. Omdat we werken op kantoor nog tot een minimum beperken en scholen en eigenlijk het hele publieke leven is stil gelegd.

Vorig jaar schreef ik op deze plaats over trots en bezorgdheid. Voor dit jaar geldt dat eigenlijk nog meer dan vorig jaar:

Ik ben trots op onze organisatie die afgelopen jaar enorm wendbaar bleek, flexibel meebewoog richting thuiswerken en elkaar waar nodig over hobbels heen hielp. Dit alles zodat we de dienstverlening aan onze huurders zo goed mogelijk konden doorzetten. We bleven woningen verhuren al duurde het soms iets langer en vonden inspecties daar waar mogelijk digitaal plaats. We bleven reparaties en onderhoud uitvoeren, al was het soms zoeken naar een goede manier om dit ook veilig te doen. We bleven nauw in contact met onze huurders en daar waar het niet via wijk rondes of buurtgesprekken kon, stuurden we een kaartje. Kortom; we gingen door. In dit bestuursverslag kunt u dat ook teruglezen. Ondanks de beperkingen waar we mee te kampen hadden is het Jaarplan 2020 dan ook vrijwel geheel afgerond en dit ook binnen de beoogde financiële kaders.

Ik maak me zorgen over of het wel genoeg is. Ik maak me zorgen over onze huurders en onze buurten. Als Rentree willen we een thuis bieden in Deventer. Maar de woningmarkt loopt vast. Vooral starters en spoedzoekers komen er bijna niet meer tussen. En hun kansen zullen de komende periode niet toenemen, nu ook de financiële effecten van de coronacrisis maken dat de druk op de woningmarkt en zeker ook de sociale huursector toeneemt. Zo werd voor het eerst binnen Woonkeus Stedendriehoek, ons regionale woonruimteverdeelsysteem, de grens van gemiddeld 100 reacties per woning doorbroken. Een treurige mijlpaal die aangeeft hoe belangrijk het is dat we de komende jaren, samen met onze partners in de stad, de schouders zetten onder voldoende nieuwbouw voor een breed palet aan doelgroepen.

Maar ook in de wijken is er werk aan de winkel. De tweedeling in onze samenleving neemt toe. Tussen arm en rijk, tussen kansrijk en kansarm. Waar mogelijk willen we dit doorbreken. Door gepaste aandacht, zorg voor gemengde wijken met voldoende draagkracht en draaglast. En daar waar zelfstandig wonen even niet lukt, voldoende alternatieven.

Gelukkig staan de neuzen in Deventer allemaal dezelfde kant op en wordt er met veel inzet gewerkt aan een stevige nieuwbouwimpuls. Echter: ambities zijn mooi, maar realisatie is beter. Wij gaan ons daar weer keihard voor inzetten, samen met onze partners, ook in 2021.

Jaap Huibers | directeur bestuurder

Deventer, 31 maart 2021

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. Ondanks corona werd er in 2020 nog flink verhuisd. Maar liefst 176 huishoudens - van jong tot oud, alleenstaand of met een gezin – ontvingen 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 aan een woning te helpen. In 2020 konden we die afspraken nagenoeg waarmaken. Verder werden er 14 woningen verkocht omdat deze niet pasten binnen onze betaalbare woningvoorraad.

Toewijzing

In 2020 werden 176 nieuwe huurcontracten afgesloten; allemaal in de bestaande woningvoorraad. Dit is inclusief de verhuur door intermediaire verhuurders. Er zijn geen nieuwbouwwoningen opgeleverd. De mutatiegraad voor onze huurwoningen was 5,3%.

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. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de toekenning van urgenties. 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 2020.

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 24 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.

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 Rentree bij het financieren van de investeringsopgave.

In 2020 zijn 14 woningen verkocht, voor een gemiddelde verkoopprijs van €192.000. De opbrengsten per woning zijn in het jaar 2020 gestegen ten opzichte van 2019 door de schaarste op de markt. Daarnaast zijn 4 bedrijfspanden verkocht. Dit heeft 1,3 miljoen opgebracht. Er stond nog een verkoop van een bedrijfspand gepland. Deze verkoop is uitgesteld doordat de kopende ondernemer zich heeft teruggetrokken.

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 2020 het huisvesten van 68 personen, daarbij kwam nog 1 persoon vanuit de taakstelling van 2019.

Door een goede samenwerking tussen de corporaties, de gemeente en Vluchtelingenwerk is het nagenoeg gelukt de taakstelling te realiseren. In totaal hebben de corporaties 64 personen gehuisvest, waarvan 12 personen door Rentree.

Samenstelling en mutaties vastgoedportefeuille

Het aantal verhuurbare eenheden daalde met 17 naar een totaal aantal van 3.735 eenheden:

- In Zandweerd-zuid zijn 7 eengezinswoningen aangekocht van studentenhuisvester DUWO. Verder zijn 2 appartementen aangekocht waardoor 2 kleine vereniging van eigenaren kon worden opgeheven.
- Door middel van reguliere verkoop zijn 14 woningen, 3 kinderdagverblijven en 1 winkel verkocht.
- De woonwagenstandplaatsen en huurwoonwagens (8 onzelfstandige wooneenheden) zijn verkocht en overgedragen aan de stichting Woonwagenbeheer Deventer.
- In verband met het beëindigen van kamerverhuur is 1 onzelfstandige wooneenheid omgezet in 1 zelfstandige huurwoning.

Dat levert onderstaand overzicht op:

	Zelfstandige huurwoningen	Onzelfstandige wooneenheden	Intramuraal	Parkeervoor- zieningen	Maatschappelijk onroerend goed	Bedrijfs onroerend goed	Totaal
Saldo per 31 december 2019	3603	18	67	35	10	19	3752
Nieuwbouw huur	0	0	0	0	0	0	0
Aankoop	9	0	0	0	0	0	9
Verkoop	-14	-8	0	0	-3	-1	-26
Overige mutaties	1	-1	0	0	0	0	0
Saldo per 31 december 2020	3599	9	67	35	7	18	3735

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 2020 kregen maar liefst 262 woningen een nieuwe keuken, badkamer en/of toilet. Veel van deze woningen vielen in een Grote Aanpak waarbij woningen ook energiezuiniger werden gemaakt. In 2020 voerden we bij 271 woningen een Grote Aanpak uit.

Door corona kon er met veel minder mensen tegelijk gewerkt worden in een woning. Sommige Grote Aanpakken liepen daardoor wat vertraging op. Uiteindelijk zijn de werkzaamheden wel uitgevoerd.

Nieuwbouw werd er in 2020 niet opgeleverd. Maar was wel volop in voorbereiding. In 2021 wordt gestart met de bouw van 38 eengezinswoningen in de Rivierenwijk. Even verderop, aan het Deltaplein komt een appartementengebouw met nog eens 43 woningen. Daarnaast zijn we gestart met de ontwikkeling om 21 zorgwoningen te realiseren op de voormalige Shita locatie in Voorstad.

Projecten

In 2020 is door Rentree veel geïnvesteerd in het verbeteren van de woningvoorraad door interieurvernieuwingen uit te voeren. Er zijn 262 woningen voorzien van een nieuwe badkamer en/of keuken en/of toilet. In 2020 zijn geen nieuwbouwwoningen opgeleverd. Wel was er nieuwbouw in voorbereiding.

Met Grote Aanpak projecten verduurzaamt Rentree bestaande woningen, wordt het interieur vernieuwd, woningen energetisch verbeterd en het nodige planmatig onderhoud uitgevoerd. In 2020 hebben we aan de volgende Grote Aanpak projecten gewerkt:

- Grote Aanpak bij mutatie, 13 woningen
- Grote Aanpak Zandweerd Ter Borchbuurt e.o 98 opgeleverd in 2020; totaal 156 woningen (opleveringen vanaf 2020 tot en met 2021)
- Grote Aanpak Hof van Colmschate e.o. 47 opgeleverd in 2020; aanpak van 79 woningen (opleveringen in 2019 en 2020)
- Grote Aanpak van Hetenstraat, 17 opgeleverd in 2020 (aanpak van 23 woningen opleveringen in 2019 en 2020)

Grote Aanpak projecten

Door het complexmatig verbeteren van onze woningen zorgen we niet alleen voor een energetische verbetering, maar zorgen we ook dat de kwaliteit van onze woningen op peil blijft. Hierna meer informatie over de Grote Aanpakken die in 2020 speelden.

Huurders waarbij een Grote Aanpak gaat komen, worden altijd persoonlijk benaderd. Als het kon, dan thuis op de bank of aan de keukentafel. Maar soms ook via (video)bellen. Het ging om huurders in de Ooievaarstraat en de Rivierenwijk. We vinden het persoonlijke contact en de uitleg over de werkzaamheden erg belangrijk. En door het persoonlijke contact kunnen we ook de impact voor de huurder goed inschatten. En indien nodig hiervoor de nodige hulp of voorzieningen regelen.

Grote Aanpak bij mutatie

Vooruitlopend op nieuwe projecten doen we graag ervaring op met lege woningen uit deze complexen. Dat doen we door deze bij mutatie energetisch te verbeteren en het interieur te vernieuwen. Tevens worden woningen - die door omstandigheden in het verleden niet mee hebben gedaan in een Grote Aanpak - bij mutatie alsnog aangepakt. In 2020 zijn 13 woningen op deze wijze (energetisch) verbeterd.

Grote Aanpak Zandweerd Ter Borchbuurt e.o.

In de wijk Zandweerd is gestart met de uitvoering van de energetische verbetering en interieurvernieuwing van 156 grondgebonden woningen. Door de energiebesparende maatregelen gaan deze woningen van gemiddeld label C naar label A. Door de vervanging van de gevels wordt de uitstraling verbeterd en dat geeft een positieve impuls aan de buurt. Daarnaast worden er 7 woningen in de wijk gesloopt, hierdoor ontstaat meer ruimte voor groen. In samenwerking met gemeente en de Deventer corporaties en het waterschap wordt onderzocht of het mogelijk is om de woningen op een duurzaam warmtenet aan te sluiten. Deze Grote Aanpak was eind 2020 nog niet afgerond.

Grote Aanpak Hof van Colmschate

In de wijk Voorstad zijn 79 woningen aangepakt in een Grote Aanpak. Daarbij werden de woningen in 2019 (38 woningen) en 2020 (47 woningen) energetisch verbeterd, de badkamer, keuken en/of toilet vernieuwd, planmatig onderhoud uitgevoerd en asbest verwijderd. De woningen gingen van gemiddeld energielabel D naar label A.

Grote Aanpak Van Hetenstraat e.o.

In de wijk Tuindorp werden 17 woningen energetisch verbeterd. Ook is planmatig onderhoud uitgevoerd en werd het interieur vernieuwd. Energetisch werden de woningen verbeterd van gemiddeld energielabel E naar label A.

Grote Aanpak Rivierenwijk

In de wijk Rivierenwijk werden de voorbereiding gestart voor een Grote Aanpak van 216 eengezinswoningen in de Lekstraat en omgeving. De Grote Aanpak bestaat uit het uitvoeren planmatig onderhoud, dakpanvernieuwing, energetisch verbeteren van de woning en het vernieuwen van het interieur. Eind 2020 werd gestart met de draagvlakmeting (minimale instemming door 70% van de huurders), deze werd eind december al ruimschoots behaald. De start van de werkzaamheden is gepland in april 2021. De uitvoering van het project loopt door tot medio 2022

Grote Aanpak Ooievaarstraat

In de Ooievaarstraat zijn de voorbereidingen gestart voor een grote aanpak van 16 woningen. De grote aanpak bestaat uit het uitvoeren planmatig onderhoud, energetisch verbeteren van de woning en het incidenteel vernieuwen van het interieur. Eind 2020 is gestart met het behalen van de draagvlakmeting, deze werd begin december behaald. De start van de werkzaamheden staat gepland in januari 2021. De uitvoering van het project loopt door tot medio 2021.

Grote Aanpak de Bekkumer

In 2020 werden voorbereidingen getroffen voor de Grote Aanpak van 79 woningen in de Bekkumer. Er is een bouwpartner voor de planontwikkeling en realisatie geselecteerd en huurders zijn gevraagd wat zij belangrijk vinden voor hun woning. In Q1 2021 worden scenario's bedacht en plannen uitgewerkt waarin de woningen energetisch worden verbeterd, planmatig onderhoud wordt uitgevoerd en het interieur wordt vernieuwd.

Nieuwbouw

Met de gemeente Deventer en diverse andere partijen zijn gesprekken gevoerd en verkenningen gedaan voor de uitbreiding van de portefeuille van Rentree met betaalbare nieuwbouw huurwoningen, passend bij de doelstellingen van Rentree.

Ontwikkellocaties voor uitbreiding van de portefeuille

Rentree is voornemens om 40 appartementen af te nemen in de Jozef locatie van ontwikkelaar en grondeigenaar Nijhuis. De intentie is om deze huurwoningen te verhuren aan een drietal zorgpartijen. Verwachting is dat in Q1 2021 een samenwerkingsovereenkomst wordt getekend met de ontwikkelaar en de zorgpartijen.

Rentree is de ontwikkeling gestart om samen met een groep bewoners 8 tiny houses met 1 gemeenschappelijke ruimte te ontwikkelen in het nieuwbouwplan Tuinen van Zandweerd. In januari 2021 wordt een samenwerkingsovereenkomst getekend met de co-housing groep waarna vervolgens gestart wordt met de selectie van een partij voor de levering en plaatsing van de tiny houses. Oplevering wordt begin 2022 verwacht.

In de huidige markt is het voor corporaties lastig om betaalbare grondposities te verwerven, omdat de concurrentie enorm is toegenomen en de nieuwbouw aanzienlijk in prijs is gestegen. Rentree blijft zich volop inzetten om de portefeuille uit te breiden met betaalbare huurwoningen.

Nieuwbouw ontwikkeling Aan de Dijk (Rivierenwijk)

In de wijk Rivierenwijk heeft Rentree een grondlocatie. Op deze plek is een plan ontwikkeld voor 38 grondgebonden woningen en is een bouwovereenkomst gesloten. In 2021 worden deze woningen gerealiseerd, verwachte oplevering is Q4 2021. In deze ontwikkeling wordt samengewerkt met Hegeman Bouw en ontwikkeling Almelo. Zij hebben een aangrenzende grondpositie, de voormalige kwekerij. Beide locaties zijn opgenomen in het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan, om zo een mooi nieuw leefgebied te maken dat passend en aanvullend is op de bestaande bouw.

Nieuwbouw ontwikkeling Deltaplein

In de wijk Rivierenwijk heeft Rentree een overeenkomst gesloten om 43 nieuwbouw appartementen af te nemen van Nikkels. De bouw start begin 2021, verwachte oplevering is begin 2022.

Nieuwbouw Shita locatie – samenwerking Solis

In de wijk Voorstad is Rentree voornemens om 20 senioren-appartementen te ontwikkelen in samenwerking met zorgpartij Solis. Solis is voornemens om op dezelfde locatie 40 zorgappartementen voor ouderen te ontwikkelen. In 2020 is een intentieovereenkomst gesloten tussen Solis en Rentree voor deze ontwikkeling.

Onderhoud

Rentree zorgt met beheer en onderhoud voor woningen die technisch in orde zijn en voldoen aan onze basiskwaliteit. De kwaliteit (eisen vanuit gezondheid en milieu) is conform 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 moeten worden.

In 2020 is door Rentree veel geïnvesteerd in het verbeteren van de woningvoorraad door interieurvernieuwingen uit te voeren. Er zijn 262 woningen voorzien van een nieuwe badkamer en/of keuken en/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 meerjarenafpraak wordt vastgelegd die in jaarafspraken wordt vertaald, waarbij maximaal gebruik wordt gemaakt 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.

In 2020 zijn de meerjarencontracten met Salverda en Instain verlengd met 6 jaar voor het dagelijks, mutatie-, contract- en service-onderhoud voor bouwkundige- en installatiewerkzaamheden.

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 2020 als goed beoordeeld. De klanttevredenheid van onze huurders met betrekking tot het onderhoud en de onderhoudspartners is uitstekend.

Planmatig onderhoud

Voor het planmatig onderhoud aan de buitenzijde van de woningen hebben we een meerjarenonderhoudsplan (MJOP). Dit plan wordt jaarlijks bijgesteld. In 2020 zijn veel onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd. Daar waar Grote Aanpak projecten zijn gepland worden de werkzaamheden gecombineerd. In totaal is bij 538 woningen gevelonderhoud uitgevoerd en bij 162 woningen gevelonderhoud gecombineerd met een Grote Aanpak.

De belangrijkste werkzaamheden die zijn uitgevoerd:

- Schilderwerk in 23 complexen (538 woningen)
- Gevelwerk in 7 complexen (45 woningen)
- Dakwerk/dakgoten in 4 complexen (47 woningen)
- Reinigingswerk in 15 complexen (378 woningen)

Asbest risico-inventarisatie

Op het moment dat er werkzaamheden uitgevoerd worden in woningen van vóór 1995, of wanneer er asbestverdachte materialen aangetroffen worden die niet gebouwd zijn (zoals vloerzeil), dan wordt een asbestinventarisatie uitgevoerd. In 2020 zijn er 86 woningen geïnventreerd en is het nodige asbest verwijderd.

Contractonderhoud

In 2020 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, groen- en dak-inspecties uitgevoerd.

Interieurvernieuwing

In 2020 zijn in 262 woningen de badkamers en/of keukens en/of toiletten vernieuwd. De uitvoering hiervan gebeurt projectmatig, op verzoek van de huurder of bij mutatie. De woonmakelaar toetst de aanvraag voor interieurvernieuwing op basis van de criteria schoon, heel, veilig en functioneel. In 2020 was het aantal vernieuwingen aanzienlijk lager dan in 2019. Oorzaak is dat het veelal onwenselijk was om gedurende de coronamaatregelen in bewoonde woningen interieurs te vernieuwen.

Dagelijks onderhoud

In 2020 is ook mutatie- en reparatieonderhoud uitgevoerd. Deze werkzaamheden worden maandelijks gemonitord en getoetst. Ook wordt de klanttevredenheid continu gemeten. In 2020 zijn 2272 reparatieverzoeken uitgevoerd, (dat zijn er 11% minder dan in 2019). Daarnaast is 1818 keer een beroep gedaan op onderhoud vanuit het servicefonds (gelijk aan 2019). Het aantal verzoeken en de kosten van het dagelijks onderhoud zijn in 2020 ten opzichte van 2019 stabiel gebleven.

Mutatie onderhoud

Het aantal mutaties was in 2020 laag waardoor er minder kosten zijn gemaakt dan begroot. . De gemiddelde kosten per mutatie zijn licht gestegen. Oorzaken zijn onder andere de indexatie van materialenprijzen en uurlonen van de vaklieden, maar ook doordat er gemiddeld genomen meer werkzaamheden per woning werden uitgevoerd.

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 van het behalen van doelen in het Energieakkoord. Zo moeten corporatie woningen 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 2020 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 verbeteren van de energetische kwaliteit van ons bestaand bezit heeft hoge prioriteit. Het beperken van de energievraag is hierin het basisuitgangspunt daarnaast wordt het wooncomfort door deze energetische verbeteringen enorm maatregelen 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 2022 een gemiddeld label B te behalen opgenomen. Deze doelstelling is in 2020 gehaald.

Verduurzamen doen we niet alleen. Samen met onze samenwerkingspartijen gaan we op zoek naar koppelkansen. In de Rivierenwijk heeft dit geresulteerd in het vernieuwen van het elektriciteitsnet door Enexis. Hierdoor is het voor alle woningeigenaren en huurders mogelijk om in dit gebied zonnepanelen op de woningen te leggen.

Samenwerken aan verduurzaming

De transitie van de sociale woningvoorraad in Deventer van het gas af naar betaalbare alternatieve energievoorzieningen is een enorme uitdaging. Dit kan Rentree niet alleen. 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 aan Fossielvrij en Betaalbaar Wonen Deventer (platform FBW). 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 samen gewerkt aan het opstellen van de warmte transitievisie van de gemeente Deventer.

Vanuit dit platform vindt de gezamenlijke communicatie plaats rondom de energietransitie. De jaarlijkse afstemming van de investeringen van de partijen heeft plaats gevonden en heeft geleid tot het aanwijzen van nieuwe wijken waarin gezamenlijk wordt gewerkt aan een buurt of wijkaanpak.

Warmtenet Zandweerd

In 2020 werd een plan uitgewerkt voor een duurzaam warmtenet waarbij provincie en het Rijk hebben aangegeven hieraan bij te dragen. 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. Zowel huurders als particuliere eigenaren worden zoveel mogelijk betrokken en geïnformeerd via buurtbijeenkomsten. Doel is om de eerste woningen in 2021 op het warmtenet aan te sluiten. De nieuwbouw in de Tuinen van Zandweerd – onder andere onze tiny houses - worden in deze fase op het warmtenet aangesloten. In de volgende fase gaan we onze bestaande woningen (verderop in de wijk) ook aansluiten. Dit wordt verder uitgewerkt in 2021.

Projecten

In projecten die we opstarten voor bestaande bouw 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.

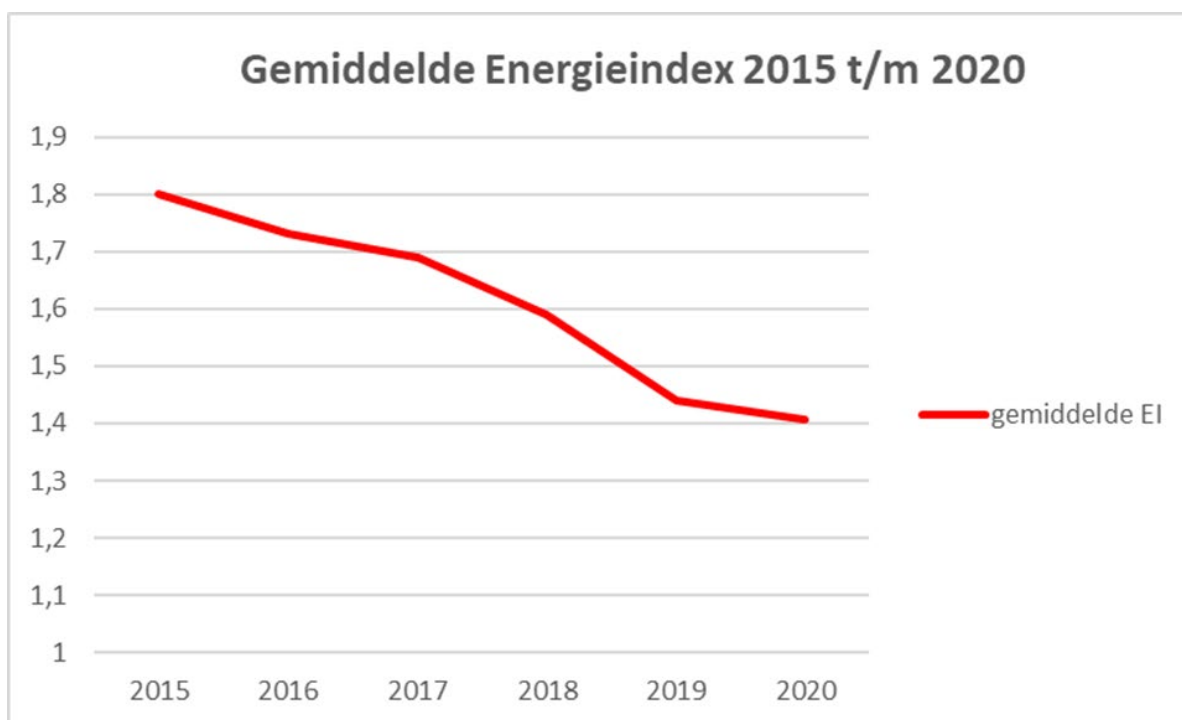
In de Grote Aanpak Rivierenwijk wordt samengewerkt met gemeente en Enexis om het elektranet te verzwaren zodat zonnepanelen op (alle) woningen mogelijk wordt.

Wocozon

In 2020 zijn 139 woningen van Rentree voorzien van zonnepanelen op het dak. Rentree heeft hiervoor een samenwerking met Wocozon. Wocozon is een stichting die zonnestroom levert aan huurders door middel van het plaatsen van zonnepanelen op de daken. Rentree heeft met Wocozon een meerjarencontract afgesloten. Bij de Grote Aanpak projecten van 2020 hebben de huurders een aanbod gehad om zonnepanelen op hun dak te leggen. Huurders profiteren hiervan door lagere energiekosten.

Energie-Index (labels)

Eind 2020 komt de gemiddelde energie-index uit op 1.41 (ultimo 2019: 1,44). Daarmee is de doelstelling een gemiddeld energielabel B (energie index 1,20 tot 1,40) in 2020 nagenoeg gehaald.



Betaalbare huren

Sociale huur daar zijn wij voor. Daarom heeft 99% van onze woningen een huurprijs waarvoor huurtoeslag kan worden aangevraagd. Dat betekent dus dat mensen met een laag inkomen huurtoeslag kunnen aanvragen. Van onze vrijgekomen woningen moeten we minimaal 95% toewijzen aan mensen met een inkomen dat past bij de woning, in 2020 hebben we daar ruim aan voldaan.

Omdat we willen dat nieuwe huurders met een bescheiden 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 2020 ruim 3.600 woningen, 99% van de woningportefeuille heeft een huurprijs waarvoor huurtoeslag kan worden aangevraagd. Dat betekent dat de netto huur niet hoger is dan €737,14 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 € 39.055. Deze grens is vastgesteld door de Europese Commissie. Daarnaast mogen we maximaal 10% toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 39.055 en € 43.574 en maximaal 10% vrij toewijzen.

In 2020 heeft Rentree 96% van haar sociale huurwoningen toegewezen aan woningzoekenden met een inkomen lager dan € 39.055. 2% van onze vrijgekomen woningen ging naar huishoudens met een inkomen tot € 43.574 en 2% naar huishoudens met een hoger inkomen. 72% van de nieuwe huurders kan aanspraak maken op huurtoeslag.

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. 72% 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 totale aanbod in Deventer voldoet aan de afgesproken verdeling. Rentree levert voornamelijk een bijdrage aan het aanbod onder de aftoppingsgrenzen.

Tabel: Verdeling aanbod

Verdeling aanbod ¹	< € 607	€ 608 - € 651	€ 652 - € 720
	60%	20%	20%
Rentree	50%	39%	11%
Deventer	63%	24%	13%

¹ marge van +/- 10%

Bron: Woonkeus

Huurverhoging

In 2020 mocht de gemiddelde maximale huurverhoging voor sociale huurwoningen niet hoger zijn dan de inflatie. De maximaal toegestane huurverhoging was in 2020 dan ook 2,6%. Rentree kent een huursomstijging van 2,6% over 2020 door de jaarlijkse huurverhoging. In verband met corona hebben de corporaties die zijn aangesloten bij Woonkeus de huurverhoging met drie maanden uitgesteld en is de huurverhoging niet in juli, maar in oktober doorgevoerd.

Woningen die qua huur verder van de streefhuur zaten, kregen een hogere huurverhoging dan woningen die dichtbij de streefhuur zaten. Hierdoor verbetert de prijs/kwaliteitverhouding.

In de sociale sector lag de bandbreedte tussen 0% en 3,6%. Voor de vrije sector gold een huurverhoging van 3,6%.

In fijne wijken en buurten

Prettig wonen doe je niet alleen in een fijne woning. Ook een fijne buurt is belangrijk. En elke buurt is anders en vraagt wat anders. Reden voor Rentree om actief te werken aan de leefbaarheid van onze buurten. Voor een leefbare buurt heb je een goede balans nodig tussen de draagkracht en draaglast. Het werken aan de 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 2020 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 2020 werden 6 woningen waar sprake was van woonfraude opnieuw verhuurd. Ook werd bij 1 woning het huurcontract 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. En dat doen we niet alleen, maar samen met anderen. De woonmakelaars en woonconsulenten spelen een essentiële rol hierin.

Werken in de wijken en buurten

We vinden het belangrijk dat onze buurten en wijken leefbaar blijven en onze huurders zich thuis voelen in hun buurt. 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 verhuuringen 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 in onze buurten en voor onze huurders het verschil te maken.

In 2020 hebben COVID19 maatregelen het aantal contactmomenten en buurttrondes aanzienlijk verminderd. Door wél telefonisch in contact te blijven en (als het kan) in de buurt aanwezig te zijn, zijn wij in 2020 zo zichtbaar als mogelijk gebleven.

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 corporatiewoningen 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 2020 zijn gesprekken gevoerd met nieuwe huurders en indien nodig werden er aanvullende huurvoorwaarden opgesteld.

In 2020 is er een start gemaakt met het maken van analyses van de wijken om zo te bekijken wat de opgaven zijn van iedere afzonderlijke wijk. In 2021 zal dit verder worden verfijnd en omgezet in concrete acties.

Samen met onze partners

Een inclusieve samenleving vraagt om een permanente dialoog over de betekenis ervan met alle betrokkenen: bewoners, sociaal team, politie, zorginstellingen. Het vraagt dat alle partijen hetzelfde beeld hebben over wat inclusie betekent. Proactief signaleren en acteren is ingewikkeld, maar Rentree vindt samenwerken met de partijen in Deventer aan een inclusieve samenleving wel heel belangrijk.

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. 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 daarin samen met ons netwerk, zoals buurtbemiddeling, wijkagenten, sociale teams, het Bijzondere Zorgteam, omwonenden, hulpverleners en andere betrokkenen.

In 2020 is door Rentree op 71 adressen ingezet op het terugdringen van overlast, sociale problematiek of een combinatie van beide. Eind 2020 waren daarvan 35 zaken afgerond. Bijvoorbeeld door gesprekken met betrokkenen, inzet van het netwerk, een gedragsaanwijzing, laatste kans traject of aanvullende voorwaarden bij het huurcontract. In 2020 zijn er bij 12 nieuwe huurders aanvullende voorwaarden afgesproken en zijn er 3 laatste kans trajecten gestart bij bestaande huurders. Bij de overige zaken speelt veelal zwaardere problematiek, die lopen nog. In 2020 waren er 15 aanmeldingen voor het Bijzondere Zorg Team. In 2020 zijn 2 procedures gevoerd naar aanleiding van overlast. In overleg is het huurcontract ontbonden. De woonmakelaars van Rentree hebben wekelijks contact met de Sociale Wijkteams op wijk/ buurt niveau en de individuele situaties van de huurders in hun wijk.

Rentree werkt vanuit een preventieve aanpak en is zorgvuldig bij het toewijzen van woningen aan nieuwe huurders. In totaal hebben wij met 53 huurders (32%) een intakegesprek gevoerd.

Woonfraude

Illegale bewoning onttrekt schaarse woningen aan het reguliere verhuurproces en roept negatieve gevoelens op bij goedwillende buurtbewoners. In 2020 heeft Rentree 23 mogelijke woonfraude adressen onderzocht. Daarvan zijn 6 woningen terug in het verhuurproces gekomen. 7 adressen blijven in 2021 nog in onderzoek. Bij de overige adressen is de situatie opgelost of is na onderzoek geconstateerd dat er geen sprake was van woonfraude. Er zijn 2 juridische procedures gevoerd in 2020 voor woonfraude, 1 zaak wordt in 2021 behandeld, in de andere zaak heeft de rechter de zaak gesloten wegens gebrek aan bewijs.

Hennep

Rentree vindt hennepkwekerijen (het telen, bewaren, bewerken of verwerken van hennep) onacceptabel. Bij constatering van hennep wordt direct een procedure tot ontruiming gestart. De politie heeft in 2020 in 1 woning van Rentree een hennepplantage aangetroffen. Na een persoonlijk gesprek is de huurovereenkomst door de huurder zelf opgezegd. In 2020 is dan ook geen juridische procedure gevoerd. Bij 1 woning is door de politie in de tuin hennep aangetroffen. De planten zijn in beslag genomen. De planten waren voor eigen (medicinaal) gebruik. 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.

Maar ook ‘gewoon contact leggen’, even een belletje of een kaartje in de bus. Omdat we door corona in 2020 minder mensen zagen zochten we andere manieren om in contact te blijven. Zo hebben we tijdens de eerste lockdown actief contact gezocht met huurders van 85 jaar en ouder. Maar bijvoorbeeld ook met de feestdagen alle huurders een kaartje gestuurd.

Bewoners Adviesorgaan Rentree (BAR)

Over onze doelen, plannen en prestaties leggen we graag verantwoording af. Maar ook halen we graag 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 2020 hebben Rentree en het BAR 5 keer overleg gehad. Onderwerpen van gesprek waren o.a.:

- De (uitgestelde) jaarlijkse huurverhoging (adviesaanvraag)
- De tarieven van de fondsen (adviesaanvraag)
- Corona en de gevolgen hiervan voor de huurders en de organisatie
- Het jaarverslag 2019 van de Klachtenadviescommissie (KLAC)
- Evaluatie van de samenwerkingsovereenkomst tussen het BAR en Rentree
- Toelichting op de grote aanpakken
- Vergoedingentabel bij duurzaamheidsmaatregelen (adviesaanvraag)
- Het bod aan de gemeente en de prestatieafspraken voor 2021 (adviesaanvraag)
- Basiskwaliteit van de woningen (adviesaanvraag)
- De halfjaarlijkse monitor van Woonkeus
- Het jaarplan 2020 van Rentree, inclusief de meerjarenbegroting
- Begroting 2021 van het BAR inclusief verstrekking iPads
- De nieuwe vastgoedstrategie (adviesaanvraag)
- De Rode draad – het ondernemingsplan van Rentree (adviesaanvraag)

We hadden dit jaar 6 vergaderingen gepland. Vanwege corona hebben we één vergadering laten vervallen. De andere 5 vergaderingen konden - met wat aanpassingen - toch fysiek doorgaan. Daarnaast zijn we – buiten kantoor – nog een keer samengekomen om het duurzaamheidsbeleid met elkaar te bespreken. We koesteren de samenwerking met het BAR, de input is kritisch maar constructief; hiermee leveren zij een waardevolle bijdrage.

Het BAR heeft zich dit jaar weer verder geprofessionaliseerd. De behoefte ontstond het archief op een veilige manier te digitaliseren. Door corona ontstond ook de behoefte om digitaal te kunnen vergaderen. Rentree heeft het BAR hierin gefaciliteerd door iPads beschikbaar te stellen. Corona heeft hier echter wel roet in het eten gegooit. De helft van het BAR heeft instructies gehad over het gebruik van de iPads en het digitale archief. Door corona kon de uitreiking aan de andere helft nog niet plaatsvinden.

Huurdersbetrokkenheid

Door corona was het lastig om persoonlijk in contact te blijven met onze huurders. We hebben gezocht naar andere manieren om dit te doen.

Tijdens de eerste lockdown hebben we contact gezocht met een groot deel van onze huurders van 85 jaar en ouder. We maakten ons zorgen over deze doelgroep vanwege hun soms

kwetsbare gezondheid en beperktere sociale kring. Gelukkig bleek uit de vele telefoongesprekken dat onze oudere huurders zich moedig redden in deze moeilijke tijd.

Daarnaast hebben we al onze huurders een kaartje gestuurd om ze een hart onder de riem te steken. Ook hebben we het contact met huurders met een (beginnende) huurachterstand aangehaald, om te voorkomen dat achterstanden op zouden lopen.

Prestatieafspraken

In 2020 hebben we ons, mede op aangeven van de huurdersorganisaties, op het thema 'verrommeling' gericht. De gemeente en de corporaties hebben hun afspraken op het gebied van onderhoud van groen en grijs naast elkaar gelegd en gekeken of er verschil zit in het onderhoudsniveau. Verder was het de bedoeling dat uitvoerende medewerkers en huurders gezamenlijk op de fiets door Deventer zouden gaan om te bekijken en te bespreken hoe dit in de praktijk uitpakt. Door corona ging deze 'fiets schouw' niet door. Als alternatief is er eind 2020 een film gemaakt waarin diverse partijen en bewoners zijn geïnterviewd op door hen gekozen locaties. Het gezamenlijk bekijken en bespreken van de film gebeurt in 2021, zodra we weer met elkaar bijeen mogen komen.

De voortgang van de prestatieafspraken is een vast agendapunt tijdens het Bestuurlijk Overleg Wonen. We bespreken de projectenkaart en monitoren daarmee de voortgang. Verantwoording van de realisatie richting de gemeenteraad vindt plaats in het eerste kwartaal volgend op het verstreken jaar. Zo is in het eerste kwartaal van 2020 verantwoording afgelegd over de realisatie van 2019. De prestaties van Rentree over 2020 met betrekking tot de sociale woningvoorraad en doelgroepen, de leefbaarheid en kwaliteit en duurzaamheid zijn in dit jaarverslag te lezen.

Klanttevredenheid

Tevreden klanten, daar doen we het voor. Daarom willen wij weten wat de wensen van onze klanten zijn. Maar ook hoe onze dienstverlening wordt beoordeeld. Onze klanttevredenheid 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 inzicht in waarna verbeteringen worden doorgevoerd.

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

	2020	2019	2018
Algemene dienstverlening	7.7	-	-
Woning zoeken	8.0	-	-
Nieuwe woning	8.2	7.8	7.6
Huur opzeggen	8.1	7.2	7.6
Reparaties	8.2	8.1	7.8
Onderhoud	7.9	8.1	8.1

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

Door corona heeft Rentree verschillende klantprocessen (tijdelijk) moeten aanpassen. Op veel momenten in het mutatieproces is er persoonlijk contact tussen de woonmakelaar en de huurder. Dit was natuurlijk niet - of in mindere mate - mogelijk in 2020. Rentree heeft het verhuurproces zodanig aangepast dat het aantal contactmomenten zoveel mogelijk beperkt wordt. Ook moest goed gekeken worden naar het persoonlijk contact in Grote Aanpak en andere

onderhoudsprojecten, om het aantal contactmomenten zo veel mogelijk te beperken.

In deze bijzondere tijden is de klanttevredenheid goed op peil gebleven. Dit is gelukt door het contact met de huurders op andere manieren te organiseren, zodat vragen altijd beantwoord werden. Dit werd bijvoorbeeld gedaan door meer telefonische contactmomenten en beeldbellen. Wanneer persoonlijk contact echt nodig was, werd dit georganiseerd met de nodige beschermingsmiddelen en afstand houden.

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.

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 2020 zijn in totaal 9 klachten ingediend bij Rentree tegenover 11 in 2019. Er zijn klachten binnengekomen over dienstverlening partnerorganisatie, dienstverlening tijdens Grote Aanpak, onderhoud, woningruil-procedure en servicekosten.

Klachtencommissie Woningcorporaties Stedendriehoek (KLAC)

In 2020 is er 1 klacht in behandeling genomen door de KLAC. De zitting is uitgesteld naar een datum in 2021.

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. Daardoor was het aantal huurders met een betalingsachterstand in 2020 met 0,37% laag.

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

Rentree zet verschillende instrumenten in om een ontruiming te voorkomen, wat iedere ontruiming is er één te veel. In 2020 kregen 3 huurders een 'laatste kans contract'. Een contract met aanvullende voorwaarden en tussentijdse evaluatiegesprekken. Bijvoorbeeld na huurachterstand of extreme overlast. Ook werden er in 2020 3 lopende contracten van het jaar ervoor succesvol afgesloten.

Huurachterstand en schuldenproblematiek

Rentree vindt het belangrijk dat huurders zorgeloos wonen. Huurders met een beginnende huurachterstand worden daarom snel benaderd. Wij nemen persoonlijk contact op als we zien dat een huurder moeite heeft met het betalen van de huur. We luisteren naar het verhaal achter de achterstand, want elke huurachterstand heeft een reden. Daar waar nodig bieden wij maatwerk. We doen zoveel mogelijk om te voorkomen dat het dossier wordt opgepakt door de deurwaarder, om de extra kosten te voorkomen die het oplossen van betalingsproblemen voor de huurder alleen maar moeilijker maken. In 2020 kwam een aantal huurders in betalingsproblemen door de corona crisis. Ook met hen hebben we goede afspraken kunnen maken en ze ruimte geboden om de achterstand weer in te lopen.

Ontwikkeling huurachterstand

De huurachterstand was eind 2020 0,52%. Eind 2019 was dit 0,57%. Het percentage zittende huurders met een achterstand was eind 2020 0,37%. Het aantal vertrokken huurders met een huurachterstand was eind 2020 0,15%.

Met 200 huurders is er in 2020 een betalingsregeling afgesproken, 12 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 sinds 2013 met het convenant schuldhulpverlening 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 aangehouden en het BAD neemt de lopende huurbetalingen over. Eind december 2020 vielen er 103 huurders onder het convenant, in 2019 waren dit 130 huurders.

In 2020 hebben we extra aandacht gehad voor de zorgmijders. Dit waren huurders die door het BAD werden afgemeld omdat ze geen contact kregen of omdat huurders afspraken niet nakwamen. Wij hebben met extra inspanningen en hulp van het Bijzonder Zorgteam een aantal mensen weten te bereiken. Met als resultaat dat de (sociale) problemen niet groter zijn geworden en een hulpverleningstraject gestart kon worden.

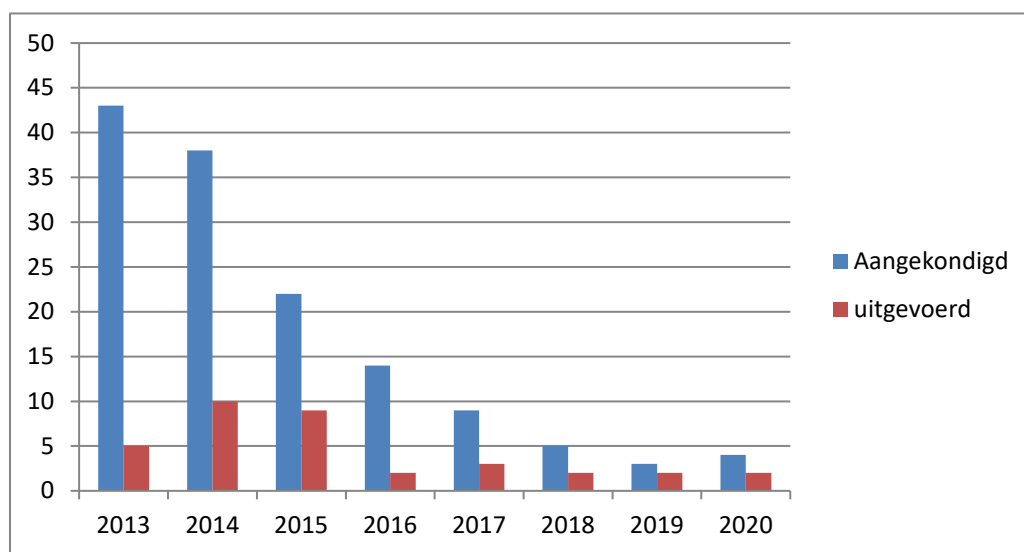
Overdracht dossier deurwaarder

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 welke handelingen uitgevoerd mogen worden en welke kosten worden doorbelast. Dit heeft afgelopen jaren geleid tot een forse daling van deurwaarderskosten per dossier.

In 2020 zijn 14 huurders met een betalingsachterstand ter incasso overdragen aan de deurwaarder. In 2019 waren dit 34 huurders. De reden van deze halvering, is dat we alleen nog maar achterstanden overdragen, als we van mening zijn dat Rentree dit niet zelf kan oplossen met de huurder. De andere huurachterstanden blijft Rentree zelf nauwgezet monitoren.

Onderstaande grafiek laat het aantal ontruiming in de afgelopen jaren zien op basis van huurachterstand:



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 2020 liepen 4 trajecten uit 2019. In 2020 waren er 3 nieuwe aanmeldingen en werden 4 trajecten afgesloten. Er lopen nog 3 trajecten door in 2021. 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 van het traject.

Gedurende het jaar 2020 zijn er 3 nieuwe contracten gestart en zijn er 3 nog lopende contracten uit 2019 positief afgesloten. Verder zijn er 3 trajecten gestart in combinatie met een tijdelijk huurcontract voor een jaar. Eind 2020 liepen er nog 3 laatste kans trajecten door naar 2021.

Ontruiming

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/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 2020 gezorgd voor een klein aantal ontruiming. In 4 gevallen werd een ontruiming voor huurachterstand aangekondigd. 2 ontruiming zijn ook daadwerkelijk uitgevoerd, waarvan 1 huurder de woning al verlaten had zonder de huur op te zeggen.

Samenwerkingen

Zoals u eerder heeft kunnen lezen, hecht Rentree veel waarde aan de samenwerking met onze partners in de stad. Alleen samen kunnen we de leefbaarheid in onze wijken 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 2020 werkten we nauw samen met verschillende partijen. Door corona vaak via videobellen in plaats van aan de vergadertafel of in de wijk.

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. Rentree streeft naar een manier van samenwerken waarbij over de organisatiegrenzen heen wordt gekeken. De traditionele rol van opdrachtgever/opdrachtnemer maakt plaats voor prestatiegerichte afspraken.

Zorgpartijen

Bijzondere verhuur

Er zijn in verschillende vormen (zorg)instellingen betrokken bij de verhuur van woningen 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 deze 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.

Daarnaast houdt Rentree een aantal woningen per jaar beschikbaar voor specifieke doelgroepen via bijzondere bemiddeling. Bijvoorbeeld voor alleenstaanden die uit een instelling, penitentiaire inrichting of maatschappelijke opvang komen en die (opnieuw) zelfstandig gaan wonen. 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. In 2020 zijn hiervoor 48 woningen beschikbaar gesteld door de Deventer woningcorporaties. In totaal heeft het Bijzondere Zorg Team 13 nieuwe aanmeldingen van de instellingen ontvangen. De corporaties hebben samen voor 11 kandidaten een geschikte woning gevonden, daarvan waren 3 woningen van Rentree. Deze woningen die via bijzondere bemiddeling worden verhuurd, worden na een positieve evaluatie, uiteindelijk "omgeklapt". Dan krijgt de kandidaat het huurcontract op zijn naam.

Eind 2020 worden in totaal 116 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 volkshuisvestingstaken als de gezamenlijke maatschappelijke inzet in de stad worden besproken. Ongeveer 6 keer per jaar is er een Bestuurlijk Overleg Wonen. Voor de gezamenlijke maatschappelijke projecten stemmen alle partijen in de gemeente Deventer onderling af in het Platform Wonen-Zorg-Welzijn.

De belangrijkste onderwerpen die in 2020 in het Bestuurlijk Overleg Wonen werden besproken:

- Woningbouwopgave:
 - positie sociale huur bij nieuwbouwlocaties
 - regionale woonagenda provincie Overijssel
 - groeiambities gemeente Deventer: wonen en voorzieningen
- De leefbaarometer en de wens van gezamenlijk gedragen en op elkaar afgestemde wijkvisies
- Verantwoording van de prestatieafspraken 2019
- Corona en de gevolgen hiervan voor
 - kwetsbare huishoudens
 - de leefbaarheid in de wijken
 - de opgave van bemiddeling bijzondere doelgroepen
- Het bod van de corporaties aan de gemeente t.b.v. de nieuwe prestatieafspraken voor 2021
- De projectenkaart als continue monitor van de prestatieafspraken

Samenwerkingsverbanden

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

- Samenwerkingsovereenkomst regionale woonruimteverdeling: 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, Woonzorg Nederland, 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.

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 (digitale) ontwikkelingen. Om deze resultaten te behalen stimuleert Rentree eigenaarschap bij medewerkers en zijn medewerkers altijd op zoek naar verbetering en ontwikkeling. De medewerkers leren door te doen, delen kennis en willen van elkaar leren. Wij beschouwen de inzet van onze medewerkers als het belangrijkste middel om onze doelen te realiseren.

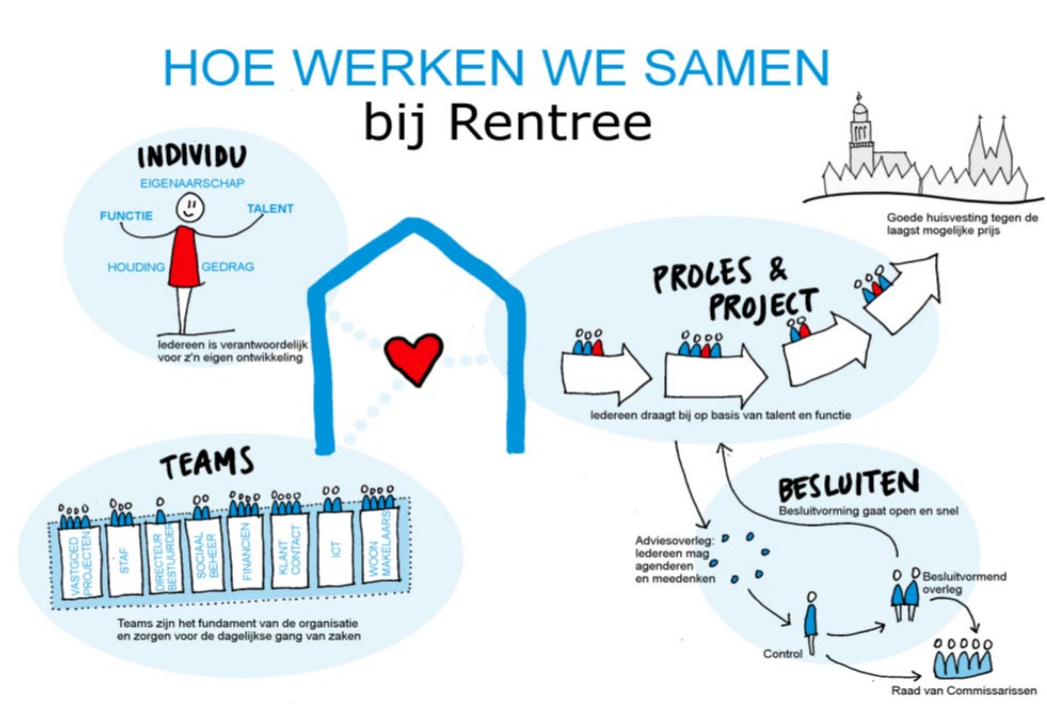
Medewerkers voelen zich erg betrokken bij de organisatie en doen hun werk met plezier. Dat zie je terug in de sfeer en uit zich ook in het lage verzuim.

Samen werken aan een wendbare organisatie

Het afgelopen jaar is 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 2020 bijna allemaal voortgezet en uitgevoerd. Processen werden makkelijk aangepast, waardoor de meeste zaken gewoon doorgingen. Daarbij hebben medewerkers zich ingezet en samengewerkt om de gewenste resultaten te behalen.

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.

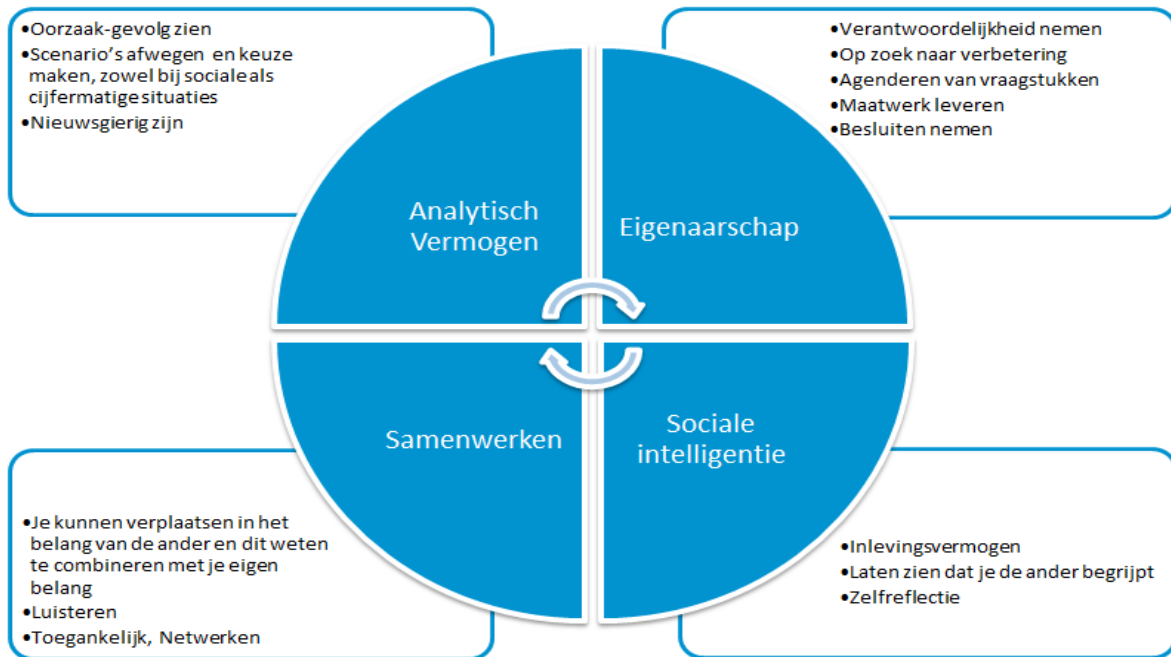


Het afgelopen jaar hebben we ook op een hele nieuwe manier samengewerkt, namelijk digitaal. Versneld hebben we ons de nieuwe online mogelijkheden eigen gemaakt zodat we vanuit huis met elkaar konden samenwerken. En alhoewel we het contact hebben gemist, is dit online werken prima gegaan.

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 zijn er diverse teams getraind, onderwerpen waren: media vaardigheden, presentatie/communicatie vaardigheden en teamontwikkeling. Daarnaast hebben 16 medewerkers individueel aan hun ontwikkeling gewerkt via training en cursussen.

Afgelopen jaar heeft iedereen de kans gehad om mee te denken over onze nieuwe 'Rode draad'. Deze vervangt het traditionele ondernemingsplan. In verschillende sessies voor en door medewerkers kreeg iedereen de kans om mee te denken en input te leveren. Zowel het voorbereiden als het deelnemen aan deze sessies is goed geweest voor de ontwikkeling van de medewerkers en voor de denkrichting van de totale organisatie. Er zijn 4 creatieve meedenksessies georganiseerd met o.a. een 'lagerhuisdebat', kruip in de huid van de huurder en vastgoed keuzes maken met knikkers.

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 namen deel aan de stage 10-daagse en workshops. Ook werden er gesprekken gevoerd met de matchmaker van Samenwerk@corporatie. De deelnemende corporaties delen onderling vacatures, expertise van medewerkers en kennis.

Integriteit

We hebben organisatie breed aandacht besteed aan integriteit. Dit doen we eens in de 3 jaar. Deze keer hebben we dat met regietheater gedaan. Twee weken daarvoor hebben alle medewerkers een vragenlijst ingevuld met dilemma's. In het regietheater zijn de dilemma's die het lastigst of meest divers in antwoorden waren interactief uitgespeeld. Zowel medewerkers als de leden van de RvC deden hieraan mee. Het regietheater was leuk en leerzaam: met elkaar hebben we het grijze gebied verkend en de kaders neergezet.

Personele ontwikkelingen

Kengetallen over 2020

In dienst	31-12-2020	31-12-2019	31-12-2018
Medewerkers (excl. stagiaires)	36	38	36
FTE	31	31.6	30,1

- 2020 inclusief inhuur

Mutaties in 2020

- Aantal medewerkers in dienst: 4
- Aantal medewerkers uit dienst: 6 (waarvan 2 vanwege pensionering)
- Stagiaires/afstudeerders/werkervaringsplek: 2

Verzuim

	2020	2019	2018
Totaal verzuim	2,13%	1,52%	2,93%
Kort Verzuim (1-7 dagen)	0,69%	0,53%	0,63%

OR

In 2020 heeft de Ondernemingsraad (OR) twee keer met de directeur bestuurder overleg gehad. Het overleg met de directeur bestuurder en de RVC is door de gevolgen van de coronamaatregelen komen te vervallen.

Tijdens deze vergaderingen zijn onder andere de volgende onderwerpen besproken:

- Jaarverslag/jaarrekening 2019
- Jaarplan 2021
- Jaarplanning OR
- Corona / Werkplek thuis (instemmingsrecht)
- agressiebeleid
- Functieprofielen

Samenstelling OR:

Op 1 maart 2020 is Yvonne Heutink afgetreden als lid van de ondernemingsraad.

Op 1 mei 2020 is Daphne Sluiter toegetreden als lid tot de ondernemingsraad.

Hierdoor bestaat de Ondernemingsraad nu uit de volgende leden:

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

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. In 2020 maakte Rentree een enorme ontwikkeling door op gebied van ICT.

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.

Onze ICT

Goede informatievoorziening is onmisbaar voor onze organisatie. In 2020 zijn flinke veranderingen op het gebied van ICT doorgevoerd. Zowel op organisatorisch niveau als in praktische zin.

Nagenoeg nieuw team

Na het vertrek van de teamleider is besloten om afdelingen ICT en Financiën samen te voegen. De pensionering van één ict medewerker en de aanstelling van zijn opvolger, betekent dat we in 2021 met een nagenoeg nieuw team starten.

Migratie Wococloud en Office 365

Onze ICT omgeving was toe aan een update. Hierbij is de Citrix omgeving vervuild voor een cloud omgeving. Bij deze overgang zijn we ook gaan werken met Office 365 en hebben we de vaste computers vervangen door kleine laptops. Daarmee heeft iedere medewerker van Rentree een computer, waardoor hij of zij op elke willekeurige plaats - en dus ook goed vanuit huis – goed kan werken.

Afronding cartotheek

In 2020 is de inrichting van onze cartotheek afgerond. Met de toevoeging van enkele woningen die in 2021 worden opgeleverd, is deze compleet. In 2021 gaan we de cartotheek ook daadwerkelijk in gebruik nemen.

Business Intelligence

Een Business Intelligence oplossing stelt ons in staat om de belangrijkste processen nauwgezet te volgen. In 2020 hebben we een leverancier voor een Business Intelligence oplossing geselecteerd. In 2021 starten we met het optuigen van dashboards voor onze organisatie, die een helder inzicht in onze cijfers geven.

Werken op afstand

Tot slot hebben we afgelopen jaar veel tijd gestoken in het verbeteren van het (digitaal) op afstand werken. Uiteraard werd dit ingegeven door corona, maar we verwachten ook dat na corona medewerkers vaker thuis gaan werken. Via trainingen en faciliteiten die ter beschikking werden gesteld is iedereen nu in staat om goed en efficiënt thuis te kunnen werken.

Communicatie

In 2020 startte een communicatieadviseur bij Rentree. Er is bij de verschillende afdelingen opgehaald waar de communicatiebehoefte ligt en dit is (onder andere) verwerkt in een communicatiebeleidsplan.

Verdere digitalisering

Steeds meer zaken regelen we digitaal. In coronatijd nam digitalisering een vlucht, maar de trend van digitalisering is er al langer. Met verdere digitalisering van de communicatie en dienstverlening voldoe je niet alleen aan een verwachting, het draagt ook bij aan de eenvoud en efficiency. Zodat we voldoende tijd overhouden voor aandacht op maat.

In 2020 werd geëxperimenteerd met de WocoAPP, een app die huurders makkelijk van informatie voorziet, waarmee ze ons met één klik op de telefoon kunnen bereiken en die (als we de app breder uitrollen) ons primaire systeem kan ontsluiten. Ook in de projecten zijn we meer

gebruik gaan maken van online vragenlijsten en nieuwsbrieven per e-mail in plaats van post. Uiteraard blijven huurders die niet online zijn, informatie van ons per post ontvangen. In 2021 werken we een digitaliseringsplan uit en willen we onze website en kennisbank optimaliseren.

Andere manieren van informeren en meedenken

Omdat persoonlijk contact in 2020 (door corona) niet altijd mogelijk was, werden andere manieren ingezet om mensen te informeren en om input op te halen. Bijvoorbeeld het beeldbellen, maar ook het verspreiden van informatie via een korte video in de aanloop naar een Grote Aanpak. Ook voor het meedenken met plannen via een online kanaal is draagvlak onder onze huurders (dit is uitgevraagd onder huurders in de Rivierenwijk en de Bakkumer). Dit pakken we verder op in 2021.

Bestuur en verslag 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.

In 2020 namen twee leden van de RvC afscheid en werden nieuwe leden geworven en ingewerkt.

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. In 2020 kwam de RvC vier keer bij elkaar en waren de leden aanwezig bij een aantal overleggen.

Twee leden van de RvC stopten en er werden opgevolgd door nieuwe leden. Eind 2020 bestond de RvC uit 5 leden. 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. Eén keer is de reguliere vergadering gecombineerd met een vergadering met een afvaardiging van het bewonersadviesorgaan. Daarnaast waren leden van de RvC aanwezig bij de door Rentree georganiseerde visiedag rond het Grote Aanpakken en Verduurzaming van het bestaande bezit. Ook heeft in het voorjaar een gezamenlijke sessie met organisatie en RvC plaatsgevonden ten aanzien van integriteit en is er met de RvC een themasessie georganiseerd ten behoeve van het opstellen van het nieuwe ondernemingsplan (de Rode Draad van Rentree).

De RvC kent drie commissies, te weten een auditcommissie, een remuneratiecommissie en een projectencommissie.

- De auditcommissie is drie keer bij elkaar gekomen. In maart zijn het jaarverslag en de jaarrekening 2019 besproken. In september is door de auditcommissie de samenwerking met de accountant geëvalueerd als input voor de opdrachtverstrekking voor de controle opdracht 2020. In november heeft de auditcommissie het jaarplan en de begroting 2021 besproken en heeft er een overleg tussen de auditcommissie, accountant, controller en manager financiën over de financiële risico's plaatsgevonden. Aansluitend aan dit overleg heeft de auditcommissie een gesprek met de onafhankelijke controller gehad om de onafhankelijke lijn open te houden.
- De remuneratiecommissie is één keer bij elkaar gekomen. In december heeft een voortgangsgesprek plaatsgevonden met de directeur bestuurder en zijn er werkafspraken gemaakt voor 2021. Voorafgaand aan de jaarlijkse beoordeling heeft de remuneratiecommissie hiervoor schriftelijk input opgehaald bij de overige leden van de RvC.
- De projectencommissie is in april samengekomen om het project 'tiny houses' te bespreken. In goed overleg is besloten deze commissie op te heffen en hiervoor in de plaats een extra

themabijeenkomst te organiseren die door RvC en organisatie gezamenlijk worden voorbereid.

In november heeft de RvC een zelfevaluatie uitgevoerd onder eigen regie van Kees Posthuma van Coaching Trails. Van de zelfevaluatie is een verslag gemaakt.

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.

Ad 1. Prestatieafspraken

De RvC heeft ingestemd met het bod van de corporatie aan huurders en gemeente. De prestatieafspraken voor 2021 zijn in het jaarplan verwerkt.

Ad 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. In het verlengde hiervan heeft de RvC ingestemd met een verlenging van de meerjarige samenwerking met onderhoudspartij Salverda en Instain voor opnieuw een termijn van 6 jaar.

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 21 appartementen op de Shita locatie, het nieuwbouwproject met tiny houses in de Tuinen van Zandweerd en de aankoop van 43 nieuwbouwappartementen aan het Deltaplein in de Rivierenwijk.

Tevens geeft de RvC haar goedkeuring voor de kapitaalstorting en aanpassing in de statuten van Stichting Woonwagengebeheer Deventer. En de verkoop van de huidige woonwagens van Rentree aan de opgerichte stichting.

Ad 3. Governance

In 2020 is de RvC, na een intensief en extern begeleid wervings- en selectietraject, akkoord gegaan met de benoeming van 2 nieuwe leden van de RvC. In deze procedure is door de RvC ook het BAR nadrukkelijk betrokken.

Ook stemde de RvC in met de herbenoeming van de onafhankelijk concerncontroller. Rentree houdt zich volledig aan de Governancecode Woningcorporaties. 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).

Ad 4. Organisatie

In 2020 heeft de RvC de volgende documenten goedgekeurd: Jaarrekening 2019, Jaarplan 2021 en meerjarenbegroting, het treasuryjaarplan, het risicojaarplan, het fiscaal statuut, het investeringsstatuut, het inkoop- en aanbestedingsbeleid, de vastgoedstrategie, het bod aan de gemeente en de Rode Draad van Rentree als nieuw ondernemingsplan.

Stakeholders

In 2020 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 bewonersadviesorgaan Rentree (BAR). Met de leden van de OR heeft de RvC dit jaar niet gesproken. De intentie was om het gesprek met de OR te voeren in de nieuwe samenstelling van de RvC. Helaas was dit niet meer mogelijk in verband met de aangescherpte maatregelen in verband met het coronavirus en is doorgeschoven naar begin 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 2020 gewijzigd. Met ingang van 18 mei 2020 is de heer J.T. Blok, in verband met persoonlijke omstandigheden, afgetreden als lid van de RvC. Op 1 september verliep ook de tweede termijn voor mevrouw G.J.J. Prins.

Per 1 september zijn toegetreden tot de RvC, de heer E.A. Dijkstra en mevrouw S.J.M. Capello-Lindner. Bij de benoeming van beide leden was het BAR betrokken.

Schema met termijnen en functies per 31 december 2020

Lid RvC	M/V	Geb. jaar	Benoemd in	Herbenoemd in	Zittingsperiode tot	Commissie
R.L. Stevelmans (Voorzitter)	M	1959	2018		2022	Remuneratie
G.J.J. Prins (Vicevoorzitter)	V	1954	2012	2016	2020	Remuneratie
J.T. Blok	M	1949	2012	2016	2020	Projecten
R. Bosveld	M	1958	2017		2021	Audit + Projecten
C. Karharman	M	1975	2018		2022	Audit
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 samenwerkingsverband Passend Onderwijs Apeldoorn, Epe, Voorst	5
G.J.J. Prins	Bestuurder Woon-Zorgcentra De Rijnhoven	- Voorzitter RvT Koraal - Lid RvC woningbouwstichting SSW - Voorzitter RvT Merinos - Lid Commissie Arbeid, voorzitter cao delegatie Actiz - Voorzitter Sociaal Overleg VVT - Vicevoorzitter RvT GGMD - Voorzitter ZonMW Programmacommissie Langdurige Zorg en Ondersteuning	7
J.T. Blok	Zelfstandig gevestigd als adviseur in Toezicht, coaching en advies vanuit Blok & Ko	- Lid Algemeen Bestuur Forum voor Stedelijke Vernieuwing - Voorzitter Bestuur Museumwerf Vreeswijk Nieuwegein - Lid RvC WOM Den Haag ZW - Lid RvT Theater Zuidplein Rotterdam - Lid RvC NV Zeedijk Amsterdam - Lid RvT Lab Z Rotterdam	0
R. Bosveld	Lid Board of Directors PPF Group N.V. Board member Home Credit N.V.	- Bestuurslid Stichting Fonds NutsOhra - Lid RvC Stichting Havensteder - Director FARO Benelux B.V.	40
C. Karharman	Advocaat bij Helderecht Advocaten te Apeldoorn	- Lid RvC Veenendaalse Woningstichting - Lid van het LSR (Landelijk Selectiecommissie voor Rechters)	5
E.A.Dijkstra	Eigenaar van Dijkraad	- Lid RvC Stichting Ouderhuisvesting Rotterdam - Lid RvC Zorgpartners Midden- Holland - Vice-voorzitter RvC woningcorporatie GroenWest	8
S.J.M. Capello-Lindner	Directeur Stichting Verslavingsreclassering GGZ	- Voorzitter RvT Liberein	

RvC vergoeding 2020

R.L. Stevelmans (vz)	€ 16.950 bruto
G.J.J. Prins	€ 7.533 bruto
J.T. Blok	€ 4.237 bruto
R. Bosveld	€ 11.300 bruto
C. Karharman	€ 11.300 bruto
E.A. Dijkstra	€ 3.767 bruto
S.J.M. Capello-Lindner	€ 3.767 bruto

Daarnaast ontvangt de RvC €0,19 per kilometer op declaratiebasis.

*De vergoedingen zijn exclusief 21% BTW.

Bestuur

Jaap Huibers

Geboortjaar	1982
Functie	Directeur bestuurder
In dienst	1 februari 2019
Nevenfuncties	- Lid bestuur Stichting Woonkeus Stedendriehoek - Bestuurslid MKW Platform - Bestuurslid Woonwerkplaats De Kleine Wereld
PE-punten	15,5

De kosten voor de beloning (conform WNT) van de directeur bestuurder van Rentree zijn in 2020 opgebouwd uit de volgende elementen:

Loonkosten Jaap Huibers 1/1/2020 – 31/12/2020

Jaarsalaris	€ 103.130
Werkgeversdeel pensioen	€ 20.365
Belastbare vergoedingen	€ 4.800
Totaal	€ 128.292

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 2020 was positief en de beoordeling van de Autoriteit Woningcorporaties en het WSW goed.

Het risicojaarplan voor 2020 bevatte de meest relevante risico's voor Rentree als geheel, maar ook die zaken die het bereiken van onze doelstellingen voor 2020 in de weg zouden kunnen staan. Bij deze risico's zijn beheersmaatregelen geformuleerd, die we regelmatig bespraken. Corona hoorde hier natuurlijk ook bij; we hadden de verwachting dat de verkoopopbrengsten tegen zouden vallen en dat de huurachterstanden fors zouden toenemen. In de praktijk viel dit heel erg mee.

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 stijgende (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 2020 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 / indicatoren	2020		2019
	begroting	realisatie	realisatie
Opbrengst huren (in € 1.000)	€ 25.892	€ 25.738	€ 24.891
Verkoopopbrengsten bestaand bezit (in € 1.000)	€ 4.690	€ 4.081	€ 2.867
Bedrijfslasten (in € 1.000)	€ 8.997	€ 8.551	€ 7.166
Onderhoudskosten (in € 1.000)	€ 6.618	€ 5.914	€ 7.983
Leefbaarheidskosten (in € 1.000)	€ 157	€ 155	€ 101
Financiële lasten (in € 1.000)	€ 3.148	€ 2.933	€ 3.722
Investeringen (in € 1.000)	€ 30.905	€ 12.510	€ 20.019
Vennootschapsbelasting (in € 1.000)		€ 1.724	€ 1.549
Solvabiliteit obv marktwaarde		66,90%	66,60%
Solvabiliteit obv beleidswaarde		47,90%	51%
Liquideit		0,6	0,3
LTV (nominale schuld/beleidsvalue)		46,40%	46,10%
ICR (rentedekkingsgraad excl verkopen)		3,99%	2,61

Opbrengst huren

De opbrengst huren inclusief leegstand en derving oninbaarheid bedroeg in 2020 € 25,7 miljoen. In 2019 waren de verhuuropbrengsten € 24,9 miljoen wat betekent dat onze huuropbrengsten gestegen zijn met € 0,8 miljoen. Hiervan is € 0,5 miljoen afkomstig van huurverhogingen en € 0,3 miljoen door opleveringen nieuwbouw 2019. De derving nam met € 0,1 miljoen toe in 2020 dit heeft vooral te maken met de Coronacrisis. Ten opzichte van de begroting hebben we € 0,2 miljoen lagere opbrengsten gerealiseerd dan verwacht. De belangrijkste reden is de met 3 maanden uitgestelde huurverhoging.

Opbrengsten verkopen

In 2020 zijn 14 woningen verkocht, 4 BOG panden, 8 woonwagens/standplaatsen. De verwachting voor 2020 was 17 woningen, 7 BOG panden, 8 woonwagens. De verkopen BOG hebben in 2020 last gehad van de Corona crisis waardoor we deze niet allemaal hebben kunnen verkopen. De woningverkopen bleven achter door de lagere mutatiegraad in 2020. De verkoopopbrengst is in 2020 € 0,7 lager geweest dan we hadden begroot. Doordat we lagere kosten hebben gerealiseerd heeft dat geen nadelige gevolgen voor onze financiering gehad.

Bedrijfslasten

De bedrijfslasten zijn in 2020 € 1,4 miljoen hoger dan in 2019. Oorzaken liggen vooral in de hogere verhuurdersheffing (€ 0,6 miljoen), de impairment van de immateriële activa (€ 0,3 miljoen), de hogere loonkosten (€ 0,2 miljoen) en hogere kosten voor belastingen en verzekeringen (€ 0,2 miljoen).

Ten opzichte van de begroting hebben we in 2020 lagere bedrijfslasten gerealiseerd (€ 0,4 miljoen). De belangrijkste afwijkingen zijn de saneringsheffing die in 2020 niet is geheven (€ 0,2 miljoen) en de lagere verhuurdersheffing (€ 0,2 miljoen).

Onderhoudskosten

Vergeleken met 2019 hebben we in 2020 € 2,0 miljoen minder onderhoudskosten gehad waarvan € 0,2 miljoen lagere dagelijkse onderhoudskosten. Door Corona hebben we minder reparaties uit kunnen voeren waardoor we hier lagere kosten zien. 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 (€ 1,8 miljoen).

Ten opzichte van de begroting zien we € 0,7 miljoen lagere lasten. Het dagelijks onderhoud blijft € 0,3 miljoen achter op de begroting en de kosten voor de interieurvernieuwingen € 0,2 miljoen. Ook hier is corona de belangrijkste reden. Bij het planmatig onderhoud zien we € 0,2 lagere kosten door het verschuiven van een aantal complexen.

Financiële lasten

De rentelasten zijn in 2020 € 0,8 miljoen lager geweest dan in 2019. De lening portefeuille nam iets af van € 138,4 miljoen naar € 137,6 miljoen. Daarnaast hebben we de afgeloste leningen vervangen door leningen met een lager rentepercentage. Het gemiddelde rentepercentage is 2,06% in 2020 ten opzichte van 2,78% in 2019. Ten opzichte van de begroting zijn de rentelasten € 0,2 miljoen lager. De oorzaak is de lagere rente die in 2020 is gerealiseerd en de lagere realisatie in de investeringen. Hierdoor hebben we minder financiering aan getrokken dan verwacht.

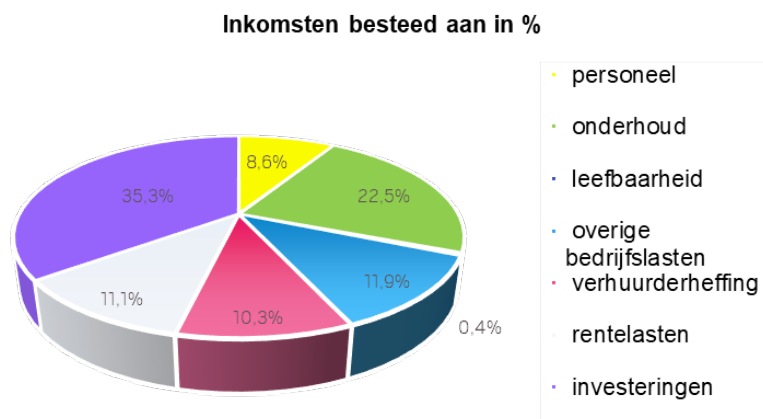
Investeringen

In 2020 hebben we € 18 miljoen minder geïnvesteerd dan begroot. Hiervan is € 9 miljoen minder uitgegeven aan nieuwbouw. De uitvoering van de woningen aan het Deltaplein en Aan de Dijk is in 2020 nog niet gestart wat we wel hadden voorzien in het jaarplan.

Voor investeringen in woningverbetering zien we ook € 9 miljoen lagere uitgaven. Door corona hebben de verbeterprojecten in Zandweerd en de Worp vertragingen gekend. Verder zien we minder grote aanpakken bij mutatie en zijn de diverse ontwikkelbudgetten niet gebruikt.

Verdeling van de inkomsten

We hechten waarde aan een transparante en rechtvaardige besteding van onze middelen. In de onderstaande diagram is te zien hoe we onze inkomsten besteden en welk deel er van de inkomsten over blijft voor investeringen.



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 2020 licht gedaald van 51% naar 47,9%. We voldoen hiermee nog ruim aan de norm die AW/WSW stellen aan de solvabiliteit (>20%) , maar we zien wel een dalende trend. 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 is iets gestegen in 2020 van 46,1% naar 46,4%. Dit betekent dat een groter deel van ons vastgoed met leningen is gefinancierd. Ook hier voldoen we ruim aan de gestelde norm van AW/WSW (<85%).

ICR

De ICR is gestegen in 2020 van 2,61 naar 3,99. Dit betekent dat onze kasstroom uit de operationele bedrijfsvoering (de “normale bedrijfsactiviteiten”) voldoende is om onze rentelasten te betalen.

Indicator	Norm WSW/AW	2020
Solvabiliteit	>20%	47,9%
ICR	>1,4	4,0%
LTV	<85%	46,4%

Beschouwing en doorkijk naar de toekomst

In 2020 zien we onze opbrengsten wat dalen door corona. Maatregelen vanuit de overheid geven een doorkijk naar een toekomst waarbij we meer te maken krijgen met beperkingen in onze opbrengsten. In februari is besloten dat we voor 2021 onze huren niet mogen verhogen. Dit betekent voor Rentree € 0,2 miljoen lagere opbrengsten in 2021, maar voor onze meerjarenbegroting is deze impact ruim € 1 miljoen over 5 jaar. Geld dat we niet kunnen

gebruiken om woningen te verbeteren, woningen te bouwen of geld dat we kunnen uitgeven aan rente voor financiering voor de verduurzamingsopgave. Aangegeven wordt dat deze maatregel gecompenseerd gaat worden, maar hoe dat is nog onbekend.

Dit soort overheidsmaatregelen en ingrepen blijven voor Rentree de komende jaren de grootste uitdaging, naast de duurzaamheidsopgave en de beschikbaarheid. De overheid beperkt onze inkomsten en verhoogd onze uitgaven terwijl we ook te maken hebben met, soms forse, stijgingen in onze kosten.

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

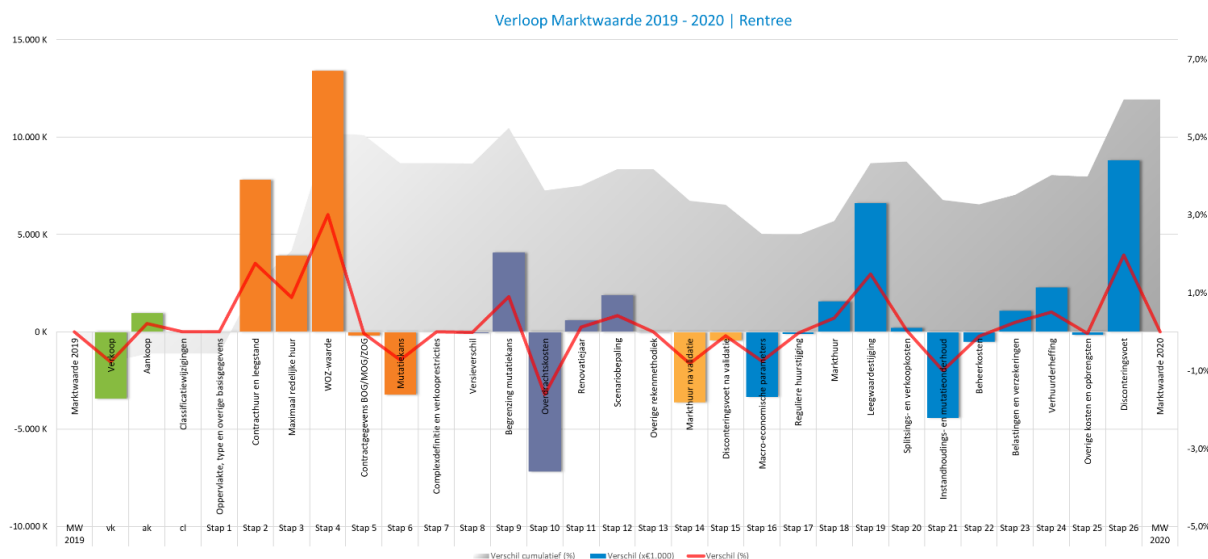
Marktwaarde

Rentree waardeert haar vastgoed tegen marktwaarde verhuurde staat. Hiervoor gebruiken we het handboek Modelmatig Waarderen. De marktwaarde ontwikkeling is in 2020 als volgt geweest:

De belangrijkste ontwikkelingen in de markt die impact hebben op de marktwaarde verhuurde staat zijn de stijging van de huurprijzen en de stijging van de WOZ waarde. Deze mutatie is verantwoord onder de objectgegevens (€ 21.748).

Verloopstaat Marktwaarde 2019 - 2020	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Gecorrigeerde marktwaarde 2019	436.896	7.958	443.884
Correcties Balans voorraad	768		768
Correcties Balans ORT	202		202
Marktwaarde 2019	437.866		444.854
Voorraadmutaties			
Verkoop	-2.785	-642	-3.427
Aankoop	949	0	949
Classificatiewijzigingen	450	-450	0
Subtotaal voorraadmutaties	-1.387	-1.091	-2.478
Mutatie objectgegevens			
Oppervlakte, type en overige basisgegevens	18	0	18
Contractuur en leegstand	7.721	88	7.809
Maximaal redelijke huur	3.924	0	3.924
WOZ-waarde	13.345	48	13.393
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-160	-11	-171
Mutatiekans	-3.224	0	-3.224
Subtotaal mutatie objectgegevens	21.623	125	21.748
Methodische wijzigingen handboek en software			
Versieverschil	-39	0	-39
Begrenzing mutatiekans	4.016	31	4.047
Overdrachtskosten	-7.072	-78	-7.149
Renovatiejaar	571	0	571
Scenariobepaling	1.880	0	1.880
Overige rekenmethodiek	0	0	0
Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software	-644	-46	-690
Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek			
Markthuur na validatie	-3.617	0	-3.617
Disconteringsvoet na validatie	-296	-150	-446
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	-3.913	-150	-4.063
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen			
Macro-economische parameters	-3.283	-46	-3.329
Reguliere huurstijging	-108	0	-108
Markthuur	1.519	59	1.578
Leegwaardestijging	6.550	56	6.606
Splitsings- en verkoopkosten	200	1	200
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-4.371	-33	-4.404
Beheerkosten	-504	-3	-507
Belastingen en verzekeringen	1.069	10	1.079
Verhuurderheffing	2.268	2	2.270
Overige kosten en opbrengsten	-152	0	-152
Disconteringsvoet	8.426	375	8.801
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	11.613	420	12.033
Marktwaarde 2020	464.189	7.215	471.404
Correcties Balans ORT/voorraad verkopen	-2.476		-2.476
Correctie Balans brand woning	-268		-268
Gecorrigeerde marktwaarde 2020	461.445		468.660

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 2020 weergegeven.

X € 1.000	2020		2019		verschil afslagen
Marktwaarde in exploitatie		€ 468.660		€ 443.884	
Marktwaarde voorraad in verkoop		€ 1.713		€ 768	
Marktwaarde verhuurde staat balans		€ 470.373		€ 444.652	
Marktwaarde sloop/brandwoningen		€ 1.031		€ 202	
Totaal marktwaarde bezit in analyse		€ 471.404		€ 444.854	
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ 21.881		€ 12.885		€ -8.996
Betaalbaarheid (huren)	€ 106.162		€ 111.278		€ 5.116
Kwaliteit (onderhoud)	€ 38.802		€ 14.177		€ -24.625
Beheer (beheerkosten)	€ 8.543		€ 7.612		€ -931
	€ 175.388		€ 145.952		€ -29.436
Beleidswaarde		€ 296.016		€ 298.902	€ 2.886

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

De positieve marktwaardeontwikkeling komt vooral door de stijging in de contracturen en de maximale huur van onze woningen. De streefwaarde is ook gestegen door de verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei van de vastgoedportefeuille.

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.

In het boekjaar is de beleidswaarde afgenomen van € 299 miljoen naar € 297 miljoen. Voor de beleidswaarde geldt dat we de belangrijkste effecten zien bij de afslag beschikbaarheid en de afslag Kwaliteit. De stijgende leegwaardes leiden tot een negatieve beleidswaardeontwikkeling omdat wij kiezen voor het door exploiteren en niet voor verkopen. Voor de marktwaardebepaling zien we een daling in de onderhoudsnorm voor de marktwaarde waardoor de marktwaarde stijgt. Rentree hanteert een eigen onderhoudsnorm voor de beleidswaarde. Deze norm is hoger dan de marktwaarde norm en hoger dan vorig jaar. Hierdoor zien we dat de afslag voor onderhoud groter wordt. Dit heeft een negatief effect op de beleidswaardeontwikkeling. De stijging van de onderhoudsnorm is, naast kostenverhogingen door indexeringen, te verklaren door de verhoging in de basiskwaliteit van de woningen in 2020. De oude basiskwaliteit sloot niet meer sluit bij de huidige tijd en de behoeftes van onze huurders. Daarnaast is in 2020 de kwaliteit van de cartotheek verhoogd waardoor we de onderhoudsbehoefte beter weten. Hierdoor zien we een algehele prijsstijging van het onderhoud in onze begroting.

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. In het jaar 2020 is het normenkader definitief vastgesteld. De norm voor de LTV is 85% geworden voor de DAEB en blijft 75% voor de niet DAEB. De solvabiliteit wordt 15% voor DAEB en 40% voor de niet DAEB.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

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 de 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 2019 aansluiting gezocht bij de vernieuwde definities voor onderhoud en verbetering. Voor boekjaar 2020 zijn er geen noemenswaardige wijzigingen in de definities van de beleidswaarde. Wel is er nadere duiding gegeven aan de toerekening van kosten aan onderhoud, beheer of overige organisatiekosten. De onzekerheden op dit vlak in de beleidswaarde zijn derhalve kleiner geworden. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door Rentree van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.

FULL-VARIANT CORPORATIES: Zoals eerder uiteengezet is de beleidswaarde afgeleid van de marktwaarde, door middel van het doorvoeren van een aantal beleidswaarde specifieke correcties als afslag op de marktwaarde. De disconteringsvoet is gebaseerd op de disconteringsvoet behorend bij het doorexploiteerscenario van de marktwaarde. Een toegesneden disconteringsvoet voor de beleidswaarde kan theoretisch mogelijk lager zijn als gevolg van een lager risicoprofiel (samenhangend met lagere huren en hogere kwaliteit onderhoud) en daarmee een positief effect hebben op de beleidswaarde.

Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.

BASIS-VARIANT CORPORATIES: Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2020 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2020 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 € 174 miljoen. Dit impliceert dat circa 54% 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 2020 hebben we een resultaat gerealiseerd van € 19,3 miljoen. In 2019 was dat € 25,4 miljoen. Het grootste verschil zit in de waardeverandering van het vastgoed. We zien daar een verschil van € 5,3 miljoen. Andere grotere verschillen zien we bij de onderhoudsactiviteiten (€ 2 miljoen) belastingen (€3,3 miljoen).

Resultaat 2020 versus 2019	2020	2019	verschil
Huur en overige opbrengsten	25.716	24.880	836
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(2.569)	(2.502)	(67)
Lasten onderhoudsactiviteiten	(6.667)	(8.643)	1.976
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(3.975)	(3.197)	(778)
<i>Resultaat uit reguliere bedrijfsvoering</i>	<i>12.505</i>	<i>10.538</i>	<i>1.967</i>
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuil	531	300	231
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.392	16.743	(5.351)
<i>Portfolio resultaat</i>	<i>11.923</i>	<i>17.043</i>	<i>(5.120)</i>
<i>Financieel resultaat</i>	<i>(2.933)</i>	<i>(3.722)</i>	<i>789</i>
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	21.495	23.859	(2.364)
Belastingen	(1.724)	1.549	(3.273)
Opbrengst overige activiteiten	41	38	3
Resultaat financiële activa	(507)	(1)	(506)
RESULTAAT NA BELASTINGEN	19.305	25.445	(6.140)

Treasury

Algemeen

De treasury commissie is in 2020 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 2020

We kregen in 2020 eenmaal te maken met een renteconversie, we hebben van dat moment gebruik gemaakt om de onderliggende lening af te lossen.

Nieuwe leningen

We hebben in totaal € 15,5 miljoen aangetrokken aan nieuwe leningen. Twee fixe leningen van € 7,5 miljoen tegen 0,16% rente en € 8 miljoen tegen 0,47% rente. De rolloverlening van € 5 miljoen die we tot onze beschikking hebben is eind 2020 volledig opgenomen.

Aflossingen

In 2020 hebben we onderstaande leningen afgelost

Geldverstrekker	leningnummer	einddatum	bedrag
NWB	10022084	2-1-2020	€ 4.795.000,00
BNG	83775	1-5-2020	€ 490.636,00
Depfa	53126	18-5-2020	€ 6.000.000,00
BNG	83774	1-12-2020	€ 331.079,87
NWB	1-26891	31-12-2060	€ 2.000.000,00

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 geprognoseerde DAEB-investeringen en herfinancieringen van geborgde leningen voor de jaren 2020 tot en met 2022. We hebben van het WSW de geprognoseerde financiering geborgd gekregen.

	2020	2021	2021
Leningportefeuille per 31-12-2019	€ 138.412.000		
Financieringsbehoefte DAEB	€ 30.927.000	€ 24.057.000	€ 18.018.000
Interne financieringsbronnen	€ -12.005.000	€ -10.510.000	€ -11.729.000
Borgingstegoed	€ -773.000		
Borgingsplafond	€ 156.561.000	€ 170.108.000	€ 176.397.000

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

AW

Op 30 november 2020 hebben wij van de Autoriteit Woningcorporaties (AW) de beoordeling rechtmatigheid verslagjaar 2019 ontvangen. In deze brief geeft de AW aan dat wij op alle onderwerpen van beoordeling aan de gestelde eisen voldoen.

Op 9 december 2020 ontvingen wij de Toezichtsbrief 2020 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 mei 2020 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 2020 tot en met 2022 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 2020 is een inschatting gemaakt van het fiscaal resultaat 2020. Ultimo 2020 bedraagt het saldo compensabele verliezen naar verwachting afgerond € 13,3 miljoen. Dit wordt verder toegelicht in paragraaf 10.9.11.

Risicomanagement

De afgelopen jaren hebben we veel tijd en aandacht besteed aan de opzet van risicomanagement in de organisatie. We zien risicomanagement als een belangrijk onderdeel van onze bedrijfsvoering. Door onze risico's goed in beeld te hebben en te monitoren zien we hoe deze de realisatie van onze doelstellingen kunnen beïnvloeden. Door risico's op de juiste manier te beheersen kunnen we onze doelstellingen realiseren. Hierbij geldt altijd dat we dit op een eenvoudige manier willen doen.

De verdere optimalisatie en professionalisering rondom risicomanagement die we ons voor 2020 hadden voorgenomen is nog niet volledig afgerond. De implementatie van Naris is afgerond zodat risico's vanaf 1 januari 2021 binnen Naris gemonitord en besproken kunnen worden. Samen met de organisatie het gesprek voeren over risico's en de risicobereidheid ziet Rentree dan ook als wezenlijk onderdeel van het risicomanagement, met behulp van Naris geven we structuur aan dit gesprek. We hadden deze dialoog graag als in 2020 vormgegeven. Echter, als

gevolg van Covid-19 is lastig geweest om echt met elkaar in gesprek te gaan over dit thema en de bijbehorende audits. In 2021 gaan we deze dialoog wel met elkaar voeren.

Terugblik op de risico's van 2020

Het jaarplan 2020 bevat de meest relevante risico's die de realisatie van de doelstellingen in de weg zouden kunnen staan. Bij deze risico's zijn beheersmaatregelen geformuleerd en van enkele risico's zijn de effecten bepaald door het uitvoeren van scenario-analyse. Evenals in 2018 en 2019 hebben we audits uitgevoerd met betrekking tot de beheersing van deze risico's. De focus heeft daarbij in 2020 gelegen op audits ten aanzien van de processen, de naleving van wet- en regelgeving, de confrontatie van de werkelijkheid met de risico's genoemd in het jaarplan en op enkele specifieke audits (bijvoorbeeld ten aanzien van het besluitvormingsproces).

In diverse periodieke (interne) rapportages heeft de organisatie verantwoording afgelegd over de status van de in het jaarplan 2020 benoemde acties en ambities en de daaraan gerelateerde risico's. Een risico dat daarbij pas in 2020 in beeld kwam en niet was voorzien betrof de gevolgen van Covid-19. Het uitbreken van een wereldwijde pandemie, zoals Covid-19, was door ons niet als reëel risico opgenomen in het risicojaarplan. Wij zijn door deze pandemie verrast, en de rest van de wereld met ons. Dit toont ook aan dat risicobeleid en risicomanagement geen administratief proces is, maar vraagt om een blijvende dialoog en een open blik naar de omgeving, het hele jaar door.

In 2020 heeft het virus vooral gevolgen gehad voor de wijze waarop wij onze werkzaamheden uitvoeren. Inmiddels hebben we als organisatie onze draai daarin gevonden. Mensen kunnen thuiswerken, het is voor een beperkte groep mogelijk om (op gepaste afstand) op kantoor te werken en samen met onze partners is de wijze waarop onderhoudswerkzaamheden worden uitgevoerd aangepast aan de nieuwe realiteit. Direct na de uitbraak van het virus in Nederland hebben we als Rentree een rapportage ingericht waarin de belangrijkste gevolgen van Covid-19 zijn gemonitord. Uiteraard zijn er zaken vertraagd, maar de (strategische) en financiële gevolgen daarvan zijn vooralsnog beperkt. Impact die er wel is zien we voornamelijk op de volgende punten:

- **Daling verkoopopbrengsten:** Voor 2020 gold, zoals ook in het jaarplan 2020 beschreven, een relatief fors verkoopprogramma. Dit kwam vooral doordat Rentree in 2020 voornemens was een deel van de BOG-portefeuille af te stoten. Deze verkoop van het BOG-vastgoed is niet geheel gerealiseerd omdat geïnteresseerde kopers zich vanwege de onzekerheden rondom Covid-19 terugtrokken. Daarnaast had de onzekerheid ook effect op de verhuisbereidheid van mensen. Hierdoor daalde de mutatiegraad en kwamen er minder woningen met als bestemming verkoop vrij dan beoogt. Overigens lag de gemiddelde verkoopopbrengst per woning wel hoger dan begroot. Voor de realisatie van haar investeringen heeft Rentree in haar treasuryjaarplan rekening gehouden met de inkomsten uit verkopen. De stagnerende verkoopopbrengsten zijn daarom in de loop van het jaar in combinatie met een rentestijging in een scenario-analyse doorgerekend. Daarin zien we dat Rentree, ook bij tegenvallende verkoopresultaten, financieel gezond blijft en we een dergelijk risico financieel beheersen. In totaal zijn de verkoopontvangsten bijna € 1,0 miljoen (21%) lager dan begroot.
- **Daling van de huuropbrengsten:** De huurinkomsten zijn als gevolg van Covid-19 zo'n € 0,7 miljoen (4,1%) lager dan begroot. Dit heeft een aantal uiteenlopende redenen. In het geval van een mutatie is er sprake geweest van een langere leegstand, omdat de woningen in bewoonde toestand niet kunnen worden bezichtigd. Tevens duren de werkzaamheden in de woning langer, doordat vaklieden niet tegelijkertijd, maar aansluitend na elkaar in de woning werken. De huurachterstanden zijn licht opgelopen en de verhoging is in 2020 uitgesteld van 1 juli naar 1 oktober.
- **Prestatieafspraken bijzondere bemiddeling en statushouders:** De hiervoor genoemde lagere mutatiegraad heeft in 2020 ook impact gehad op enkele onderdelen uit de prestatieafspraken. Denk daarbij bijvoorbeeld aan de overeengekomen quota voor de

bemiddeling van bijzondere doelgroepen en statushouders. Dit is door Rentree, zodra we deze trend signaleerde, op de agenda gezet van het bestuurlijk overleg Wonen. Overigens zijn de doelstellingen einde jaar nagenoeg wel behaald.

De overige risico's genoemd in de jaarplannen zijn intern onderwerp van gesprek geweest, maar hebben allen een lagere strategische en/of financiële impact dan de risico's die we hiervoor kort hebben uitgelicht. We voldoen ruim aan de door het WSW en Aw gestelde normen. De uitdagingen voor de nabije toekomst zijn echter groot. Dit vraagt van ons een optimale bedrijfsvoering en risicobeheersing zodat we met onze (beperkte) middelen de grote opgave zo optimaal mogelijk kunnen realiseren.

Een blik naar de toekomst

In 2021 willen we, zoals hiervoor beschreven, weer breed met de organisatie in gesprek over de risico's die we samen zien voor Rentree. Dit doen we voorafgaand aan het proces voor het opstellen van het nieuwe jaarplan voor 2022. In dat proces zullen we met elkaar tijd nemen om stil te staan bij de risico's die we voor Rentree in de toekomst zien ten aanzien van de doelstellingen zoals die zijn vastgelegd in het nieuwe ondernemingsplan, De Rode Draad van Rentree. Daarnaast gaan we verantwoording omtrent interne audits een meer prominenter en zichtbare rol laten innemen in de P&C-cyclus door deze op te nemen in de tertiaalrapportages.

Bij het opstellen van het jaarplan en het risicojaarplan 2021 hebben we een uitgebreide uiteenzetting gemaakt over de risico's en de gevolgen op de financiën en ratio's en deze doorgerekend middels scenario-analyses. Concreet hebben we de effecten van een mogelijke fluctuatie in de WOZ-waarde van ons bezit, een huurbevrozing, stagnerende verkopen, rentestijgingen en de versnelde realisatie van de nieuwbouwopgave in beeld gebracht voor een periode van vijf jaar. We hebben onze accountant gevraagd ons kritisch te reflecteren op deze zaken. Het is goed om te constateren dat onze uiteenzetting als helder en uitgebreid wordt gezien, zeker ten opzichte van organisaties met een vergelijkbare omvang. De gehanteerde scenario's worden gezien als veel voorkomend en impactvol. Het hanteren van interne signaleringswaarden (die strakker zijn dan de landelijke ratio's) wordt gezien als goede werkwijze. De accountant merkt op dat ze merken dat we heel bewust en weloverwogen bezig zijn met risico's en scenario's, waarbij wel voldoende focussen op de belangrijkste zaken. De scenario's zijn beoordeeld op alle normen uit het normenkader van het WSW en het Aw. We zien bij de doorrekeningen dat er geen reden voor (grote) zorg is. De opgave die we nu voor onszelf hebben bedacht is haalbaar, ook rekening houdend met de doorgerekende risico's.

Eén van de risico's voor 2021 is 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. De huidige effecten zijn gelukkig nog relatief beperkt en maken dat Rentree kan blijven doen wat ze plan is te doen.

Een groot en actueel risico betreft de politieke onvoorspelbaarheid. De in februari 2021 aangekondigde huurbevrozing is hiervan treffend voorbeeld. Een politieke maatregel met verregaande financiële gevolgen voor de corporaties. De huuropbrengsten zullen naar verwachting zo'n € 0,2 miljoen dalen voor 2021. De impact op de geprognosticeerde huurinkomsten in de meerjarenbegroting bedraagt voor de komende vijf jaar ruim € 1,1 miljoen. Het gaat hier om geld dat we nu niet kunnen gebruiken voor het verbeteren en verduurzamen van woningen, of het bouwen van nieuwe woningen. De minister is nog aan het uitzoeken of corporaties gecompenseerd kunnen worden. Deze omvang en concrete uitwerking van deze compensatie is echter nog niet concreet en zeker, terwijl de bevrozing inmiddels wel een zekerheid is.

Ook eerdere thema's als Programma Aanpak Stikstof en PFAS zijn voorbeelden van de politieke onvoorspelbaarheid. De inkomsten worden hierdoor beperkt en de uitgaven verhoogd. Bovendien hebben we te maken met forse kostenstijgingen voor de belangrijkste uitgaven, namelijk het

onderhouden en verbeteren van onze woningen. De financiële gezondheid van de organisatie en de betaalbaarheid voor onze huurders komen daarmee onder druk te staan. Voor Rentree is het van belang om zo onafhankelijk mogelijk te blijven opereren en ons te richten op dat wij corporatie zelf kunnen beïnvloeden en daarin de wendbaarheid zoeken. We zoeken daarin een slimme(re) samenwerking op met onze ketenpartners.

Verbindingen en samenwerkingsverbanden

Om haar werkzaamheden uit te kunnen voeren maken we gebruik van verbindingen als dat nodig is. In 2020 kent Rentree 2 verbindingen te weten NV Vastgoedmaatschappij Milieucentrum Deventer en Stichting Woonwagengebeheer 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 NV Vastgoedmaatschappij Milieucentrum Deventer is 49,55%. Woningstichting Rentree houdt naast het aandeelhouderschap ook toezicht op deze deelneming via een vertegenwoordiging in de Raad van Commissarissen. De NV houdt zich bezig met het verhuren van vastgoed aan maatschappelijke partijen.

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 2020 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 2020 zijn uitgevoerd door medewerkers van Rentree. De controle van het jaarverslag en de jaarrekening 2020 is verricht door Baker Tilly, die de controleverklaring heeft afgegeven.

Deventer,
Het bestuur van Woningstichting Rentree

Kengetallen

Kengetallen over afgelopen vijf jaar		2020	2019	2018	2017	2016
Samenstelling woningbezit huurprijs categorie 2020:						
Goedkoop	huurprijs < €433	231	270	280	346	413
Betaalbaar	huurprijs < €664	2.874	2.852	2.735	2.688	2.650
Duur tot huurtoeslaggrens	huurprijs < €738	472	438	422	403	449
Geliberaliseerd	huurprijs > €738	22	43	65	74	96
Totaal huurwoningen		3.599	3.603	3.502	3.511	3.608
Studentenkamers		0	0	0	0	0
Overige woongelegenheden	(dvi)	9	85	87	89	104
Totaal woongelegenheden		3.608	3.688	3.589	3.600	3.712
Garages	(dvi)	35	35	35	35	35
MOG	(dvi)	7	10	10	11	
Intramuraal	(dvi)	67	voorgaande jaren onder overige woongelegenheden			
Overige objecten	(dvi)	18	19	19	21	26
Totaal overige verhuureenheden		127	64	64	67	61
Totaal verhuureenheden in bezit		3.735	3.752	3.653	3.667	3.773

Kengetallen over afgelopen vijf jaar		2020	2019	2018	2017	2016
Kengetallen						
Solvabiliteit ¹	o.b.v. bedrijfswaarde				34,7%	33,4%
Solvabiliteit	o.b.v. beleidswaarde	48,9%	51,0%	53,7%		
Solvabiliteit	o.b.v. marktwaarde	67,5%	66,6%	67,7%	61,3%	61,3%
Liquiditeit ²		0,6	0,3	0,4	0,7	0,7
Huurverhoging ³		2,6%	1,6%	1,4%	1,1%	1,5%
Huurachterstand (zittende en vertrokken) huurders ⁴		0,5%	0,6%	0,7%	0,9%	1,0%
Mutatiegraad	(dvi)	5,3%	6,2%	6,4%	5,2%	6,1%
Gemiddeld aantal punten WWS		150	149	146	144	133
Gemiddelde netto-huurprijs		583	565	550	537	527
Interest dekkingsratio ⁵	exclusief verkopen	3,48	2,61	3,09	2,54	2,23
Interest dekkingsratio	inclusief verkopen	3,67	2,73	3,27	2,44	2,32
Loan to Value ⁶	o.b.v. bedrijfswaarde				63,6%	64,0%
Loan to Value	o.b.v. beleidswaarde	46,3%	46,1%	45,4%		
Loan to Value	o.b.v. marktwaarde	29,2%	31,0%	31,3%	36,6%	36,5%
Resultaat per verhuureenheid x € 1 (o.b.v. Totaal verhuureenheden in bezit) ⁷						
Exploitatie opbrengsten (huur en vergoedingen)		6.993	6.735	6.688	6.717	6.432
Personeelslasten		(693)	(651)	(642)	(634)	(649)
Onderhoudslasten		(1.583)	(2.128)	(1.712)	(1.257)	(1.365)
Overige bedrijfslasten		(1.519)	(1.362)	(1.565)	(1.442)	(1.458)
waaronder:	Saneringssteun per vhe	-	-	(64)	-	(5)
	Verhuurderheffing per vhe	(727)	(569)	(688)	(620)	(542)
Financieringslasten		(785)	(992)	(1.090)	(1.342)	(1.366)
Overige waardeveranderingen		(3.070)	(2.168)	(598)	(1.228)	1.503
Resultaat per verhuureenheid		2.418	1.789	2.527	1.932	1.779
(excl. waardemutaties en belastingen, incl. verkopen en overige opbrengsten)						
Balans per woongelegenheid x € 1 (o.b.v. Totaal verhuureenheden in bezit)						
Eigen vermogen		86.666	81.128	76.759	63.522	62.866
Langlopende schulden		35.875	33.609	30.225	28.487	34.679

¹ Eigen vermogen / Totaal vermogen

² (Banksaldo + Vorderingen) / Kortlopende schulden. Gecorrigeerd voor kredietfaciliteit

³ Exclusief inkomensafhankelijke huurverhoging

⁴ Huurachterstand op peildatum als percentage van de huursom van het betreffende boekjaar.

⁵ (Bedrijfsresultaat minus de mutaties in het activa) / Saldo van de rentelasten en de rentebaten

⁶ (Langlopende schulden + Aflossingsverplichting) / (Vastgoed in exploitatie + Voorraden)

⁷ Deze getallen zijn gebaseerd op de categorale verlies- en winstrekening

DEEL II: JAARREKENING

10.1 Balans per 31 december 2020	3
10.2 Winst- en verliesrekening over 2020.....	5
10.3 Kasstroomoverzicht 2020.....	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	9
10.5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva	10
10.5.1 Algemeen.....	10
10.5.2 Vergelijking waarderingsgrondslagen	10
10.5.3 Transacties met verbonden partijen	10
10.5.4 Immateriële vaste activa	10
10.5.5 Materiële vaste activa	10
10.5.6 Financiële vaste activa	17
10.5.7 Voorraden	18
10.5.8 Vorderingen	18
10.5.9 Liquide middelen.....	19
10.5.10 Voorzieningen.....	19
10.5.11 Langlopende schulden	19
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	22
10.6.5 Kostenverdeling functioneel model	22
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 2020	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.....	35
10.9.7 Eigen Vermogen	36
10.9.8 Voorzieningen.....	36
10.9.9 Langlopende schulden	37
10.9.10 Kortlopende schulden.....	37
10.9.11 Fiscale Positie.....	38
10.9.12 Belastinglatenties.....	39
10.9.13 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	39
10.9.14 Financiële instrumenten	41
10.10 Toelichting op de winst- en verliesrekening.....	42
10.10.1 Exploitatie vastgoedportefeuille.....	42
10.10.2 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille.....	44
10.10.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	44
10.10.4 Overige activiteiten	45
10.10.5 Overige organisatiekosten.....	45
10.10.6 Leefbaarheid.....	46
10.10.7 Financiële baten en lasten.....	46
10.10.8 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening.....	47
10.10.9 Resultaat deelnemingen.....	47
10.10.10 Overige toelichtingen.....	47

10.1 Balans per 31 december 2020

(x € 1.000) Na resultaatbestemming	Ref.	2020	2019
ACTIVA			
Vaste activa			
<i>Immateriële Vaste Activa</i>			
Computersoftware	10.9.1	<u>98</u>	<u>446</u>
		98	446
<i>Materiële vaste activa</i>			
Vastgoed in exploitatie (Daeb)	10.9.2.1	461.445	435.926
Vastgoed in exploitatie (niet Daeb)	10.9.2.1	7.215	7.958
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.9.2.2	-	-
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	10.9.2.2	<u>346</u>	<u>312</u>
		469.006	444.196
<i>Financiële vaste activa</i>			
Deelnemingen	10.9.3.1	305	308
Overige financiële activa	10.9.3.1	279	-
Latente belastingvordering(en)	10.9.3.2	<u>4.395</u>	<u>6.119</u>
		4.979	6.427
Vlottende activa			
<i>Voorraden</i>			
Vastgoed bestemd voor verkopen	10.9.4.1	1.713	769
Overige Voorraden	10.9.4.2	<u>900</u>	<u>886</u>
		2.613	1.655
<i>Vorderingen</i>			
Huurdebiteuren	10.9.5	165	174
Overige vorderingen en overlopende activa		<u>843</u>	<u>718</u>
		1.008	892
<i>Liquide middelen</i>			
Bank	10.9.6	<u>1.768</u>	<u>3.263</u>
		1.768	3.263
Totaal activa		<u>479.472</u>	<u>456.879</u>

4

10.2 Winst- en verliesrekening over 2020

(x € 1.000)

		2020			2019		
	Ref.	Daeb	Niet-daeb	Totaal	Daeb	Niet-daeb	Totaal
Huuropbrengsten	10.10.1.1	25.252	486	25.738	24.350	541	24.891
Opbrengsten servicecontracten	10.10.1.2	334	7	341	335	7	342
Lasten servicecontracten	10.10.1.3	(356)	(7)	(363)	(342)	(7)	(349)
Overheidsbijdragen	10.10.1.4	-	-	-	(4)		(4)
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	10.10.1.5	(1.941)	(51)	(1.992)	(1.889)	(48)	(1.937)
Lasten onderhoudsactiviteiten	10.10.1.6	(6.595)	(72)	(6.667)	(8.551)	(92)	(8.643)
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	10.10.1.7	(3.643)	(21)	(3.664)	(3.157)	(21)	(3.178)
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		13.051	342	13.393	10.742	380	11.122
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-	-	-	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	11.10.2	-	-	-	-	-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		3.467	614	4.081	1.710	1.157	2.867
Toegerekende organisatiekosten		(121)	(2)	(123)	(115)	(2)	(117)
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		(2.785)	(642)	(3.427)	(1.356)	(1.094)	(2.450)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vstgdport.	10.10.2	561	(30)	531	239	61	300
Overige waardeveranderingen vstgdport.	10.10.3.1	(12.385)	(6)	(12.391)	(8.951)	(17)	(8.968)
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vstgdport.	10.10.3.2	23.435	348	23.783	25.405	306	25.711
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		11.050	342	11.392	16.454	289	16.743
Opbrengst overige activiteiten	10.10.4.1	32	9	41	30	8	38
Netto resultaat overige activiteiten		32	9	41	30	8	38
Overige organisatiekosten	10.10.5	(304)	(7)	(311)	(19)		(19)
Leefbaarheid	10.10.6	(569)	(8)	(577)	(556)	(9)	(565)
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	10.10.7.1	1	-	1	1		1
Rentelasten en soortgelijke kosten	10.10.7.2	(2.934)	-	(2.934)	(3.723)		(3.723)
Waardeveranderingen van financiële vaste activa	10.10.7.3	-	(504)	(504)			
Saldo financiële baten en lasten		(2.933)	(504)	(3.437)	(3.722)	-	(3.722)
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		20.888	144	21.032	23.168	729	23.897
Belastingen	10.10.8	(1.690)	(34)	(1.724)	1.518	31	1.549
Resultaat deelnemingen	10.10.9	-	(3)	(3)		(1)	(1)
RESULTAAT NA BELASTINGEN		19.198	107	19.305	24.686	759	25.445

10.3 Kasstroomoverzicht 2020

Bedragen x € 1.000
(directe methode)

	2020			2019		
	Daeb	Niet-daeb	Totaal	Daeb	Niet-daeb	Totaal
Huurontvangsten	25.288	487	25.775	24.372	541	24.913
Vergoedingen	331	7	338	332	7	339
Overheidsontvangsten	-	-	-	52	-	52
Overige bedrijfsontvangsten	14	-	14	15	-	15
Ontvangen interest	-	-	-	1	-	1
	<u>25.633</u>	<u>494</u>	<u>26.127</u>	<u>24.772</u>	<u>548</u>	<u>25.320</u>
Betalingen aan werknemers	(2.524)	(66)	(2.590)	(2.395)	(61)	(2.456)
Onderhoudsuitgaven	(6.146)	(67)	(6.213)	(7.874)	(85)	(7.959)
Overige bedrijfsuitgaven	(2.989)	(79)	(3.068)	(2.969)	(76)	(3.045)
Betaalde interest	(3.285)	-	(3.285)	(3.583)	-	(3.583)
Sectorspecifieke heffingen	(19)	-	(19)	-	-	-
Verhuurderheffing	(2.714)	-	(2.714)	(2.134)	-	(2.134)
Leefbaarheid	(120)	(2)	(122)	(130)	(3)	(133)
Vennootschapsbelasting	-	-	-	-	-	-
	<u>(17.797)</u>	<u>(214)</u>	<u>(18.011)</u>	<u>(19.085)</u>	<u>(225)</u>	<u>(19.310)</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>7.836</u>	<u>280</u>	<u>8.116</u>	<u>5.687</u>	<u>323</u>	<u>6.010</u>
Verkoopontvangsten bestaande huur	3.101	609	3.710	1.684	1.181	2.865
Verkoopontvangsten grond	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>(488)</u>	<u>-</u>	<u>(488)</u>
	<u>3.102</u>	<u>609</u>	<u>3.711</u>	<u>1.196</u>	<u>1.181</u>	<u>2.377</u>
Nieuwbouw huur	(953)	-	(953)	(9.947)	-	(9.947)
Verbeteruitgaven	(9.845)	-	(9.845)	(9.924)	-	(9.924)
Aankoop	(978)	-	(978)	-	-	-
Investeringen overig	(127)	(4)	(131)	(144)	(4)	(148)
Uitgaven overige financiële vaste activa	-	(603)	(603)	-	-	-
	<u>(11.903)</u>	<u>(607)</u>	<u>(12.510)</u>	<u>(20.015)</u>	<u>(4)</u>	<u>(20.019)</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	<u>(8.801)</u>	<u>2</u>	<u>(8.799)</u>	<u>(18.819)</u>	<u>1.177</u>	<u>(17.642)</u>
Nieuwe te borgen leningen	<u>20.500</u>	<u>-</u>	<u>20.500</u>	<u>28.000</u>	<u>-</u>	<u>28.000</u>
Aflossing geborgde leningen	<u>(21.312)</u>	<u>-</u>	<u>(21.312)</u>	<u>(16.049)</u>	<u>-</u>	<u>(16.049)</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>(812)</u>	<u>-</u>	<u>(812)</u>	<u>11.951</u>	<u>-</u>	<u>11.951</u>
Mutatie liquide middelen	<u>(1.777)</u>	<u>282</u>	<u>(1.495)</u>	<u>(1.181)</u>	<u>1.500</u>	<u>319</u>

10.4 Toelichting op de jaarrekening

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020. Alle bedragen luiden in duizenden euro's, tenzij anders vermeld. De jaarrekening is opgemaakt in januari 2021.

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.

Schattingswijziging afschrijvingen kantoorpand

Het huurcontract van het kantoorpand is per 1-7-2020 opengebroken en verlengd met 7 jaar t.o.v. het vorige huurcontract. Dit maakt dat de gehele contractperiode in totaal 17 jaar is. Rentree is sinds 2015 gevestigd in dit kantoorpand en heeft destijds een grote verbouwing van €540.069 gedaan aan het kantoorpand. Deze verbouwing werd in 10 jaar afgeschreven conform het huurcontract. De afschrijvingstermijn is per 1-8-2020 gewijzigd naar 17 jaar voor de resterende boekwaarde van €238.155. Het effect op het resultaat in 2020 en de jaren erna van deze wijziging is in onderstaande tabel weergegeven.

Boekjaar	Voor	Na	Effect
2020	54.111	39.891	14.221
2021	54.111	19.982	34.130
2022	54.111	19.982	34.130
2023	54.111	19.982	34.130
2024	53.062	19.982	33.081
2025	211	19.982	-19.770
2026	0	19.982	-19.982
2027	0	19.982	-19.982
2028	0	19.982	-19.982
2029	0	19.982	-19.982
2030	0	19.982	-19.982
2031	0	19.299	-19.299
2032	0	10.714	-10.714
Totaal	269.720	269.720	0

Stelselwijziging onderhoud en beheer (prospectieve verwerking)

In juli 2019 is vanuit het Aw, BZK en WSW een memo opgesteld waarin de definities voor onderhoud en beheer voor corporaties worden verduidelijkt. Er is nu één gemeenschappelijke set definities die toegepast moet worden in 2019 voor de beleidswaarde, marktwaarde en jaarrekening. In lijn met RJ 645.504 zijn deze nieuwe definities voor het eerst toegepast in de jaarrekening 2020 en is deze overgang aangemerkt als stelselwijziging, waarbij een prospectieve verwerking is toegestaan. Bij het opstellen van de jaarrekening 2019 waren de projecten voor 2020 nog niet dusdanig in detail gedefinieerd waardoor de definitiewijziging:

- Niet direct heeft geleid tot een significant andere verdeling in 2020 tussen uitgaven die hetzij in de balans, hetzij in de winst- & verliesrekening zijn verantwoord; en
- Geen effect heeft op de verantwoording van de geactiveerde uitgaven bij de jaarrekeningpost 'Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie'.

Een belangrijk aandachtspunt is het onderscheid tussen onderhoud en verbeteringen. Kort samengevat zijn de volgende 3 definities van toepassing:

- **Onderhoud:** Onder onderhoud wordt verstaan de werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, dan wel complex – in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond – in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.
- **Verbetering:** De werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan. De verbetering wordt als investering aangemerkt.
- **Ingrijpende verbouwing:** Er is sprake van een 'ingrijpende verbouwing' als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, welk gedeelte wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht. Een ingrijpende verbouwing betreft aldus een grondige renovatie van een verhuurbare eenheid, dan wel complex.

Bij uitgaven van een verbouwing hanteerde Rentree al een duidelijk onderscheid in onderhoud- en verbeteruitgaven. Bij een grote aanpak van een complex werd ook al gekeken naar de aard van de werkzaamheden en aan de hand daarvan onderscheid gemaakt tussen onderhoud en verbetering. Bij Rentree heeft de memo geleid tot de volgende aanscherpingen in de verwerking van het onderhoud en verbetering.

- Indien een Grote aanpak zich kenmerkt als een ingrijpende verbouwing wordt het geheel gezien als een verbetering.
- Een aanscherping in welke werkzaamheden zich wel en niet als verbetering kwalificeren.
- In het onderhoud en dan met name voor het planmatig onderhoud wordt gekeken of er werkzaamheden zijn die gekwalificeerd kunnen worden als verbetering.

Naast de aanscherping in de definities tussen onderhoud en verbetering heeft Rentree ook enkele kosten vanuit het onderhoud overgeheveld naar beheer in 2020. In de nieuwe definities staat nadrukkelijk vermeld dat schoonmaakkuitgaven geen onderhoudsuitgaven zijn. Vandaar dat we met ingang van 2020 de kosten m.b.t. de hoogwerker voor glasbewassing en dakgootreiniging verantwoord onder de beheerkosten (de overige lasten hiervan worden verantwoord onder de service- en stookkosten). Tevens verantwoord we vanaf 2020 de inventarisatiekosten van het asbest onder de beheerkosten (zoals vermeld in het verantwoordingsdocument). De saneringskosten blijven onderhoud.

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 2020 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 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 2020 geldt een bedrag van € 737,14.

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 2020, 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 2020 zijn de volgende parameters gebruikt.

Woongelegenheden

2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Prijsinflatie	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	1,40%	1,95%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	5,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gem. belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten per vhe als % van de WOZ	0,08%	0,08%	0,08%	0,09%	0,09%	0,09%
Verhuurderheffing als % van de WOZ	0,562%	0,527%	0,501%	0,502%	0,502%	0,502%
Huurderving als % van de huursom	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Gem. mutatiekans bij doorexploiteren per vhe	6,35%	6,35%	6,35%	6,35%	6,35%	6,35%
Gem. mutatiekans bij uitponen	6,73%	6,35%	6,35%	6,35%	6,35%	5,57%
Verkoopkosten bij uitponen als % van de leegwaarde	1,32%	1,34%	1,38%	1,41%	1,45%	1,48%
Huurstijging boven prijsinflatie						
Zelfstandige eenheden	1,2%	1,2%	1,0%	0,5%	0,5%	0,5%
Onzelfstandige eenheden	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

	EGW	MGW	Zorgeen- Studenten- eenheid	heid Extra- muraal
Gem. beheerkosten per vhe	€ 458	€ 450	€ 423	€ 415

De gemiddelde disconteringsvoet bedraagt over 6,92%

In het doorexploiteerscenario 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 € 544 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

2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo						
BOG	€ 6,0	€ 6,1	€ 6,3	€ 6,4	€ 6,6	€ 6,8
MOG	€ 7,2	€ 7,4	€ 7,6	€ 7,8	€ 8,0	€ 8,2
ZOG	€ 9,6	€ 9,8	€ 10,1	€ 10,3	€ 10,6	€ 10,8
Mutatieonderhoud per m2 bvo						
BOG	€ 10,0	€ 10,2	€ 10,5	€ 10,8	€ 11,0	€ 11,3
MOG	€ 12,2	€ 12,5	€ 12,8	€ 13,1	€ 13,4	€ 13,8
ZOG	€ 12,2	€ 12,5	€ 12,8	€ 13,1	€ 13,4	€ 13,8
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 2020	8,70%					

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuur eenheid op peildatum 31 december 2020, 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid op peildatum vanaf 1 januari 2021.

Parkeergelegenheden

2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Instandhoudingsonderhoud per vhe	€ 184	€ 189	€ 194	€ 199	€ 204	€ 209
Beheerkosten per vhe	€ 39	€ 39	€ 40	€ 41	€ 42	€ 43
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ per vhe	0,23%	0,24%	0,24%	0,25%	0,25%	0,26%
De gemiddelde disconteringsvoet bedraagt over 2020	7,02%					

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 544 per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 531 per verhuureenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% 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 2020 heeft een taxatie-update plaatsgevonden van deze full-waardering

Toepassing vrijheidsgraden

Bij de 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 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 ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Activering vindt plaats zodra interne formalisering en externe communicatie over het project heeft plaatsgevonden. Bouwrente vormt geen onderdeel van de vervaardigingsprijs. Wanneer de marktwaarde van het vastgoed in ontwikkeling, bepaald op basis van dezelfde grondslagen als voor het vastgoed in exploitatie (inclusief macro economische parameters), lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, vindt afwaardering naar deze lagere waarde plaats. Deze afwaardering wordt in de resultatenrekening verantwoord onder 'overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van het vastgoed in ontwikkeling, wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen. Ingenomen grondposities worden onder deze post verwerkt tegen verkrijgingsprijs en bijkomende kosten.

Waardering van grond bij sloopcomplexen

Bij herontwikkeling van een complex komt er een moment dat het besluit tot sloop/nieuwbouw intern is geformaliseerd, extern is gecommuniceerd en de uitverhuizing van huurders vordert (> 50 procent), maar de sloop is nog niet gestart. De marktwaarde in verhuurde staat voor deze complexen verdwijnt dan van de balans en hiervoor in de plaats komt een grondwaarde. Deze wordt bepaald als de resultante van de marktconforme grondwaarde conform gemeentelijk grondbeleid gegeven het bestemmingsplan gecorrigeerd voor te maken kosten zoals uitplaatsingskosten, kosten van sloop en opnieuw bouwrijp maken (met ander woorden: gecorrigeerd voor te maken kosten om de grond weer in oorspronkelijke staat te brengen). Uitgangspunt bij de verwachte bestemming van de grond is bouwrijpe grond met een marktconforme huurbestemming. De verwerking van de grondwaarde in de balans vindt in eerste instantie plaats als waardevermindering bij het vastgoed in exploitatie onder de rubriek Vastgoedbeleggingen. Wanneer de betreffende complexen (of gedeelten hiervan) volledig uit exploitatie worden genomen en de sloop wordt geïnitieerd, zal de grondwaarde binnen dezelfde rubriek worden overgeboekt van het vastgoed in exploitatie naar het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. De grondwaarde wordt daarmee ingebracht in het project.

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 in gebruikneming. 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 84%.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Deze onderhoudslasten zijn bepaald aan de hand van het 15 jaargemiddelde op totaal niveau om de pieken in het meerjarenonderhoud zoveel mogelijk te vereffenen.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer-activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'overige directe operationele lasten' in de resultatenrekening. Hierbij zijn de gemiddelde verhuur- en beheerlasten en de overige directe operationele lasten (exclusief de verhuurderheffing) over de komende 15 jaar op totaal niveau als uitgangspunt gehanteerd.

Deze beleidswaarde is als volgt afgeleid uit de marktwaarde:

X € 1.000	2020		2019		verschil afslagen
Marktwaarde in exploitatie		€ 468.660		€ 443.884	
Marktwaarde voorraad in verkoop		€ 1.713		€ 768	
Marktwaarde verhuurde staat balans		€ 470.373		€ 444.652	
Marktwaarde sloop/brandwoningen		€ 1.031		€ 202	
Totaal marktwaarde bezit in analyse		€ 471.404		€ 444.854	
Beschikbaarheid (doorexploteer)	€ 21.881		€ 12.885		€ -8.996
Betaalbaarheid (huren)	€ 106.162		€ 111.278		€ 5.116
Kwaliteit (onderhoud)	€ 38.802		€ 14.177		€ -24.625
Beheer (beheerkosten)	€ 8.543		€ 7.612		€ -931
	€ 175.388		€ 145.952		€ -29.436
Beleidswaarde		€ 296.016		€ 298.902	€ 2.886

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 marktwaaarde. Hierbij wordt veronderstelt dat de marktuigangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

In de beleidswaarde is geen rekening gehouden met de Wet eenmalige huurverlaging aangezien het ontbreekt aan een heldere uitwerking van de wet, de inschatting is dat slechts een kleine groep huurders hiervoor in aanmerking komt, het gaat om een beperkte maandelijkse huurverlaging per VHE en er een compensatie tegenovers staat in de vorm van verlaging van de verhuurdersheffing.

Gehanteerde normbedragen en uitgangspunten (DAEB woningen)	Ultimo 2020	Ultimo 2019
Streefhuur per maand	€ 644	€ 629
Streefhuur in % van de maximaal redelijke huur volgens beleid	84%	83%
Onderhoudsnorm per vhe per jaar	€ 1.935	€ 1.596
Beheersnorm per vhe per jaar	€ 831	€ 815
Disconteringsvoet	6,92%	6,68%

De stijging van de onderhoudsnorm is deels te verklaren doordat in 2020 is besloten om de basiskwaliteit van de woningen te verhogen. De reden hiervoor is dat de oude basiskwaliteit niet meer aansluit bij de huidige tijd en de behoeftes van onze huurders. Tevens is in 2020 de kwaliteit van de cartotheek verhoogd en zien we een algehele prijsstijging van het onderhoud in onze begroting.

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

Effect op beleidswaarde DAEB woningen	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde in € 1.000
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 12.273
Streefhuur per maand	€ 25 lager	-€ 14.854
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	-€ 9.788
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	-€ 9.590

De beleidswaarde is voor het eerst in het boekjaar 2018 ingevoerd, waarbij dit waarde begrip nog in ontwikkeling was. In boekjaar is het begrip onderhoud/verbetering en beheerlasten nader geduid. 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.

Rentree heeft per 31-12-2020 een deelneming van 49,55% in de N.V. Vastgoedmaatschappij Milieucentrum te Deventer. Deze wordt gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde.

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 Woonwagenbeheer 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 2021 1,55%).

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 herstructurerings- en toekomstige nieuwbouwprojecten.

10.5.10.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde.

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 2020 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 2020 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 2020 102,8% (ultimo 2019: 113,1%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2020 109,3% (ultimo 2019 110,7%). De vereiste beleidsdekkingsgraad ligt eind 2019 op 126,6%. Er is daarom sprake van een reservetekort. Zolang dit tekort er is wordt jaarlijks een herstelplan bij de DNB ingediend waarmee wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad.

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 rato benadering. 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 2020

10.9.1 Immateriële vaste activa

(x € 1.000)

ACTIVA

1 januari 2020

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.299
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(853)

Boekwaarde 1 januari 2020	446
---------------------------	-----

Mutaties

Investerings	25
Desinvesteringen aanschafwaarde	-
Impairment, extra afschrijving	(362)
Desinvesteringen cumulatieve afschrijving	-
Afschrijvingen	(11)
Totaal mutaties	(348)

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.324
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(1.226)
Boekwaarde 31 december 2020	98

Afschrijvingspercentage*	20%
--------------------------	-----

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

De impairment in 2020 betreft een impairment op de investering in de Cartotheek en tekeningen die begin 2021 in gebruik zal worden genomen. De waarde betrof de aanschafwaarde van project, maar is afgewaardeerd naar het verwachte economisch voordeel.

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 2020	435.926	7.958	443.884
Aankoop woningen	972		972
Onrendabel aankoop	(24)		(24)
Desinvestering verkopen	(2.244)	(642)	(2.886)
Uit exploitatie genomen			-
Slopen	(829)		(829)
Herwaardering	23.460	348	23.808
Investerings bestaand bezit	5.221		5.221
Bezit naar voorraad verkopen	(1.486)		(1.486)
Reclassificatie	449	(449)	-
Totaal mutaties	25.519	(743)	24.776
31 december 2020	461.445	7.215	468.660

Marktwaaardeontwikkeling

Verloopstaat Marktwaaarde 2019 - 2020	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Gecorrigeerde marktwaaarde 2019	436.896	7.958	443.884
Correcties Balans voorraad	768		768
Correcties Balans ORT	202		202
Marktwaaarde 2019	437.866		444.854
Voorraadmutaties			
Verkoop	-2.785	-642	-3.427
Aankoop	949	0	949
Classificatiewijzigingen	450	-450	0
Subtotaal voorraadmutaties	-1.387	-1.091	-2.478
Mutatie objectgegevens			
Oppervlakte, type en overige basisgegevens	18	0	18
Contractuur en leegstand	7.721	88	7.809
Maximaal redelijke huur	3.924	0	3.924
WOZ-waarde	13.345	48	13.393
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-160	-11	-171
Mutatiekans	-3.224	0	-3.224
Subtotaal mutatie objectgegevens	21.623	125	21.748
Methodische wijzigingen handboek en software			
Versieverschil	-39	0	-39
Begrenzing mutatiekans	4.016	31	4.047
Overdrachtskosten	-7.072	-78	-7.149
Renovatiejaar	571	0	571
Scenariobepaling	1.880	0	1.880
Overige rekenmethodiek	0	0	0
Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software	-644	-46	-690
Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek			
Markthuurst na validatie	-3.617	0	-3.617
Disconteringsvoet na validatie	-296	-150	-446
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	-3.913	-150	-4.063
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen			
Macro-economische parameters	-3.283	-46	-3.329
Reguliere huurstijging	-108	0	-108
Markthuurst	1.519	59	1.578
Leegwaardestijging	6.550	56	6.606
Splitsings- en verkoopkosten	200	1	200
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-4.371	-33	-4.404
Beheerkosten	-504	-3	-507
Belastingen en verzekeringen	1.069	10	1.079
Verhuurderheffing	2.268	2	2.270
Overige kosten en opbrengsten	-152	0	-152
Disconteringsvoet	8.426	375	8.801
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	11.613	420	12.033
Marktwaaarde 2020	464.189	7.215	471.404
Correcties Balans ORT/voorraad verkopen	-2.476		-2.476
Correctie Balans brand woning	-268		-268
Gecorrigeerde marktwaaarde 2020	461.445		468.660

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

Per 31 december 2020 is in totaal € 220 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves inbegrepen (2019: € 199 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 DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 175 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

X € 1.000	2020	2019	verschil afslagen
<i>Marktwaarde in exploitatie</i>	€ 468.660	€ 443.884	
<i>Marktwaarde voorraad in verkoop</i>	€ 1.713	€ 768	
Marktwaarde verhuurde staat balans	€ 470.373	€ 444.652	
Marktwaarde sloop/brandwoningen	€ 1.031	€ 202	
Totaal marktwaarde bezit in analyse	€ 471.404	€ 444.854	
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ 21.881	€ 12.885	€ -8.996
Betaalbaarheid (huren)	€ 106.162	€ 111.278	€ 5.116
Kwaliteit (onderhoud)	€ 38.802	€ 14.177	€ -24.625
Beheer (beheerkosten)	€ 8.543	€ 7.612	€ -931
	€ 175.388	€ 145.952	€ -29.436
Beleidswaarde	€ 296.016	€ 298.902	€ 2.886

Dit impliceert dat circa 54% 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:	2020
Streefhuur per maand	€ 644
Lasten onderhoud & beheer / jaar	€ 2.766

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

Effect op beleidswaarde DAEB woningen	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde in € 1.000
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 12.273
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	-€ 19.378

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 2020			
Verkrijgingsprijzen	7.739	743	8.482
Cum. waardevermindering en afschrijving	(15.462)	(431)	(15.893)
Saldering met Voorziening voor presentatie	7.723		7.723
Boekwaarde per 1 januari 2020	-	312	312
Mutaties 2020			
Investerings	9.777	106	9.883
Inbrengwaarde sloop	10		10
Desinvesteringen aanschafwaarde		(30)	(30)
Desinvesteringen cumulatieve afschrijving		20	20
Afschrijvingen		(62)	(62)
Naar activa in exploitatie	(4.510)		(4.510)
Afronding grondexploitatie Rivierenwijk	(99)		(99)
Afronding voorziening grondexploitatie Rivierenwijk	595		595
Dotatie voorziening	(16.841)		(16.841)
Vrijval voorziening	1.958		1.958
Onttrekking voorziening	2.872		2.872
Totaal mutaties	(6.238)	34	(6.204)
31 december 2020			
Verkrijgingsprijzen	12.917	819	13.736
Cum. waardevermindering en afschrijving	(26.878)	(473)	(27.351)
Saldering met Voorziening voor presentatie	13.961		13.961
Boekwaarde per 31 december 2020	-	346	346

De positie activa in ontwikkeling wordt gesaldeerd met de voorziening onrendabele toppen. 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 (€13.961) bestaat voor € 15.496 uit projecten met een negatief saldo en € 1.535 uit projecten met een positief saldo. In 2019 (€7.723) bestond dit uit respectievelijk een €9.116 negatief en een €1.393 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 2020:		
Boekwaarde	308	-
Mutaties:		
Storting	-	782
Afwaardering storting	-	(557)
Resultaat deelneming Milieucentrum	(3)	
Vermogensmutatie Stichting Woonwagen		54
Dividend/rente	-	-
Overige	-	-
Totaal mutaties	(3)	279
Boekwaarde per 31-12-2020	305	279

Deelnemingen

De deelnemingen ultimo 2020 betreffen:

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

Overige financiële activa

Dit betreft een joint venture ultimo 2020:

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

10.9.3.2 Latente belastingvordering(en)

Het saldo betreft de latente belastingvorderingen door verliescompensatie, de te verrekenen niet-aftrekbare rente en het fiscale afschrijvingspotentieel. De nominale waarde van de verliescompensatie bedraagt € 3.344, de nominale waarde van de te verrekenen niet-aftrekbare rente bedraagt € 605 en de nominale waarde van het afschrijvingspotentieel bedraagt € 773.

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

	2020	2019
Boekwaarde per 1 januari	6.119	4.570
Mutaties	(1.724)	1.549
Boekwaarde per 31 december	4.395	6.119

10.9.4 Voorraden

10.9.4.1 Vastgoed bestemd voor verkopen

	2020	2019
Niet-woningen (verkrijgingsprijs)	-	-
Woningen (marktwaaarde verhuurde staat)	769	802
Cum. waardevermindering en afschrijving	-	-
Boekwaarde per 1 januari	769	802
Mutaties		
Verkoop niet-woningen		-
Verkoop woningen	(542)	(802)
Van activa in exploitatie (woningen)	1.486	769
Onttrekking voorziening		-
Totaal mutaties	944	(33)
Niet-woningen (verkrijgingsprijs)	-	-
Woningen (marktwaaarde verhuurde staat)	1.713	769
Cum. waardevermindering en afschrijving	-	-
Boekwaarde per 31 december	1.713	769

De voorraad verkopen bestaat uit 9 woningen die eind 2020 leeg staan om verkocht te worden. Naar verwachting zullen deze woningen in 2021 worden verkocht, de geprognoseerde opbrengst voor deze woningen bedraagt € 1.865.

10.9.4.2 Overige voorraden

	2020	2019
Vervaardigingsprijs	12.303	12.303
Cum. waardevermindering en afschrijving	(11.417)	(11.439)
Boekwaarde per 1 januari	886	864
Mutaties		
Desinvesteringen aanschafwaarde		-
Onttrekking voorziening		22
Vrijval voorziening	14	-
Dotatie voorziening		-
Totaal mutaties	14	22
Verkrijgingsprijzen	12.303	12.303
Cum. waardevermindering en afschrijving	(11.403)	(11.417)
Boekwaarde per 31 december	900	886

10.9.5 Vorderingen

Huurdebiteuren

	2020	2019
Huurdebiteuren	310	297
Af : voorziening wegens oninbaarheid	(145)	(123)
Totaal huurdebiteuren	165	174

Overlopende activa en overige vorderingen

	2020	2019
Door te belasten vanuit onderhoud	6	17
Door te belasten overige kosten	25	17
Vooruitbetaalde kosten	230	92
Subsidies*	78	536
Vordering verzekerde schade	234	-
Overige vorderingen	270	56
Totaal overlopende activa	843	718

*De hierboven gepresenteerde vordering van subsidies is opgenomen op basis van de subsidietoekenningen en de reeds uitgevoerde werkzaamheden.

10.9.6 Liquide middelen

De liquide middelen staan vrij ter beschikking.

	2020	2019
Kas/bank	768	1.263
Deposito (Rabo spaarrekeningen)	1.000	2.000
Totaal liquide middelen	1.768	3.263

10.9.7 Eigen Vermogen

Het verloop van het eigen vermogen is als volgt:

	2020	2019
Overige reserve:		
Stand per 1 januari	105.187	103.377
Gerealiseerde herwaardering verkopen	946	913
Mutatie herwaarderingsreserve	(21.311)	(24.547)
Correctie voorgaand jaar		(1)
Resultaat (toegevoegd aan de overige reserves)	19.305	25.445
	104.127	105.187
Herwaarderingsreserve:		
Stand per 1 januari	199.205	175.571
Gerealiseerde herwaardering verkopen	(946)	(913)
Correctie herwaardering	1	
Mutatie herwaarderingsreserve	21.311	24.547
	219.571	199.205
Totaal eigen vermogen	323.698	304.392

10.9.8 Voorzieningen

10.9.8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	2020	2019
Stand per 1 januari	15.462	14.971
Vrijval	(1.958)	(3.152)
Dotatie	16.841	13.916
Ontrekking	(2.872)	(4.637)
Afronding voorziening grondexploitatie Rivierenwijk	(595)	(5.636)
Saldering met activa in ontwikkeling t.b.v. presentatie	(12.917)	(7.739)
Stand per 31 december	13.961	7.723

De voorziening is overwegend langlopend en 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 2020 bedraagt € 3.607 (2019: €12.312). 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.

	2020		2019	
	Totaal	> 5 jaar	Totaal	> 5 jaar
Leningen Kredietinstellingen	137.600	122.249	138.412	111.354

Het verloop van de leningen in 2020 is als volgt:

	2020	2019
Stand per 1 januari	138.412	126.461
Nieuwe leningen	20.500	28.000
Af: aflossingen	(21.312)	(16.049)
Totaal leningen per 31 december	137.600	138.412
Af: kortlopende aflossingsverplichting	(3.607)	(12.312)
Stand langlopende leningen per 31 december	133.993	126.100

De gemiddelde kostenvoet van het lang vreemd vermogen over 2020 bedraagt 2,06% (2019: 2,78%). De marktwarde van de leningen inclusief opgelopen rente op 31-12-2020 is €180.949 (2019: €171.916). 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 31-12-2020 over een rekening-courant faciliteit bij de Bank Nederlandse Gemeenten ad € 2 miljoen. Voor deze rekening-courant faciliteit zijn geen aanvullende zekerheden gesteld.

	2020	2019
Schulden aan banken	1.557	1.943
Aflossingsverplichting op langlopende leningen	3.607	12.312
Schulden aan huurders	422	332
Schulden aan leveranciers	1.057	1.342
Belastingen en premies sociale verzekeringen	681	1.805
Overige schulden en overlopende passiva	496	930
Totaal	7.820	18.664

10.9.11 Fiscale Positie

Deze fiscale positie is weergegeven in x € 1.000.

Het geschatte belastbare bedrag is een positief resultaat van € 4.794

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

Commercieel resultaat vóór belastingen en resultaat deelneming	21.032
Aansluiting tussen commercieel en fiscaal resultaat	
Verkopen bestaand bezit	-929
Projectontwikkeling	-193
Grote aanpak projecten	-3.533
Afschrijvingen	-383
Waardemutatie MVA en FVA	-12.002
Toerekening financieringskosten aan projecten	120
Saneringsheffing (niet aftrekbaar)	0
Mutatie flowbudget	-7
Totale mutatie	(16.928)
Fiscaal resultaat	4.104
Overige fiscale correcties:	
Investeringsaftrek	(15)
Niet/beperkt aftrekbare kosten	3
Niet aftrekbare ATAD rente	702
Saldo overige correcties	690
Belastbare winst	4.794
Verrekenbare verliezen	4.794
Belastbaar bedrag	-

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

Rentree heeft in 2020 diverse woningen verkocht. Hierbij heeft Rentree zowel fiscale winsten als verliezen gerealiseerd. De winsten worden gedoteerd aan de herinvesteringsreserve, die vervolgens in mindering worden gebracht op de investeringen. In de Rivierenwijk zijn nagekomen kosten gerealiseerd m.b.t. reeds verkochte kavels en opgeleverde nieuwbouwwoningen. Dit resulteert in een negatief projectontwikkelingsresultaat. 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 € 12.002 worden fiscaal niet gevolgd.

Tevens is met ingang van 01-01-2019 de ATAD regeling van toepassing. Dit resulteert voor Rentree in een niet aftrekbare rentelast van € 702. Het saldo compensabele verliezen per ultimo 2020 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 geldende termijn voor de voorwaartse verliesverrekening worden benut. De actieve Vpb latentie voor verliescompensatie bedraagt in 2020 (contante waarde) € 3.150.

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 € 3.091 wat resulteert in een actieve latentie (contante waarde) van € 672.

De actieve Vpb latentie voor de niet verrekenbare rente 2019 en 2020 die in de toekomst wel verrekenbaar is bedraagt € 573. De mutatie in de post latente belastingen (ten opzichte van 2019) komt daarmee uit op een bedrag van circa € 1.724 te verantwoorden als last in de bedrijfseconomische resultatenrekening.

Rentree heeft geen latentie opgenomen voor zowel het vastgoed bestemd voor doorexploiteren als bestemd voor verkoop aangezien het afwikkelmoment (oneindig) ver in de toekomst ligt waardoor de latentie naar nihil tendeert. Tevens is er geen sprake van een opwaarderingspotentieel aangezien er in het verleden geen afwaarderingen naar een lagere WOZ-waarde hebben plaatsgevonden.

10.9.13 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Als deelnemer van het WSW hebben wij een obligoverplichting naar het WSW. Deze obligoverlichting is voorwaardelijk. Als het risicovermogen van WSW voldoende is wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. Het aan te houden obligotarief voor de door het WSW verstrekte borgstellingen bedraagt 3,85% van de schuldrestant. De grondslag waarover WSW het obligotarief berekent is het schuldrestant van de geborgde lening met uitzondering van leningen met een variabele hoofdsom en collegiale financieringen. Bij het type lening met variabele hoofdsom geldt een obligoverplichting over 75% van de maximale hoofdsom. Bij collegiale financieringen is bepaald geldt een obligoverplichting over 1/3 van het schuldrestant.

Rentree heeft een kredietfacaliteit bij BNG bank van € 2 miljoen en een niet opgenomen deel van een variabele roll over lening van € 2 miljoen per 31-12-2020. Deze rollover lening is afgesloten per 01-10-2020 en heeft een hoofdsom van € 5 miljoen. Hiervan is op 31-12-2020 € 3 miljoen opgenomen waardoor er nog € 2 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 2021 geïndexeerd met 1,10% per 1 januari 2021 wat zal leiden tot een verplichting na de verhoging van € 80.779.

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 2021 is een bedrag van € 2.752.757,04 inclusief btw vastgesteld voor de onderhoudskosten. Dit is inclusief een raming voor asbestkosten van € 206.811,94. Eind 2020 stond er nog voor € 590.661 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 2021 is een totaalbedrag van € 969.618 exclusief btw vastgesteld. Voor het planmatig onderhoud € 844.635. Daarnaast is er een bedrag opgenomen voor de contracten van het schoonmaak en groenonderhoud € 94.774 en een raming voor enkelvoudige woningverbeteringen (isolatieglas) € 30.210.

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 2021 is een bedrag van € 907.439 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 juli 2020 is een bankgarantie door Salverda afgegeven ter hoogte van € 29.468. Deze bankgarantie is afgegeven voor Bergingen De Worp. De bankgarantie loopt tot uiterlijk 27 maart 2021.

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.

Op 17 december 2019 is een bankgarantie door Salverda afgegeven ter hoogte van € 404.900. Deze bankgarantie is afgegeven voor het onderhoud in Zandweerd (complexen: 230,231,232). De bankgarantie loopt tot uiterlijk 31 december 2020.

Rentree heeft op 24 oktober 2017 leaseovereenkomsten gesloten voor 5 leaseauto's (operationele lease). Deze leasecontracten zijn aangegaan tot 24 oktober 2021. De leaseprijs voor de 5 lease auto's bedraagt in totaal €1.337,- per maand (exclusief brandstof en btw). De verplichting voor 2021 is €13.370.

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 €1.315.000.

Rentree heeft de woning aan de Boxbergerweg 109F6 verkocht tegen een prijs van €196.000. Rentree zal de woning op 04-01-2021 overdragen aan de nieuwe eigenaar.

Rentree heeft de woning aan de Molenstraat 113 verkocht tegen een prijs van €245.000. De verwachte eigendomsoverdracht van de woning is op 02-02-2021.

Op 15 december 2020 heeft Rentree een roll-over lening aangetrokken met stortingsdatum 1 februari 2021 en hoofdsom € 5 miljoen. De overeenkomst is door Rentree getekend op 23-12-2020 en door de BNG 08-01-2021. De rentebasis is 1-maandseuribor met een opslag van 0,11% over het niet opgenomen deel.

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

	2020	2019
Woningen en woongebouwen	24.882	23.974
Onroerende zaken, niet woningen	1.227	1.255
Af : huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid	371	338
Totaal	25.738	24.891

10.10.1.2 Opbrengsten servicecontracten

	2020	2019
Servicepakket	250	246
Glasverzekering	54	60
Ontstoppen riolering	42	41
Af : huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid	5	5
Totaal	341	342

10.10.1.3 Lasten servicecontracten

	2020	2019
Servicepakket	(269)	(255)
Glasverzekering	(44)	(55)
Ontstoppen riolering	(41)	(40)
Overig	(9)	1
Totaal	(363)	(349)

10.10.1.4 Overheidsbijdragen

	2020	2019
Bijdrage sociaal programma Rivierenwijk	-	(4)
Totaal	-	(4)

De bijdragen uit 2019 zijn verkregen als bijdrage voor het sociaal programma Rivierenwijk. 50% van de door Rentree gemaakte kosten worden door de gemeente vergoed. Het project is in 2018 afgerond, de mutaties in 2019 hebben betrekking op de afloop van 2018.

10.10.1.5 Lasten verhuur en beheersactiviteiten

	2020	2019
Asbestinventarisaties	(39)	-
Kosten incasseren huren	(25)	(72)
Vve bijdragen (eigen bezit)	(123)	(117)
Huurlasten	(31)	(30)
Kosten energielabels	(11)	(89)
Kosten hoogwerker schoonmaak	(20)	-
Overige	(29)	(33)
Toerekening kosten	(1.714)	(1.596)
Totaal	(1.992)	(1.937)

10.10.1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

	2020	2019
Planmatig onderhoud	(3.510)	(5.236)
Mutatie-onderhoud	(186)	(270)
Interieurvernieuwing	(861)	(922)
Klachtenonderhoud	(640)	(720)
Contract onderhoud	(408)	(440)
Onderhoud VVE	(156)	(134)
Asbest saneringskosten	(153)	(261)
Toerekening kosten	(753)	(660)
Totaal	(6.667)	(8.643)

	2020	2019
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	(1.567)	(1.693)
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	(5.100)	(6.950)
Totaal	(6.667)	(8.643)

10.10.1.7 Overig directe operationele lasten exploitatie bezit

	2020	2019
Belastingen (ozb en waterschapslasten)	(1.007)	(955)
Verhuurderheffing	(2.714)	(2.134)
Saneringsheffing	-	-
Schade uitkering brandverzekering	234	
Verzekeringen verhuur onroerend goed	(164)	(71)
Overige directe exploitatie kosten	(13)	(18)
Totaal	(3.664)	(3.178)

10.10.2 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2020	2019
Verkoopopbrengsten bestaand bezit:		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	4.170	2.934
Af: verkoopkosten	89	67
Af: boekwaarde	3.427	2.450
Af: toerekening kosten	123	117
Totaal	531	300

10.10.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

10.10.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2020	2019
Mutatie voorziening vastgoed in ontwikkeling	(11.537)	(8.552)
Afwaardering marktwaarde brandschade	(258)	-
Mutatie voorziening vastgoed bestemd voor verkoper	14	23
Toegerekende kosten, niet geactiveerd	(610)	(439)
Totaal	(12.391)	(8.968)

10.10.3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2020	2019
Autonome waardemutatie Daeb	27.363	28.228
Autonome waardemutatie Niet-daeb	368	387
Teruggenomen waardemutatie Daeb	(911)	(873)
Teruggenomen waardemutatie Niet-daeb	(19)	(81)
Aangekochte woningen	(24)	-
Uit exploitatie genomen	-	(25)
Investerings bestaand bezit	(2.994)	(1.925)
Totaal	23.783	25.711

10.10.4 Overige activiteiten

10.10.4.1 Opbrengst overige activiteiten

	2020	2019
Administratievergoeding	25	24
Afwikkeling geschillen		
Overige opbrengsten	16	14
Totaal	41	38

10.10.5 Overige organisatiekosten

	2020	2019
Externe toezichtkosten	(19)	(19)
Accountantskosten	(69)	
Treasury advies	(27)	
RvC	(31)	
Controller onafhankelijke rol	(16)	
Toegerekende kosten	(149)	
Totaal	(311)	(19)

Bij het verdelen van de kosten in 2020 zijn er meer kosten direct toegerekend aan de overige organisatiekosten zoals voorgeschreven is in de Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties. De kosten voor de accountant, treasury advies en een deel van de kosten voor de functies van Control, Bestuur en RvC zijn in 2020 direct toegerekend aan de overige organisatiekosten.

10.10.6 Leefbaarheid

	2020	2019
Leefbaarheid Overig	(155)	(110)
Leefbaarheid (Sociaal Programma)	-	9
Toerekening kosten	(422)	(464)
Totaal	(577)	(565)

10.10.7 Financiële baten en lasten

10.10.7.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2020	2019
Rente op vorderingen	1	1
Rente op liquide middelen	-	-
Totaal	1	1

10.10.7.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2020	2019
Rentelasten langlopende leningen	(2.893)	(3.690)
Rente op kortlopende schulden	(41)	(33)
Totaal	(2.934)	(3.723)

10.10.7.3 Waardeveranderingen van financiële vaste activa

	2020	2019
Stichting Woonwagen Deventer	(504)	-
Totaal	(504)	-

10.10.8 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

	2020	2019
Mutatie voorziening latente belastingverplichting	-	-
Mutatie Latente belastingvordering(en)	(1.724)	1.549
Totaal	(1.724)	1.549

Het wettelijke belastingtarief in 2020 bedraagt 25% (2019: 25%).

Het effectieve belastingtarief in 2020 bedraagt 8% (2019: -6%).

10.10.9 Resultaat deelnemingen

	2020	2019
NV Vastgoedmaatschappij Milieucentrum Deventer	(3)	(1)
Totaal	(3)	(1)

10.10.10 Overige toelichtingen

10.10.10.1 Lonen & salarissen

	2020	2019
Lonen en salarissen*	(1.738)	(1.733)
Sociale lasten	(276)	(291)
Pensioenlasten	(299)	(268)
Inhuur derden	(275)	(148)
Subtotaal lonen & salarissen	(2.588)	(2.440)
Geactiveerde productie projecten in ontwikkeling	313	393
Lonen & salarissen minus geactiveerde productie	(2.275)	(2.047)
Totaal lonen en salarissen	(2.588)	(2.440)

	2020	2019
Gemiddeld aantal FTE	30,05	31,25

*Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

10.10.10.2 Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa

	2020	2019
Afschrijving onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	(62)	(72)
Afschrijving immateriële vaste activa	(11)	(27)
Impairment immateriële vaste activa	(362)	
Desinvesteringen	(10)	(7)
Totaal	(445)	(106)

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.

	2020	2019
Controle jaarrekening 2020 Baker Tilly	(60)	
Andere controlewerkzaamheden 2020 Baker Tilly	(9)	
Controle jaarrekening 2019 Baker Tilly		(51)
Andere controlewerkzaamheden 2019 Baker Tilly		(7)
Controle jaarrekening 2018 Baker Tilly afloop		5
Totaal	(69)	(53)

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 2020

Naam	Functie	Functievervulling boekjaar		Dienstbetrekking	Omvang dienstverband	Beloningsklasse en norm	Beloning	Voorzieningen betaalbaar op termijn	Totale bezoldiging
		van	tot						
J. Huibers	DB	01-01	31-12	Ja	1 Fte	E (€ 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

Schema bezoldiging 2019

Naam	Functie	Functievervulling boekjaar		Dienstbetrekking	Omvang dienstverband	Beloningsklasse en norm	Beloning	Voorzieningen betaalbaar op termijn	Totale bezoldiging
		van	tot						
J. Huibers	DB	01-02	31-12	Ja	1 Fte	E (€ 129.940)	€ 91.691	€ 15.952	€ 107.643
F. Kooiker	DB	01-01	31-01		Nvt	* (€25.900)	€ 10.065	Nvt	€ 10.065
R.L. Stevelmans	Voorz. RvC	01-01	31-12		Nvt	E (€ 21.300)	€ 16.350	Nvt	€ 16.350
C. Karharman	Lid RvC	01-01	31-12		Nvt	E (€ 14.200)	€ 10.900	Nvt	€ 10.900
G.J.J. Prins	Lid RvC	01-01	31-12		Nvt	E (€ 14.200)	€ 10.900	Nvt	€ 10.900
J.T.Blok	Lid RvC	01-01	31-12		Nvt	E (€ 14.200)	€ 10.900	Nvt	€ 10.900
R. Bosveld	Lid RvC	01-01	31-12		Nvt	E (€ 14.200)	€ 10.900	Nvt	€ 10.900

DB = Directeur bestuurder

Voorz. RvC = Voorzitter RvC

*Cijfers 2019 zijn aangepast naar vernieuwde inzicht dat de WIA premies EUR 207,00 gepresenteerd dienen te worden als onderdeel van de bezoldiging en niet van de bezoldiging op termijn.

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 2020 was de beloning van de bestuurder J. Huibers € 128.296 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 2020 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	2
10.11.1 Gebeurtenissen na balansdatum	2
10.12 Ondertekening van de jaarrekening.....	3
10.13 Controleverklaring van de accountant	4
10.13.1 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	4

10.11 Overige gegevens

10.11.1 Gebeurtenissen na balansdatum

In 2020 zien we onze opbrengsten wat dalen door corona. Maatregelen vanuit de overheid geven een doorkijk naar een toekomst waarbij we meer te maken krijgen met beperkingen in onze opbrengsten. In februari is besloten dat we voor 2021 onze huren niet mogen verhogen. Dit betekent voor Rentree € 0,2 miljoen lagere opbrengsten in 2021.

De impact op onze financiële continuïteit is verwaarloosbaar en de impact op de beleidswaarde en de marktwaarde is minimaal.

Op 9 februari is in het AEDES congres een oplossing voorgesteld voor de problemen bij Vestia. Het voorstel is deel te nemen aan een lening ruil met Vestia, de vorm nader te bepalen. De omvang van deze lening zal tussen de € 12 en € 14 per vhe per jaar bedragen voor de looptijd van de Vestia leningen (40 jaar).

Rentree heeft aangegeven akkoord te gaan met het voorstel onder de gestelde voorwaarden en onder voorbehoud goedkeuring van de Raad van Commissarissen. Het voorstel leggen we voor ter goedkeuring in de vergadering van de Raad van Commissarissen van 31 maart 2021.

10.12 Ondertekening van de jaarrekening

Opmaken van de jaarrekening

Drs. J. Huibers MPM

Directeur bestuurder

Deventer, 31 maart 2021

Vaststellen van de jaarrekening

De Raad van Commissarissen van Woningstichting Rentree

drs. R.L. Stevelmans

S.J.M. Capello-Linder

E.A. Dijkstra

Voorzitter

drs. R. Bosveld

mr. C. Karharman

10.13 Controleverklaring van de accountant

10.13.1 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de Raad van Commissarissen van
Woningstichting Rentrete

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 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Woningstichting Rentrete 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 Rentrete op 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 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 2020;
2. De winst- en verliesrekening over 2020; 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 2020 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Woningstichting Rentrete 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 op pagina 10 tot en met 17. 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 2020 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:

- Bestuursverslag, inclusief 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 inclusief 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 2020, 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, 1 april 2021

Baker Tilly (Netherlands) N.V.

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