

Jaarverslag '19



rentree.

thuis in Deventer

Inhoudsopgave

Jaarverslag 2019

Voorwoord	4
Bestuursverslag	5
1. Huisvesten van mensen	13
1.1 Betaalbaarheid	14
1.2 Huursom-huurverhoging	16
1.3 Woonruimteverdeling	18
1.4 Verkoop	19
1.5 Bijzondere doelgroepen	20
2. Leefbaarheid	22
2.1 Werken in de wijken en buurten	23
2.2 Sociaal beheer	24
3. Vastgoed	27
3.1 Inleiding	28
3.2 Samenstelling en mutaties vastgoedportefeuille	29
3.3 Beheer en onderhoud	30
3.4 Projecten	32
3.5 Duurzaamheid	35
4. Stakeholders, samenwerking en kwaliteit	37
4.1 Gemeente Deventer	38
4.2 Participatie bewoners en stakeholders	39
4.3 Samenwerking maatschappelijke organisaties	42
4.4 Kwaliteit	43
5. De organisatie	45
5.1 Personeel & Organisatie	46
5.2 Informatievoorziening	49
5.3 Ondernemingsraad	50
5.4 Juridische structuur	51
6. Bestuur en Raad van Commissarissen	52
6.1 Het bestuur	53
6.2 Verslag van de Raad van Commissarissen	54

7. Financieel	59
7.1 Inleiding	60
7.2 Liquiditeit en solvabiliteit	61
7.3 Resultaat	62
7.4 Beoordeling AW en WSW	63
7.5 Fiscale positie	64
7.6 Risicomanagement	65
7.7 Verbindingen	66
8. Volkshuisvestingsbelang	67
8.1 Verklaring uitsluitend werkzaam in belang volkshuisvesting	68
9. Kengetallen	69
9.1 Kengetallen	70
10. Jaarrekening	72
11. Overige gegevens	117
11.1.1 Statutaire resultaatbestemming	117
11.1.2 Voorstel resultaatbestemming	117
11.1.3 Gebeurtenissen na balansdatum	117

Voorwoord

Trots én bezorgd

Als Rentree willen we graag dat iedereen in Deventer een Thuis vindt. Een eigen plek waar je jezelf mag zijn, een vaste basis waar je altijd kunt thuiskomen. Dit klinkt eenvoudig, maar dat is het niet. In Nederland is sprake van woningnood en in 2019 werd dat pijnlijk duidelijk, ook in Deventer. De afgelopen jaren nam het gemiddeld aantal reacties op een te verhuren woning in onze regio toe van 43 in 2016 naar 82 in 2019. 82 gezinnen in de rij voor 1 woning. Het is voor ons geen verrassing dat de druk op de woningmarkt toeneemt en toch schrikken we van dit soort cijfers. Het stemt ons bezorgd, maar het maakt ons tegelijkertijd nog meer gemotiveerd om ook voor die andere 81 gezinnen in de rij te zorgen voor een fijn huis in een prettige buurt.

Om aan de grote vraag naar woningen te voldoen zullen we fors meer woningen moeten bouwen. Het afgelopen jaar is ons dat bijzonder goed gelukt. Maar liefst 117 woningen bouwden we en verhuurden we aan nieuwe huurders. We zijn trots op deze prestatie en op alle partners met wie we dit samen konden doen: de gemeente Deventer, de bouwers en de huurders uiteraard! Voor de komende jaren zien we wel dat het lastig wordt om de nieuwbouw op peil te houden. Vooral een gebrek aan locaties maakt dat we de toekomstige nieuwbouw somber inzien. En daarnaast hebben we zorgen over de grote stijging in bouwkosten waardoor het bouwen van huurwoningen met een sociale huurprijs steeds lastiger wordt. Samen met de gemeente gaan we in 2020 dan ook verder op zoek naar nieuwbouwposities en mogelijkheden om meer woningen beschikbaar te krijgen voor iedereen die op de sociale huursector is aangewezen in Deventer.

We koesteren het bezit dat we hebben. Door goed onderhoud en het verduurzamen van onze woningen zorgen we dat de woningen nu, maar ook in de toekomst, fijne woningen zijn om in te wonen. Het afgelopen jaar werden maar liefst 188 woningen energetisch verbeterd en nog eens 220 woningen werden in voorbereiding genomen voor 2020. Al deze woningen hebben na de werkzaamheden gemiddeld een energielabel A en badkamer, keuken en toilet zijn weer nieuw en fris. Door deze aanpakken gaan verbetering van kwaliteit, zorg voor het milieu, wooncomfort en een verlaging van woonlasten hand in hand.

Trots zijn we ook op onze organisatie. In 2019 is er weer ontzettend hard gewerkt. En dat wordt gewaardeerd. Huurders geven hoge cijfers als we vragen hoe ze onze dienstverlening ervaren. Huurders vinden het fijn dat ze intensief bij plannen voor verbouw en renovatie worden betrokken: in 2019 voerden we hiervoor zo'n 400(!) gesprekken bij huurders thuis. En de maatschappelijke visitatiecommissie die ons functioneren beoordeelt startte haar rapport als volgt: *"Rentree is een volkshuisvester met een grote lokale binding. Kwalitatief goed en betaalbaar wonen staan hoog in haar vaandel. De commissie heeft Rentree leren kennen als een actieve, ambitieuze, betrokken en ondernemende organisatie."* En dat is precies wat we graag willen zijn!

Kortom, we hebben alle reden om trots terug te kijken op 2019. Maar met enige bezorgdheid kijken we ook naar de toekomst. Dit maakt ons extra gemotiveerd om door te gaan: Voor iedereen een Thuis in Deventer!

Meer over onze activiteiten in 2019 leest u in dit jaarverslag.

Bestuursverslag

Doelgroep en betaalbaarheid

Rentree is er voor mensen die aangewezen zijn op de sociale huursector. We bieden hen een kwalitatief goede en betaalbare woning in een prettige buurt. Rentree bezit eind 2019 bijna 3.700 woningen die we hiervoor inzetten. 99% van deze woningen heeft een huurprijs onder de grens voor de huurtoeslag.

In 2019 hebben we 339 nieuwe huurcontracten afgesloten. 218 huurcontracten voor een bestaande huurwoning, 117 contracten voor een nieuwgebouwde huurwoning en 4 contracten voor overige vhe's (zoals garages of parkeerplaatsen). Van alle nieuwe verhueringen is 95% toegewezen aan woningzoekenden met een inkomen lager dan € 38.035. Ook werd voldaan aan de eisen van passend toewijzen, dat wil zeggen dat alle huurders een woning betrokken met een huurprijs die aansluit bij hun inkomen. Mooi om uit te lichten hierbij is de nieuwbouw van 18 appartementen binnen ons project Woon400. Deze appartementen kennen een woonlast, dus huur én energielasten, van rond de €440 per maand. Hiermee is het gelukt om ook nieuw te bouwen voor woningzoekenden met de laagste inkomens.

We willen graag dat onze woningen duurzaam betaalbaar zijn. Dat betekent dat we terughoudend zijn met de jaarlijkse huurverhoging. We belasten alleen de inflatie door. In 2019 was dat 1,6%.

Rentree verhuurt ook woningen aan doelgroepen die net wat meer aandacht nodig hebben. De bijzondere doelgroepen. Dit zijn bijvoorbeeld vergunninghouders die door de corporaties in Deventer, waaronder Rentree, worden gehuisvest. Maar ook woningen voor cliënten van onze zorgpartners, die al dan niet met begeleiding, woonruimte zoeken. Rentree heeft in 2019 14 woningen aangeboden voor deze doelgroepen.

Vastgoed

Rentree heeft voor haar woningen een kwaliteitsnorm bepaald die zorgt dat de woning niet alleen nu een goede en prettige woning is, maar ook in de toekomst. Dit betekent dat we veel investeren in woningen op het gebied van onderhoud, woningverbetering en duurzaamheid. Voor het onderhoud werken we samen met onze vaste partners. Onze huurders beoordelen de kwaliteit die deze partners leveren met een ruime 8 en daar zijn we als Rentree enorm trots op.

In 2019 is verspreid over verschillende wijken in 256 woningen de keuken en/of badkamer en/of toilet vernieuwd. Daarnaast zijn 188 woningen energetisch verbeterd. Dit betekent lagere energielasten en een beter wooncomfort voor de huurders van deze woningen. Daarnaast zijn in 2019 maar liefst 117 woningen nieuw gebouwd en opgeleverd.

Om onze duurzaamheidsopgave in te vullen is alleen isoleren van woningen onvoldoende. We willen, op termijn, ook onafhankelijk worden van fossiele brandstoffen, waaronder aardgas. De zoektocht naar nieuwe bronnen van energie en warmte kunnen we niet alleen. Daarom is 'Het Pact van de Oude Raadzaal' gesloten met alle Deventer corporaties, de gemeente Deventer, Enexis en de provincie Overijssel. Samen onderzoeken we hoe de bestaande sociale huurwoningen in Deventer fossielvrij zijn te maken en tegelijkertijd betaalbaar kunnen blijven. Samen met deze partijen werken we aan (lange termijn) programma's en we ontwikkelen plannen voor betaalbare alternatieve duurzame warmtevoorzieningen voor buurten en wijken. Eén van de resultaten van deze samenwerking is de gezamenlijke ambitie om in de wijk Zandweerd een duurzaam warmtenet te realiseren op basis van de warmte van de rioolwaterzuivering. In 2019 zijn hierin belangrijke stappen gezet.

Los van de samenwerking zoeken we in onze eigen projecten steeds naar nieuwe mogelijkheden om te verduurzamen. Zo is in de nieuwbouw van Woon400 gekozen voor een all-electric oplossing met een warmte-koude opslag installatie. In de Grote Aanpak Burgemeestersbuurt zijn 5 woningen uitgerust met lucht-water-warmtepompen. Alle woningen waarin we zo experimenteren worden door ons nauwkeurig gemonitord, zodat we steeds beter leren welke techniek in welke woning leidt tot het beste resultaat. Ook zijn 229 woningen van Rentree inmiddels uitgerust met zonnepanelen, zodat de woningen ook zelf energie opwekken.

En onze inspanningen hebben resultaat! Eind 2019 was de gemiddelde energie-index 1,44, wat ruim onder het landelijke gemiddelde ligt. In 2021 zal de gemiddelde energie-index onder de 1,4 uitkomen wat betekent dat Rentree voldoet aan de landelijke doelstelling om in 2021 gemiddeld energielabel B te hebben in de sociale huursector.

Op kleine schaal verkoopt Rentree bezit om zo de portefeuille te optimaliseren. In 2019 zijn 16 woningen verkocht. De opbrengsten investeren we in het overige bezit.

Leefbaarheid

Het verschil tussen een 'huis' en een 'thuis' zit hem niet in stenen, maar het vraagt ook iets van de buurt waar de woning ligt en of je zelf goed in je vel zit. Rentree heeft niet op al deze factoren invloed, maar wil wel begrijpen wat er speelt in de buurt en bij de huurders om daar waar nodig te ondersteunen of er hulp bij te halen. De woonmakelaars zijn daarom het gezicht en het luisterend oor van Rentree in de wijken. De aandacht die zij aan de wijk geven helpt ons om samen met huurders en andere maatschappelijke partners net even verder te kijken dan alleen de woning.

In 2019 zijn in totaal 400 gesprekken gevoerd met bewoners ter voorbereiding op een Grote Aanpak. Deze gesprekken vinden plaats bij de huurder thuis. Dit zijn momenten die we gebruiken om niet alleen de ideeën en wensen van de huurder op te halen over de woning en de gewenste verbetering, maar ook om de huurder te leren kennen en nog beter te leren wat er speelt in de buurt. Met die kennis kunnen we in onze vastgoedprojecten ook wat extra's doen voor en/of met de huurders en de buurt en samen met onze partners.

Daar waar het huurders niet lukt om zich 'als goed huurder' te gedragen proberen we tot een oplossing te komen. Waar het gaat om overlast is dit vaak oplosbaar door inzet van onze woonconsulenten, buurtbemiddeling of andere partners uit het netwerk. Lukt dat niet dan grijpen we in met als uiterste consequentie een ontruiming. Gelukkig is dat meestal niet nodig. In 2019 bleek het in 3 gevallen niet te voorkomen.

Daar waar huurders financieel in de knel komen zetten we in op 'sociaal incasseren'. Belangrijkste doel is om in een zo vroeg mogelijk stadium (liefst nog voor er een achterstand ontstaat) samen met de huurders op zoek te gaan naar oplossingen. Deze aanpak bleek ook in 2019 erg succesvol.

Stakeholders

Een Thuis bieden aan huurders in Deventer kan Rentree niet alleen. Om dit te kunnen doen, werken we samen met verschillende partijen. Zo is er zowel ambtelijk als bestuurlijk veelvuldig overleg tussen Rentree en de gemeente Deventer. In juni hebben de woningcorporaties Woonbedrijf Iederl, Woonstichting De Marken, DUWO en Rentree, ieder met hun eigen huurdersorganisatie, een bod voor prestatieafspraken voor het jaar 2020 aangeboden aan de gemeente. Daarbij is door corporaties, huurdersorganisaties en gemeente onder leiding van Platform31 het spel 'Visie op wijken en wonen' gespeeld. Een mooie vorm om samen te zoeken naar een manier om Deventer samen een stukje mooier te maken. Het bod is na overleg tussen de gemeente, alle corporaties en hun huurdersorganisaties omgezet naar definitieve prestatieafspraken.

De belangrijkste stakeholders van Rentree zijn haar huurders. Om op beleidsniveau die verbinding te leggen, overlegt Rentree frequent met het Bewoners Adviesorgaan Rentree (BAR). Daarbij is in 2019 7 keer ook advies gevraagd op een beleidsvoornemen en 1 keer is instemming gevraagd. Dat laatste betrof instemming om samen met collega-corporatie Woonbedrijf Iederl een stichting op te richten voor het beheer en onderhoud van de in Deventer aanwezige woonwagens en standplaatsen.



Het BAR wist in 2019 2 nieuwe bestuursleden aan te trekken. Zo versterkt het BAR haar draagvlak en is zij een nog stevigere sparringpartner voor de organisatie.

Naast gemeente en het BAR werkt Rentree intensief samen met collega-corporaties, zorg- en welzijnspartijen en de onderhoudspartners. In de maatschappelijke visitatie die Rentree in 2019 liet uitvoeren zijn deze partners uitvoerig bevraagd over het functioneren van Rentree. Daaruit komt een heel positief beeld naar voren, wat betekent dat er een goede basis ligt om als partijen gezamenlijk verder te bouwen aan Deventer.

Bedrijfsvoering en organisatie

Rentree streeft ernaar een wendbare organisatie te zijn die gemakkelijk in kan spelen op veranderingen in de toekomst. Een organisatie die de talenten van mensen optimaal benut, waar verantwoordelijkheden laag liggen en waar mensen gewend zijn resultaatgericht te werken en de verbinding te zoeken met klanten. Wendbaar blijven vraagt dat we hier blijvend aandacht voor hebben. Daarom is in 2019 een strategisch personeelsplan opgesteld voor de komende drie jaar om handvatten te hebben voor de gewenste ontwikkelrichting van de organisatie en haar medewerkers.

Naast voortdurende ontwikkeling geloven we ook dat de organisatie het best functioneert als onze medewerker zich vitaal en gezond voelen. In 2019 is daarom, naast talentontwikkeling, ook uitgebreid aandacht besteed aan vitaliteit en duurzame inzetbaarheid.

Ten aanzien van het professionaliseren van onze dienstverlening blijven we zoeken naar de optimale mix van digitalisering en standaardisatie en maatwerk. Of zoals wij dat noemen: eenvoud én aandacht. Als we kijken naar eenvoud dan was 2019 op het gebied van IT een jaar van het opstarten van verschillende trajecten van optimaliseren van de kantoorautomatisering, het verbeteren van apps in het primaire proces het digitaliseren en op orde brengen van de cartotheek. 2020 wordt hiervan het oogstjaar. Als we kijken naar aandacht dan valt het project 'klanthousiast werken' op. Een methode waarmee medewerkers hun processen bekijken vanuit het oogpunt van de huurder en vanuit deze blik processen verbeteren en ze duidelijker, beter, leuker en/of makkelijker maken.

Impact Coronavirus

Na opstellen van het jaarverslag kregen we te maken met het Coronavirus. De wereldwijde besmetting heeft een grote impact op de gezondheid van mensen en de economie. Rentree heeft hiervan nog geen grote gevolgen ondervonden. We hebben een aantal huurders dat betalingsregelingen wil afspreken en we zien de meldingen van sociale overlast wat toenemen.

Op de langere termijn verwachten we wat hogere achterstanden en misschien wat huurderving door huurkorting en wat langere leegstand. Maar naar verwachting zal de impact hiervan klein zijn.

Er ontstaan wat initiatieven in de sector om de huurverhoging uit te stellen naar september of oktober of zelfs voor 2020 achterwege te laten, maar hier is nog geen concreet voorstel uit ontstaan. De sector is hierover sterk verdeeld. Mocht de huurverhoging niet doorgaan, dan is de impact op de kasstroom naar verwachting beperkt. We rekenen in de MJB 2020 ongeveer 2,6% aan huurverhoging in. Op een termijn van 5 jaar voor de MJB zal deze impact ongeveer 3% zijn. We zien daarmee geen grote impact op de waardering van ons vastgoed.

De verhuurbaarheid van onze woningen staat ook niet onder druk en dat zal ook niet wijzigen verwachten we gezien de sector waar we ons in bevinden.

Voor de projecten geldt dat we de lopende projecten afronden. Nieuwe projecten stellen we uit tot het virus onder controle is. Voor zover we dat nu kunnen overzien heeft dit geen vertragingen op projecten die gepland stonden.

Voor de personeelsbezetting verwachten we geen wijzigingen. Iedereen is nog aan het werk, zoveel mogelijk uit huis, maar als maatschappelijke organisatie gaan wij zoveel mogelijk onze dienstverlening doorzetten, zij het op een wat meer digitale manier. De personeelskosten blijven naar verwachting gelijk aan waar we rekening mee houden de komende jaren. We verwachten ook geen directe impact op de waardering van het vastgoed. De huizen blijven verhuurd worden.



Financieel

We zien in 2019 wederom een waardestijging in ons vastgoed. Door de waardering op marktwaarde stijgt de waarde van het vastgoed wanneer de vastgoedmarkt zich gunstig ontwikkelt. Ook in 2019 was dit het geval. We zien in het resultaat van € 25,4 miljoen een waardestijging van € 16,7 miljoen. In 2018 was de waardestijging € 33,6 miljoen.

Het resultaat uit de reguliere bedrijfsvoering is positief (€ 10,5 miljoen) en is € 0,4 miljoen lager dan in 2018. Dat komt vooral door hogere onderhoudslasten (€ 1,7 miljoen), hogere opbrengsten (€ 0,7 miljoen) en lagere operationele lasten (€ 0,7 miljoen).

Het financieel resultaat is in 2019 iets verbeterd ten opzichte van het resultaat in 2018 (€ 0,3 miljoen). Dat komt door aflossingen en herfinanciering tegen lagere rentelasten.

Verder is de belastingbaten in 2019 € 1,7 miljoen lager dan in 2018. In 2018 was deze vordering hoger door de vaststellingsovereenkomst die we met de belastingdienst hebben afgesloten aangaande de Rivierenwijk. In 2019 hebben we de waardering van de voorziening latenties gewijzigd waardoor de vordering is aangepast.

In 2019 hebben we geen incidentele opbrengsten gehad waardoor we daar een verschil zien van € 2,1 miljoen.

Resultaat 2019 versus 2018	2019	2018	verschil
Huur en overige opbrengsten	24.880	24.168	712
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(2.502)	(2.438)	(64)
Lasten onderhoudsactiviteiten	(8.643)	(6.923)	(1.720)
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(3.197)	(3.887)	690
Resultaat uit reguliere bedrijfsvoering	10.538	10.920	(382)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	300	608	(308)
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.743	33.552	(16.809)
Portfolio resultaat	17.043	34.160	(17.117)
Financieel resultaat	(3.722)	(3.982)	260
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	23.859	41.098	(17.239)
Belastingen	1.549	3.282	(1.733)
Opbrengst overige activiteiten	38	2.157	(2.119)
Resultaat deelnemingen	(1)	3	(4)
RESULTAAT NA BELASTINGEN	25.445	46.540	(21.095)

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde:

Het jaar 2019 kenmerkt zich door een wederom aantrekkende woningmarkt ten opzichte van 2018. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Rentree heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale omvang van de woningportefeuille is met € 43 miljoen gegroeid naar een waarde van € 444 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 11%.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt (€ 25 miljoen). De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in. Verder hebben we € 15 miljoen aan nieuwbouw toegevoegd, € 2 miljoen aan vastgoedwaarde verkocht en € 5 miljoen aan waarde toegevoegd door verbeteringen in het bestaande bezit.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde:

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde) is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW. Het jaar 2019 is een overgangsjaar naar een definitief normenkader. WSW en de Aw hebben aangegeven dat gedurende 2019 de voorlopige norm voor de LTV 75% blijft en voor de solvabiliteit 20%. Bovendien is er een overgangsregime van Aw en WSW van toepassing voor het proces van borging dat de borgingsruimte gedurende dit overgangsjaar bepaald. De borgingsruimte wordt in deze overgangsfase dan ook o.b.v. een bredere analyse van de financiële positie van de individuele corporatie bepaald.

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. Ten behoeve van de nadere duiding van de beleidswaarde is voor de beleidswaarde ultimo 2019 nader invulling gegeven aan de definitie van onderhoud en verbetering. Ook 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. Voor het overige zijn er geen aanpassingen doorgevoerd in de beleidswaarde.

De beleidswaarde is in 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurtoeslagparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. In de praktijk bepaalt Rentree bij mutatie de nieuwe huur mede rekening houdend met passend toewijzen en afspraken met de huurdersorganisatie over de huursomstijging. Dit betekent dat de ingerekende streefhuur niet c.q. niet altijd direct bij mutatie wordt gerealiseerd, waarbij als 'afslag' de beste schatting is verwerkt.
- Full-variant corporaties: Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet (doorexploiteerscenario), welke ultimo 2019 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de marktwaardebepaling. Dit ondanks dat door de taxateur de disconteringsvoet als vrijheidsgraad is aangepast in de marktwaardebepaling en deze aanpassing niet per definitie ook van toepassing hoeft te zijn in de beleidswaarde, mede door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) waardoor een lager risicoprofiel kan worden verondersteld.



- Basis-variant corporaties: Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2019 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2019 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin Rentree actief is. Dit ondanks dat door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) een lager risicoprofiel kan worden verondersteld. 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.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoedgerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

In het boekjaar is de beleidswaarde toegenomen van €276 miljoen naar €299 miljoen. Deze toename wordt met name veroorzaakt door:

X € 1.000	2019	2018	verschil afslagen
Marktwaarde in exploitatie	€ 443.884	€ 400.488	
Marktwaarde voorraad in verkoop	€ 768	€ 802	
Totaal marktwaarde in verhuurde staat	€ 444.652	€ 401.290	
Marktwaarde voorraad te slopen	€ -202		
Beschikbaarheid (doorexploteren)	€ 12.885	€ 39.745	€ 26.860
Betaalbaarheid (huren)	€ 111.278	€ 47.990	€ -63.288
Kwaliteit (onderhoud)	€ 14.177	€ 26.952	€ 12.775
Beheer (beheerkosten)	€ 7.612	€ 10.362	€ 2.750
	€ 145.750	€ 125.049	€ -20.903
Beleidswaarde	€ 298.902	€ 276.241	€ -22.661

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. De belangrijkste verschillen tussen 2018 en 2019 zitten in de afslag voor beschikbaarheid (€ 26.860) en betaalbaarheid (- €63.288). Het verschil in de afslag beschikbaarheid komt doordat de marktwaarde uitgaat van het hoogste van de twee scenario's die gelden voor een verhuurder, doorexploteren of uitpanden. De beleidswaarde gaat uit van het scenario voor doorexploteren.

Het verschil in de afslag betaalbaarheid komt doordat in 2019 de markthuren zijn gestegen. De beleidswaarde gaat uit van onze streefhuren en die stijgen niet mee met de markt. Daarnaast hebben we in 2018 nog een huurstijging ingerekend die hoger is dan inflatie. Dat is in 2019 niet het geval.

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

Per 31 december 2019 is in totaal € 199 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in de overige reserves inbegrepen (2018: € 176 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 waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Rentree. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de 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 € 146 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

	x € 1000,-	x € 1000,-
Marktwaarde in exploitatie		€ 443.884
Marktwaarde voorraad in verkoop		€ 768
Totaal marktwaarde in verhuurde staat		€ 444.652
Marktwaarde voorraad te slopen	€ -202	
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	€ 12.885	
Betaalbaarheid (huren)	€ 111.278	
Kwaliteit (onderhoud)	€ 14.177	
Beheer (beheerkosten)	€ 7.612	
	€ 145.750	
Beleidswaarde		€ 298.902

Dit impliceert dat circa 48% 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.

Het bestuur van Woningstichting Rentree

drs. J. Huibers MPM

Directeur bestuurder

De Raad van Commissarissen van Woningstichting Rentree

drs. R.L. Stevelmans

drs. G.J.J. Prins

J.T. Blok

Voorzitter

drs. R. Bosveld

mr. C. Karharman



1 Huisvesten van mensen

We zijn er voor het bieden van een betaalbare woning aan mensen met een bescheiden inkomen. Onze missie is uitblinken in eenvoud en wonen met aandacht.



1.1

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. In 2019 had 47% van onze nieuwe huurders een inkomen op bijstandsniveau. 77% van de nieuwe huurders kan aanspraak maken op huurtoeslag. Rentree bezit eind 2019 ruim 3.600 woningen die bijna allemaal (99%) een huurprijs hebben binnen de grenzen van de huurtoeslag. Dat betekent dat de netto huur niet hoger is dan € 720,42 per maand. Bij deze huurprijzen komen mensen met een laag inkomen in aanmerking voor huurtoeslag. 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 € 38.035. Deze grens is vastgesteld door de Europese Commissie. Daarnaast mogen we maximaal 10% toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 38.035 en € 42.436 en maximaal 10% vrij toewijzen. In 2019 heeft Rentree 95% van haar sociale huurwoningen toegewezen aan woningzoekenden met een inkomen lager dan € 38.035 en 5% aan huishoudens met een inkomen tot € 42.436.

Passend toewijzen

Vanaf 1 januari 2016 moeten corporaties woningen passend toewijzen, d.w.z. 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 is uiteindelijk 99,6% passend toegewezen. 76% van de huishoudens die een woning kregen 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 de woningen een streefhuur onder de aftoppingsgrenzen.

Binnen de Stedendriehoek-regio 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.

	< € 607	€ 607 – € 651	€ 652 – € 720
Afspraak Woonkeus (marge 10% naar boven/beneden)	60%	20%	20%
Resultaat Rentree	53%	36%	11%
Resultaat Deventer	63%	19%	18%

Aftoppingsgrenzen: €607 en €651

Huurtoeslaggrens: €720

Woon400

Rentree staat voor betaalbaar wonen. We bouwen en beheren woningen die passend en daardoor betaalbaar zijn. De huurder kan vervolgens huurtoeslag aanvragen waardoor de woning voor hem betaalbaar(der) wordt gezien zijn inkomen. De huurder is hiermee afhankelijk van de politiek en voor de corporatie is de relatie tussen prijs en kwaliteit grotendeels verdwenen.

Rentree wil hier iets aan doen en heeft een woning ontwikkeld die betaalbaar is, ook zonder huurtoeslag. Voor de zomervakantie zijn in De Venen 18 appartementen opgeleverd voor eenpersoonshuishoudens met een huurprijs rond de € 440 inclusief energiekosten.



1.2

Huursom- huurverhoging

Huursom

Vanaf 2017 geldt de huursombepaling. De huursomstijging wordt bepaald over een kalenderjaar. De huurprijsaanpassingen bij de jaarlijkse huurverhoging en de huurharmonisatie bij mutatie in de gereguleerde voorraad worden bij elkaar opgeteld, dit is samen de huursomstijging. De maximaal toegestane huursomstijging in 2019 is vastgesteld op 2,6%.

Rentree kent een huursomstijging van 2,48% over 2019 onderverdeeld in 1,63% verhoging door de jaarlijkse huurverhoging in juli en 0,85% door huurharmonisatie.

In 2019 hebben we in de sociale sector een gemiddelde huurverhoging van 1,6% doorgevoerd. Woningen met een huurprijs verder van de streefhuur kregen een hogere huurverhoging dan woningen die dichtbij de streefhuur zaten. Hierdoor krijgen de woningen een betere prijs/kwaliteitverhouding. In de sociale sector lag de bandbreedte tussen 0% en 2,6%. Voor de vrije sector gold een huurverhoging van 2,6%.

Samenstelling van de woningvoorraad

In 2019 hebben de volgende wijzigingen in de woningvoorraad van Rentree plaatsgevonden (zie ook paragraaf 3.2).

	Goedkoop < € 424	Betaalbaar € 424 < € 651	Duur tot huurtoeslag -grens € 652 – € 720	Onzelf- standig	Intramuraal	Duur boven huurtoeslag -grens > € 720	Totaal
31 december 2018	280	2.735	422	20	67	65	3.589
Nieuwbouw	6	97	14				117
Verkochte woningen	-1	-7	-3			-5	-16
Uit verhuur				-2			-2
Mutatie huurprijzen	-17	23	5			-11	0
31 december 2019	268	2.848	438	18	67	49	3.688

	2019	2018	2017	2016
Goedkoop	7,2%	7,8%	9,6%	11,1%
Betaalbaar	77,2%	76,2%	74,7%	71,4%
Duur tot huurtoeslaggrens	11,9%	11,8%	11,2%	12,0%
Onzelfstandig / overige eenheden	2,3%	2,4%	2,5%	2,9%
Duur boven huurtoeslaggrens	1,3%	1,8%	2,1%	2,6%
Totaal	100%	100%	100%	100%

We zien het aantal goedkope woningen afnemen. Door woningverbetering en verduurzaming stijgen de huurprijzen. Omdat we betaalbaarheid belangrijk vinden zorgen we ervoor dat het aandeel betaalbare woningen, dat wil zeggen het aandeel woningen onder de aftoppingsgrenzen, in onze portefeuille minimaal 75% blijft. Op dit moment heeft 80% van de woningvoorraad een streefhuur onder de aftoppingsgrenzen.

Daarnaast blijven we zoeken naar nieuwe producten en proberen we de woonlasten (huur en energiekosten samen), waar mogelijk, stabiel te houden zodat de betaalbaarheid niet onder druk komt te staan.

1.3

Woonruimteverdeling

Verhuurmutaties bij Rentree

In 2019 zijn 339 nieuwe huurcontracten afgesloten: 218 contracten in de bestaande woningvoorraad, 117 contracten voor nieuwbouw en 4 contracten voor andere verhuureenheden (zoals garages en bedrijfsruimten). Dit is inclusief de verhuur door intermediaire verhuurders. De mutatiegraad voor huurwoningen bedraagt 6,2% (218 nieuwe contracten voor bestaande woningen op een voorraad van 3.504 bestaande huurwoningen, dus exclusief nieuwbouw; conform definitie dVi).

Woningtoewijzing via Woonkeus

De woningtoewijzing van sociale huurwoningen 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.

Het grootste deel van het aanbod wordt toegewezen op basis van inschrijfduur. Op deze manier kunnen bepaalde groepen woningzoekenden echter niet tijdig een woning verkrijgen. Om hieraan tegemoet te komen worden ook woningen verdeeld via het lotingsysteem. Afgesproken is dat de corporaties minimaal 10% tot maximaal 25% van de woningen via loting verdelen. Voor loting is de inschrijfduur niet van belang.

Rentree heeft 40 woningen via loting aangeboden. Dit is 12% van het totaal door Rentree aangeboden huurwoningen.

Totaal hebben in Deventer 126 woningzoekenden via loting een woning gekregen, dit is 11,9% van het woningaanbod.

Naast deze verdeelsystemen worden op basis van afspraken (zie paragraaf 1.5) woningen via directe bemiddeling aan bijzondere doelgroepen toegewezen. In onderstaande tabel is de verdeling van sociale huurwoningen over Deventer en het aandeel van Rentree hierin naar verschillende doelgroepen samengevat.

Toegewezen in 2019	Deventer	%	Rentree	%
Regulier	928	87,5%	293	88,2%
(regulier, waarvan lotingwoningen)	126	11,9%	40	12,0%
Directe bemiddeling	22	2,0%	13	3,9%
Vergunninghouders	33	3,1%	8	2,4%
Overig	78	7,4%	18	5,4%
Totaal	1061	100%	332	100%

Bron: Woonkeus Stedendriehoek

1.4

Verkoop

Rentree werkt aan een portefeuille die past bij haar doelstelling. Rentree verkoopt daarom de woningen die niet goed passen in haar aanbod van betaalbare huurwoningen. De verkoop van deze woningen voorziet in een behoefte van huishoudens met een bescheiden inkomen en starters op de woningmarkt. Daarnaast draagt de verkoop bij aan het optimaliseren van de vastgoedportefeuille en de financiering van de investeringsopgave van Rentree.

Bestaande woningen

In 2019 zijn 16 woningen verkocht en overgedragen, voor een gemiddelde verkoopprijs van €183.000. Er zijn 12 grondgebonden woningen verkocht en 4 appartementen.

Verkoop	2019	2018	2017
Bestaande woningen	16	12	9
waarvan aan zittende huurder	1	0	2
Complexmatige verkoop	0	0	67
Totaal verkoop woningen	16	12	76
Verkoop kavels	0	39	6

BOG

In 2019 is een analyse uitgevoerd naar de MOG (maatschappelijk onroerend goed) en BOG (bedrijfsonroerend goed) portefeuille om te bepalen of het wenselijk is om dit bezit te behouden of af te stoten. Er is besloten om 5 BOG panden te verkopen. De verkoop van deze 5 panden is opgestart, de uiteindelijke verkoop wordt verwacht in 2020.

1.5

Bijzondere doelgroepen

Wonen is een eerste levensbehoefte. Niet iedereen kan daar op eigen kracht in voorzien. Rentree zorgt voor huisvesting van mensen die daar om de een of andere reden hulp bij nodig hebben. De grootste groep bestaat uit mensen die, op basis van hun inkomen, recht hebben op huurtoeslag. Daarnaast zijn er nog andere bijzondere groepen die om diverse redenen hulp nodig hebben.

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. Er is een aantal instellingen dat woningen van Rentree huurt en deze op een nader te bepalen moment 'omklapt' naar een huurcontract op naam van de huurder. Verder stelt Rentree 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. Dit is bedoeld 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 2019 zijn hiervoor 48 woningen beschikbaar gesteld door de verschillende woningcorporaties. In totaal heeft het Bijzondere Zorg Team 18 aanmeldingen van de instellingen ontvangen. De corporaties hebben samen voor 13 kandidaten een geschikte woning gevonden, daarvan waren 6 woningen van Rentree.

Eind 2019 worden in totaal 115 woningen verhuurd aan de volgende (zorg)instellingen:

Organisatie

Stichting Zozijn

JP van den Bent stichting

Stichting Ambiq

Iriszorg

Dimence

De Straal

Solis

RIBW

SU International Zorg B.V.



Vergunninghouders

Als uitvloeisel van het landelijk asielbeleid heeft de gemeente Deventer een taakstelling in het huisvesten van vergunninghouders. 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 in 2019 was het huisvesten van 68 personen (in 2018: 138). Er was nog een achterstand van 27 waardoor het totaal over 2019 uitkomt op 95 te bemiddelen personen. Door een goede samenwerking van de corporaties, de gemeente en Vluchtelingenwerk is het gelukt de taakstelling te realiseren.

Taakstelling 2019	Bemiddeld
95 personen	95 personen
	22 personen in 14 woningen door Rentree



2 Leefbaarheid

Onze medewerkers kennen Deventer als hun broekzak. Daar zijn we trots op en zo maken we het verschil voor onze klanten.



2.1

Werken in de wijken en buurten

Leefbaarheid en maatschappelijke inzet

We vinden het belangrijk dat onze buurten en wijken leefbaar blijven en onze huurders zich thuis voelen in hun eigen buurt. Om te begrijpen wat er speelt in een buurt en bij de huurder is in 2019 veel tijd en aandacht besteed aan het luisteren naar onze huurders. 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 2019 zijn er voor de Grote Aanpak projecten 400 gesprekken gevoerd bij de huurders op de bank, in de buurten Rivierenwijk (Lekstraat e.o.), in Zandweerd (Ter Borchbuurt e.o.), in Hof van Colmschate en in de buurt De Worp. Deze momenten zijn voor Rentree belangrijk om de huurders en de buurt beter te leren kennen voordat een project begint. In de Rivierenwijk bijvoorbeeld is Rentree, samen met partners uit de stad, de buurt in gegaan om buurtbewoners te spreken. Dit gebeurde vooruitlopend op het Grote Aanpak project dat daar gepland staat in 2021. Deze gesprekken werden zonder agenda vooraf gevoerd, om zo een open gesprek te voeren en een eerlijk beeld te krijgen van de leefbaarheid in de buurt. Met deze kennis wordt het plan en het participatietraject vormgegeven en wordt er gekeken of er nog koppelkansen zijn op het gebied van sociaal, leefbaarheid en/of openbare ruimte. Verder worden alle huurders kort voor de uitvoering van een project door Rentree bezocht met uitleg over de werkzaamheden in de woning en wordt besproken of er nog persoonlijke omstandigheden zijn die vragen om maatwerk.

Rentree werkt actief aan de leefbaarheid in de buurten. Een leefbare buurt betekent een goede balans tussen de draagkracht en draaglast in een buurt. We zijn in 2019 weer veel achter de voordeur gekomen bij onze huurders. Op dat moment luisteren we, vragen we door, nemen niet over maar zorgen we ervoor dat verbindingen tot stand komen. We verwijzen niet alleen door, maar halen waar nodig partijen erbij en leveren maatwerk als dat nodig is. De woonmakelaars en woonconsulenten spelen een essentiële rol hierin.

De inclusieve samenleving vraagt om een permanente dialoog over de betekenis ervan met alle betrokkenen: bewoners, sociaal teams, 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. In 2019 hebben wij veel netwerkbijeenkomsten bijgewoond om hier actief aan te jagen en het goede gesprek hierover te voeren.

Om de draaglast en draagkracht van de buurt te monitoren is het belangrijk om ook goed te kijken naar de nieuwe bewoners die in de buurt komen wonen. Vanuit de doelstelling van een inclusieve samenleving in Deventer komt er meer uitstroom van beschermd wonen in corporatiewoningen te wonen. Sommige van deze nieuwe huurders hebben hier nog hulp of begeleiding bij nodig of kunnen druk leggen op de naaste omgeving wat van invloed is op de leefbaarheid. In 2019 zijn veel gesprekken gevoerd met nieuwe huurders en indien nodig zijn er aanvullende huurvoorwaarden opgesteld.



2.2

Sociaal beheer

Rentree heeft een maatschappelijke taak. Onderdeel hiervan is dat we met de partners in de stad betrokken zijn bij onze huurders en de sociale problematiek die zich voordoet. We zijn ons ervan bewust dat we werken met een kwetsbare doelgroep die te maken heeft met verschillende bijkomende problemen. Doordat wij hier samen met ons netwerk aandacht voor hebben kunnen we preventief werken en maatwerk leveren. Hiermee voorkomen we dat problemen onoplosbaar worden.

We hebben een gerichte aanpak op woonoverlast. We constateren dat hier in de meeste gevallen ook sprake is van sociale problematiek. Door vroegtijdige signalering zijn wij in staat om escalaties te voorkomen. We werken daarin samen met ons netwerk, zoals buurtbemiddeling (57 doorverwijzingen), wijkagenten, sociale teams, het Bijzondere Zorg Team, omwonenden, hulpverleners en andere betrokkenen. In 2019 is door Rentree op 87 adressen ingezet op het terugdringen van overlast, sociale problematiek of een combinatie van beide. Eind 2019 zijn 62 zaken afgerond, bijvoorbeeld door gesprekken met betrokkenen, inzet van het netwerk, een gedragsaanwijzing, laatste kans traject of aanvullende voorwaarden bij het huurcontract. De overige 25 zaken betreffen veelal zaken met zwaardere problematiek en lopen nog. In 2019 waren er 13 aanmeldingen voor het Bijzondere Zorg Team en zijn 17 zaken opgepakt in samenwerking met de sociale wijkteams.

Rentree werkt vanuit een preventieve aanpak en is zorgvuldig bij het toewijzen van woningen aan nieuwe huurders. In totaal hebben wij met 122 huurders een intakegesprek gevoerd (in 2018: 73). Naar aanleiding van deze gesprekken zijn er bij 7 nieuwe huurders aanvullende voorwaarden afgesproken en zijn er vier laatste kans trajecten gestart.

Woonfraude

Illegale bewoning onttrekt schaarse woningen aan het reguliere verhuurproces en roept negatieve gevoelens op bij goedwillende buurtbewoners. In 2019 heeft Rentree 13 mogelijke woonfraude adressen onderzocht. Daarvan zijn 4 woningen terug in het verhuurproces gekomen. 1 adres blijft in 2020 nog in onderzoek. Op de overige adressen is de situatie opgelost of is na onderzoek geconstateerd dat er geen sprake was van woonfraude. Er zijn in 2019 geen juridische procedures gevoerd met betrekking tot woonfraude.

Hennep

Rentree staat hennepkwekerijen (het telen, bewaren, bewerken of verwerken van hennep) niet toe in haar huurwoningen. Bij constatering van hennep wordt direct de procedure van ontruiming opgestart. De politie heeft in 2019 in 2 woningen van Rentree een hennepplantage aangetroffen. Na een persoonlijk gesprek zijn beide huurovereenkomsten door de huurder zelf opgezegd. In 2019 is geen juridische procedure gevoerd.

Huurachterstand en schuldenproblematiek

Elke huurder moet de huur op of vóór de eerste van de maand betalen, dit lukt niet altijd. We weten dat elke huurachterstand een reden heeft en dat de reden voor iedere huurder anders is. Dit vraagt om maatwerk en aandacht, dit bieden wij dan ook.

In 2019 hebben we aan de werkwijze van het 'sociaal incasseren' een vervolg gegeven. Het doel blijft om betalingsachterstanden zoveel mogelijk te voorkomen of zo snel mogelijk op te lossen en in ieder geval niet te laten oplopen. Daarmee proberen we (andere sociale) problemen, waaronder bijvoorbeeld een huisuitzetting, te voorkomen.

De afdeling huurincasso werkt nauw samen met onze woonmakelaars. Zij kennen de wijken en onze huurders. We proberen samen zo snel mogelijk contact te krijgen met de huurder en daar waar nodig op huisbezoek te gaan.

In 2019 hebben we de aanbevelingen uit de workshop 'de huurschuldloze huurder' opgepakt en hebben we samen met onze partners in Deventer onze kracht en kennis gebundeld. Er zijn twee teams van start gegaan. In deze teams zit een afvaardiging van de samenwerkingspartners uit Deventer.

Team Preventie heeft gekeken of informatie omtrent schulden en het oplossen daarvan makkelijk te vinden is voor de inwoners van Deventer. Daar waar nodig zijn er aanpassingen gedaan in de informatievoorziening.

Team Maatwerk heeft zich gericht op (toekomstige) huurders die door de verschillende regels van de organisaties tussen wal en schip dreigen te vallen. Door het leveren van maatwerk hebben wij in 10 gevallen het verschil kunnen maken.

Ontwikkeling huurachterstand

Bovengenoemde aanpak laat als resultaat de laagste huurachterstand sinds jaren zien. Eind 2019 is de huurachterstand gedaald tot 0,56%. Eind 2018 was dit nog 0,67 %. Het aantal zittende huurders met een huurachterstand is eind december 188. Eind 2018 was dit aantal nog 219. Met 170 huurders is in 2019 een betalingsregeling getroffen en 31 huurders zijn aangemeld bij het Budget Adviesbureau Deventer (BAD). De betalingsregelingen zijn getroffen voor huurachterstanden, nota's voor het doorbelasten van onderhoud en afrekeningen van service- en stookkosten.

Samenwerking met de schuldhelpverlening

De woningcorporaties in Deventer werken sinds 2013 met het convenant schuldhelpverlening in samenwerking met het BAD. Als er een huurachterstand ontstaat die de huurder niet meer zelf kan oplossen, kan deze zich aanmelden bij het BAD. Dit vindt plaats voordat het dossier wordt overgedragen aan het deurwaarderskantoor. Voor de huurder heeft dit grote voordelen: bij aanmelding vindt er direct een eerste gesprek plaats, de huurachterstand vanaf dat moment wordt aangehouden en de lopende huurbetaling wordt overgenomen door het BAD. Eind december 2019 vielen er 130 huurders onder het convenant, in 2018 waren dit 134 huurders.

In 2019 hebben we in het geval van zorgmijders met schulden nog intensiever de samenwerking gezocht met het BAD en het Bijzondere Zorg Team. Zo proberen we ervoor te zorgen dat de (sociale) problemen niet groter worden en waar nodig wordt een hulpverleningstraject gestart.



Ontruimingen

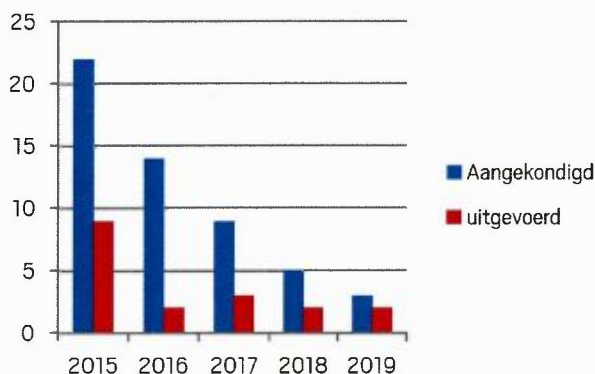
Rentree vindt het belangrijk om zo veel mogelijk te voorkomen dat een huurschuld wordt overgedragen aan de deurwaarder met een mogelijke ontruiming tot gevolg. Hierdoor ontstaan namelijk veel extra kosten voor de huurder. Rentree maakt per dossier duidelijke afspraken met de deurwaarder over welke handelingen uitgevoerd mogen worden en welke kosten worden doorbelast. Dit heeft de afgelopen jaren geleid tot een daling in deurwaarderskosten per dossier en een afname van het aantal ontruimingen.

Wanneer een ontruiming ondanks gesprekken met de huurder en betrokken partijen dreigt, wordt dit besproken in het maandelijks ontruimingsoverleg. Dit is een overleg tussen de woningcorporaties van Deventer, het Bijzondere Zorg Team van de gemeente en het BAD. In dit overleg worden de verwachte ontruimingen besproken en worden de consequenties en mogelijkheden voor de huurder en het gezin in beeld gebracht.

Op het moment dat er toch een ontruiming moet worden aangezegd, zoeken we opnieuw de samenwerking met het Bijzondere Zorg Team en hulpverlenende instanties. Tijdens een Multi Disciplinair Overleg (MDO) met de huurder wordt dan gekeken of en hoe een ontruiming nog voorkomen kan worden.

Al deze inspanningen hebben in 2019 gezorgd voor een gering aantal ontruimingen. In 3 gevallen is een ontruiming ten gevolge van huurachterstand aangekondigd. In 1 geval werd de ontruiming afgewend, er zijn 2 ontruimingen daadwerkelijk uitgevoerd. In 2019 is er ook 1 procedure gevoerd op basis van een gevaarlijke situatie voor de omwonenden. Na uitspraak van de rechter is het huurcontract in 2019 ontbonden.

Onderstaande grafiek laat het aantal ontruimingen zien op basis van huurachterstand:



Preventieve woonbegeleiding

Huurders met een beginnende huurachterstand en sociale problemen worden ondersteund door Rentree door de inzet van preventieve woonbegeleiding. Dit doen we om het oplopen van achterstanden te voorkomen. In 2019 liepen 6 trajecten uit 2018. In 2019 waren er 6 nieuwe aanmeldingen, er zijn 8 trajecten afgesloten en er lopen nog 4 trajecten door in 2020. De inzet is om huurders binnen een jaar weer zelfstandig te laten functioneren en terugval te voorkomen.

Laatste kans traject

In 2019 liepen 5 trajecten uit 2018 en zijn er 4 nieuwe laatste kans contracten gestart. We hebben 5 laatste kans contracten positief afgesloten. 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. Eind 2019 zijn er 4 lopende laatste kans contracten, waarvan 3 trajecten zijn gestart in combinatie met een tijdelijk huurcontract voor een jaar.

3 Vastgoed

Voor het huisvesten van mensen zorgen wij voor voldoende woningen met een goede basiskwaliteit.



A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and strokes, positioned to the right of the text 'bij controleverklaring d.d. 31 maart 2020:'.

3.1

Inleiding

Rentree zorgt door middel van beheer en onderhoud voor woningen die technisch in orde en economisch verantwoord zijn en die voldoen aan onze basiskwaliteit. De kwaliteit (eisen vanuit gezondheid en milieu) is conform wettelijke voorschriften en eisen van het bouwbesluit gewaarborgd. Er vinden structureel controles, inspecties en metingen plaats om aan alle voorschriften en eisen te voldoen.

Rentree maakt meerjarenplannen voor het beheer en onderhoud van alle complexen. In deze complexplannen wordt vastgesteld welke woningen worden aangepakt. Hierin wordt, met behulp van de doelstellingen uit het ondernemingsplan van Rentree, uitgewerkt welke ingrepen waar nodig zijn.

Het verbeteren van de energetische kwaliteit van woningen is een belangrijke doelstelling. Deze energetische kwaliteitsverbetering draagt bij aan lagere woonlasten en een beter wooncomfort voor bewoners, is goed voor de waarde van de woning en draagt bij aan het behalen van de doelen van het Energieakkoord. In 2019 zijn 188 woningen energetisch verbeterd en is de voorbereiding opgestart voor de energetische verbetering van circa 220 woningen (uitvoering en oplevering in 2020). In de 4 buurten De Worp, Burgemeestersbuurt, Hof van Colmschate en Zandweerd- Ter Borchbuurt zijn Grote Aanpak projecten in uitvoering of afgerond. Door deze verbeteringen wordt het energielabel van deze woningen verbeterd van gemiddeld D/E naar gemiddeld label A.

In 2019 is door Rentree veel geïnvesteerd in het verbeteren van de woningvoorraad door interieurvernieuwingen uit te voeren. Er zijn 256 woningen voorzien van een nieuwe badkamer en/of keuken en/of toilet.

Er zijn in totaal 117 nieuwbouwwoningen opgeleverd in de Venen (Rivierenwijk) en in de Vijfde Hoek. Duurzame woningen met een A+ label.



3.2

Samenstelling en mutaties vastgoedportefeuille

	Zelfstandige huurwoningen	Onzelfstandige wooneenheden	Intramuraal zoningen	Parkeervoor zieningen	Maatschappelijk Onroerend goed	Bedrijfs Onroerend goed	Totaal
Saldo per 31 december 2018	3502	20	67	35	10	19	3653
Nieuwbouw	117						117
Verkoop	-16						-16
Overige mutaties		-2					-2
Saldo per 31 december 2019	3603	18	67	35	10	19	3752

Het aantal verhuurbare eenheden steeg met 99 naar een totaal aantal van 3.752 eenheden:

- Er zijn 69 nieuwbouwhuurwoningen in de Rivierenwijk en 48 nieuwbouwhuurwoningen in de Vijfhoek gerealiseerd.
- Door middel van reguliere verkoop zijn 16 woningen verkocht.
- In verband met het beëindigen van kamerverhuur zijn 2 leegstaande kamers uit de exploitatie gehaald.



3.3

Beheer en onderhoud

Rentree werkt op basis van Resultaatgericht Onderhoud samen met de bedrijven Salverda en Instain voor het dagelijks onderhoud en Wolters TVO bij het planmatig onderhoud. Resultaatgericht onderhoud (RGO) houdt in dat het onderhoud en het resultaat in jaarafspraken worden vastgelegd waarbij maximaal gebruik wordt gemaakt van elkaars expertise. Het ultieme doel van RGO is te komen tot 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 en slim gebruik maken van elkaars kennis en ervaring.

In 2019 is het meerjarencontract met Wolters verlengd met 7 jaar voor het planmatig onderhoud.

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 2019 als goed beoordeeld. De klanttevredenheid van onze huurders met betrekking tot het onderhoud en de onderhoudspartners is ook goed.

Planmatig onderhoud

Voor het planmatig onderhoud aan de buitenzijde van de woningen hebben we een Meerjarenonderhoudsplan (MJOP). Dit plan wordt jaarlijks bijgesteld. In 2019 zijn veel onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd. Daar waar Grote Aanpak projecten zijn gepland zijn de werkzaamheden gecombineerd. In totaal is bij 793 woningen gevelonderhoud uitgevoerd en bij 149 woningen gevelonderhoud gecombineerd met een Grote Aanpak.

De belangrijkste werkzaamheden die zijn uitgevoerd:

Resultaatgericht Vastgoedonderhoud casco:

- Schilderwerk in 24 complexen (792 woningen)
- Gevelwerk in 11 complexen (283 woningen)
- Buitenkozijnen in 14 complexen (568 woningen)
- Dakwerk/dakgoten in 16 complexen (424 woningen)
- Reinigingswerk in 24 complexen (792 woningen)

Asbest risico-inventarisatie

Op het moment dat er werkzaamheden uitgevoerd worden in woningen van voor 1995, of wanneer er asbestverdachte materialen aangetroffen worden die niet gebouw gebonden zijn zoals vloerzeil e.d., dient een asbestinventarisatie te worden uitgevoerd om te controleren of de woning asbestveilig is. Om die reden heeft Rentree asbestkaarten opgesteld voor alle woningen van voor 1995 waarbij het vermoeden op asbest bestaat en worden woningen vóór het uitvoeren van werkzaamheden geïnventariseerd. In 2019 is in 114 woningen een inventarisatie uitgevoerd. Naar aanleiding van deze inventarisaties is er in 51 woningen een asbestsanering uitgevoerd.



Contractonderhoud

In 2019 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 dakinspecties uitgevoerd.

Interieurvernieuwing

In 2019 zijn in 256 woningen de badkamers en/of keukens en/of toiletten vernieuwd. De uitvoering hiervan gebeurt projectmatig (zie paragraaf 3.4) en in sommige gevallen op verzoek van de huurder of bij mutatie, na beoordeling van de woonmakelaar. De woonmakelaar toetst de aanvraag voor interieurvernieuwing op basis van de criteria schoon, heel, veilig en functioneel.

Dagelijks onderhoud

In 2019 is het mutatie- en reparatieonderhoud uitgevoerd. Elk kwartaal vindt een evaluatie plaats van de samenwerking met onze contractpartner. De resultaten van het tevredenheidsonderzoek klantmonitor (zie paragraaf 4.4) komen daarbij ook aan de orde. In 2019 zijn 2.525 reparatieverzoeken uitgevoerd, daarnaast is 1.835 keer een beroep gedaan op onderhoud vanuit het servicefonds. De kosten en het aantal verzoeken van het dagelijks onderhoud zijn in 2019 ten opzichte van 2018 stabiel gebleven.

Mutatie onderhoud

Het aantal mutaties is al een aantal jaren stabiel (6,2% in 2019). De gemiddelde kosten per mutatie zijn niet verder gedaald maar nagenoeg gelijk gebleven met 2018.



3.4

Projecten

Goede woonkwaliteit en woonlastenbeheersing staan voorop bij de vastgoedrealisatie van Rentree. Rentree ontwikkelt huurwoningen voor de doelgroep en verbetert een deel van haar bestaand bezit middels Grote Aanpak projecten. Bij een projectmatige Grote Aanpak worden de woningen energetisch verbeterd, wordt het interieur vernieuwd en het nodige planmatig onderhoud uitgevoerd. Deze gecombineerde aanpak betekent dat de aangepakte woningen voor een langere periode weer voldoen aan de gewenste kwaliteitsnorm van Rentree.

Grote Aanpak projecten

In 2019 zijn de volgende Grote Aanpak projecten uitgevoerd en opgeleverd:

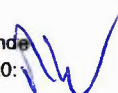
- 79 woningen Grote Aanpak De Worp.
- 40 woningen Grote Aanpak Burgemeestersbuurt (reeds 50 opgeleverd in 2018).
- 26 woningen Grote Aanpak bij mutatie.
- Start van Grote Aanpak Zandweerd Ter Borchbuurt e.o; aanpak van 156 woningen (opleveringen vanaf 2020).
- Start van Grote Aanpak Hof van Colmschate e.o; aanpak van 79 woningen (38 woningen opgeleverd, 41 woningen worden in 2020 opgeleverd).
- Start van Grote Aanpak van Hetenstraat; aanpak van 26 woningen (5 woningen opgeleverd, 21 woningen worden in 2020 opgeleverd).

Grote Aanpak de Worp

In de wijk De Worp zijn 79 woningen energetisch verbeterd met interieurvernieuwing en planmatig onderhoud. De woningen zijn van gemiddeld label E naar label A verbeterd. Ook is er gelijktijdig planmatig onderhoud uitgevoerd. Voor bewoners was dit een intensieve ingreep. Het project is goed verlopen en bewoners zijn tevreden met het resultaat. De bewoners konden kiezen voor het afnemen van zonnestroom in samenwerking met Wocozon, bij 69 huurders zijn deze op het dak geplaatst. Tevens konden de huurders kiezen voor een vergroting van de badkamer.

Grote Aanpak Burgemeestersbuurt

In de wijk Burgemeestersbuurt zijn 90 woningen opgenomen in een Grote Aanpak project. De woningen zijn van gemiddeld label C naar label A verbeterd. Er is gelijktijdig planmatig onderhoud en interieurvernieuwing uitgevoerd, een intensieve ingreep voor bewoners. Door gesprekken met onze huurders en persoonlijke begeleiding heeft 100% van de bewoners vooraf ingestemd met de woningverbetering en de bijbehorende huurverhoging. Het project is goed verlopen. 42 huurders hebben gekozen voor de plaatsing van zonnepanelen op het dak. Na de oplevering van de eerste woningen in 2018, zijn in 2019 nog 40 woningen energetisch verbeterd en opgeleverd. Een 5-tal woningen is uitgevoerd met een warmtepomp, daarmee werd de woning gasloos gemaakt. Deze woningen worden actief gemonitord om zo ervaring op te doen met alternatieven voor de gasgestookte CV-ketel.



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. De woningen worden verbeterd van gemiddeld label C naar label A. Door de vervanging van de gevels van de woningen wordt de uitstraling verbeterd en een positieve impuls gegeven aan de buurt. Daarnaast worden er 7 woningen in de wijk gesloopt om meer ruimte te creëren 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 (zie paragraaf 3.5).

Grote Aanpak Hof van Colmschate

In de wijk Voorstad worden 79 woningen aangepakt in een Grote Aanpak. Daarbij worden de woningen in 2019 (38 woningen) en 2020 (41 woningen) energetisch verbeterd, de badkamer, keuken en/of toilet vernieuwd, planmatig onderhoud uitgevoerd en asbest verwijderd. De woningen worden van gemiddeld label D naar label A energetisch verbeterd.

Grote Aanpak Van Hetenstraat e.o.

In de wijk Tuindorp is gestart met de uitvoering van het energetisch verbeteren, uitvoeren van planmatig onderhoud en interieurvernieuwing van 26 grondgebonden woningen. Energetisch worden de woningen verbeterd van gemiddeld label E naar label A.

Grote Aanpak bij mutatie

Vooruitlopend op nieuwe projecten wordt ervaring opgedaan met lege woningen van deze complexen 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 project en zijn overgeslagen bij mutatie alsnog aangepakt. In 2019 zijn 26 woningen op deze wijze energetisch verbeterd. Van deze 26 woningen zijn 22 woningen voorzien van een nieuw interieur.

Nieuwbouwprojecten

- Oplevering nieuwbouw van De Venen; 26 grondgebonden woningen en 25 appartementen.
- Oplevering nieuwbouw Woon400 De Venen; 18 gasloze en betaalbare appartementen.
- Oplevering nieuwbouw De Vijfde Hoek; 40 grondgebonden woningen en 8 appartementen.
- Voor de uitbreiding van de portefeuille zijn diverse grondlocaties onderzocht en wordt de haalbaarheid getoetst.
- Nieuwbouw Aan de Dijk

De Venen, nieuwbouw

In 2019 zijn 25 appartementen en 26 grondgebonden woningen opgeleverd in De Venen (Rivierenwijk). Rentree heeft voor deze realisatie in 2017 een aantal verouderde duplexwoningen en een oude school gesloopt om ruimte te maken voor deze nieuwbouw.



De Venen Woon400, nieuwbouw

In 2019 zijn 18 appartementen voor eenpersoonshuishoudens opgeleverd in Rivierenwijk. De zoektocht naar betaalbaar wonen heeft geresulteerd in deze 18 appartementen. De toewijzing heeft op een unieke wijze plaatsgevonden. Voor stabiliteit van de groep bewoners is gezocht naar huurders die elkaar aanvullen en zorgen voor een gedifferentieerd woonmilieu. In 2020 wordt de groep actief begeleid en wordt er verder invulling gegeven aan 'Buurt maken'.



De Vijfde Hoek, nieuwbouw

In 2019 zijn 48 nieuwbouwwoningen opgeleverd in De Vijfhoek. In deze wijk heeft Rentree nog maar een beperkt aantal huurwoningen en uitbreiding van het aandeel huurwoningen in dit deel van de stad is gewenst. Er zijn 8 appartementen en 40 grondgebonden eengezinswoningen opgeleverd.

Ontwikkellocaties voor uitbreiding van de portefeuille

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. Zo is Rentree in gesprek met de ontwikkelaar van de Jozef locatie voor de bouw van 40 huurwoningen en in gesprek met de gemeente voor de nieuwbouwontwikkeling van Park Zandweerd voor ca. 10 nieuwbouwwoningen.

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 wordt een plan ontwikkeld voor 38 grondgebonden huurwoningen en 35 appartementen. In 2019 is het plan verder ontwikkeld en is een concept stedenbouwkundig plan opgesteld. In deze ontwikkeling wordt samengewerkt met Hegeman Bouw en ontwikkeling Almelo. Zij hebben een aangrenzende grondpositie, de voormalige kwekerij. Beide locaties worden opgenomen in het stedenbouwkundig plan om zo een mooi nieuw leefgebied te maken dat passend en aanvullend is op de programmering in de Rivierenwijk.

3.5

Duurzaamheid

Het verbeteren van de energetische kwaliteit draagt bij aan lagere woonlasten voor bewoners, is goed voor de waarde van de woning en draagt bij aan het behalen van de doelen van het Energieakkoord. Rentree heeft in 2019 grote stappen gezet om de energetische kwaliteit van de woningen te verbeteren.

Verduurzamen van bestaand bezit

Het verbeteren van de energetische kwaliteit van ons bestaand bezit heeft hoge prioriteit. Het beperken van de energievraag van bewoners is hierin het basisuitgangspunt. Daarnaast wordt het wooncomfort door deze energetische verbeteringen enorm verbeterd. Rentree heeft in de prestatieafspraken met de gemeente de doelstelling om in 2021 een gemiddeld label B te behalen opgenomen. In 2019 zijn 188 woningen energetisch verbeterd naar label A en zijn er voor 220 woningen plannen gemaakt en opgestart die in 2020 worden verbeterd naar label A. De woningportefeuille van Rentree krijg door deze investeringen een grote energetische kwaliteitsverbetering.

Verduurzamen van bezit gaat, waar mogelijk, hand in hand met het verbeteren van de sociale kwaliteit of andere uitdagingen die in de buurt spelen. Samen met onze samenwerkingspartijen gaan we op zoek naar deze koppelkansen. In Zandweerd heeft dit bijvoorbeeld geresulteerd in een unieke aanpak voor de kopers, waarbij hen de mogelijkheid wordt geboden om mee te doen aan de woningverbetering. Met de gemeente werken we samen aan plannen voor Zandweerd met betrekking tot klimaatadaptatie, concreet werken we aan hittestress, groen en water in deze wijk.

Samen werken 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 alle Deventer corporaties, de gemeente Deventer, Enexis en de provincie Overijssel samen 'Het Pact van de Oude Raadzaal' opgesteld. 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 in de wijk Zandweerd er zijn wijkbrede bewonersavonden georganiseerd over de energietransitie. De kopers in het versnipperde bezit van de Grote Aanpak Ter Borchbuurt in Zandweerd zijn ook vanuit deze samenwerking verder geadviseerd door inzet van energiecoaches en Buurkracht. Er is in 2019 een gezamenlijke communicatiestrategie opgesteld en er is een website gelanceerd "Deventer Stroomt". 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

Een voorbeeld van samenwerking is de proeftuin in Zandweerd. Er wordt onderzocht of er een warmtenet voor deze wijk kan worden aangelegd dat haar warmte vanuit de rioolwaterzuivering geleverd krijgt. Een duurzame warmte die in de wijk kan zorgen voor een alternatief voor het stoken op gas. Zowel huurders als particuliere eigenaren worden zoveel mogelijk betrokken en geïnformeerd via buurtbijeenkomsten. Doel is om de plannen in 2020 verder te concretiseren.

Projecten

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

In 2019 is het nieuwbouwproject Woon400 de Venen opgeleverd. In deze appartementen zijn geen gasaansluitingen aangelegd, maar is gekozen voor een betaalbare all-electric oplossing met een installatie met warmte-koude opslag (WKO-installatie). Bij de Grote Aanpak in de Burgemeestersbuurt zijn in 5 woningen lucht-water-warmtepompen geplaatst. Daarnaast is de nieuwbouw in de Vijfhoek gasloos gebouwd en voorzien van lucht-water-warmtepompen.

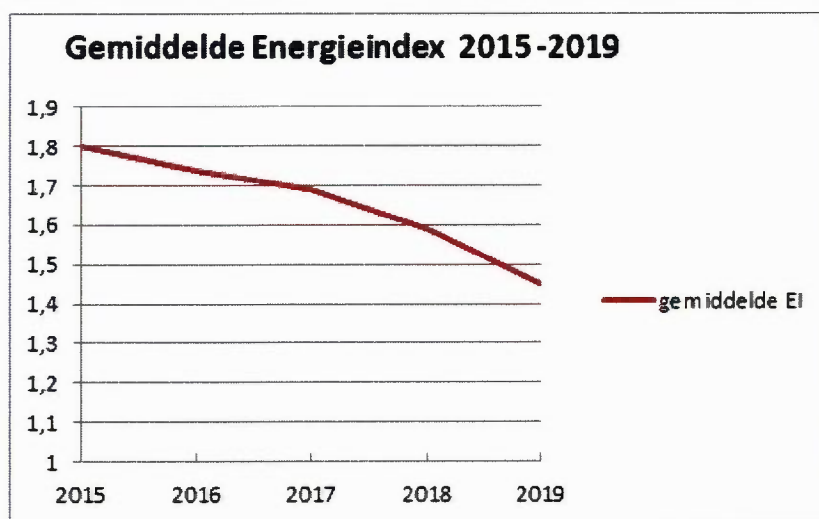
Om de ervaringen rondom deze alternatieven goed te kunnen evalueren is er monitoringsapparatuur geïnstalleerd en wordt er 3 keer per jaar gerapporteerd op de resultaten.

Wocozon

Eind 2019 hebben in totaal 229 woningen van Rentree 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 2019 hebben de huurders een aanbod gehad om zonnepanelen op hun dak te leggen. Huurders hebben een financieel voordeel door lagere energiekosten. De nieuwbouw is allemaal voorzien van zonnepanelen.

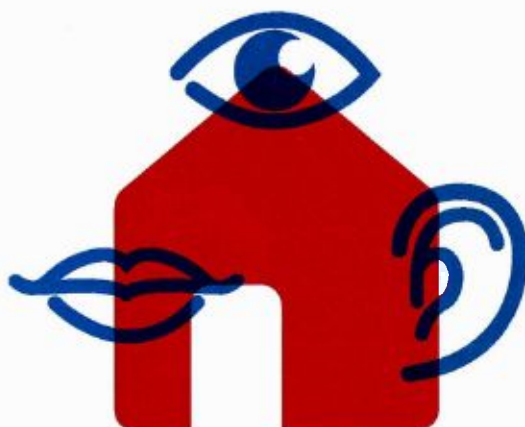
Energie-Index (labels)

Ultimo 2019 komt de gemiddelde energie-index uit op 1,44 (ultimo 2018: 1,57). Wij verwachten dat door energetische verbeteringen en nieuwbouw de gemiddelde energie-index ultimo 2020 onder de 1,40 komt. Daarmee is de doelstelling een gemiddeld energielabel B (energie index 1,20 tot 1,40) in 2021 gehaald.



4 Stakeholders, samenwerking en kwaliteit

We werken gezamenlijk aan de opgave in de stad en leveren een bijdrage, daar waar wonen de oplossing biedt.



4.1

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 vindt een Bestuurlijk Overleg Wonen plaats. 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 2019 in het Bestuurlijk Overleg Wonen aan de orde zijn gekomen:

- Het sociaal huurakkoord
- Verantwoording van de prestatieafspraken 2018
- Het bod van de corporaties aan de gemeente t.b.v. de nieuwe prestatieafspraken voor 2020
- De overdracht van woonwagens en standplaatsen naar de corporaties
- Fossielvrij en betaalbaar wonen
- Ondertekening van het convenant 'Blijven wonen' (schuldhelpverlening)
- Hygiënische probleemhuishoudens (hoarding)
- De projectenkaart als continue monitor van de prestatieafspraken

Prestatieafspraken

Begin 2019 is er als vervolg op het tripartiete overleg van oktober 2018 een tripartiete bijeenkomst geweest over leefbaarheid in de wijken. Vervolgens hebben de woningcorporaties Rentree, Woonbedrijf Ieder1, Woonstichting De Marken en DUWO ieder met hun eigen huurdersorganisatie een bod aan de gemeente voor de prestatieafspraken voor het jaar 2020 voorbereid. In juni heeft hierop nog een verdieping plaatsgevonden. In tripartiete samenstelling is het spel 'Visie op wijken en wonen' onder begeleiding van Platform 31 gespeeld. Geconcludeerd kan worden dat leefbaarheid, zowel wat betreft diversiteit in bevolkingssamenstelling als in de fysieke omgeving, als een gezamenlijke prioriteit wordt ervaren. De inbreng van de corporaties is gebundeld en als gezamenlijk bod eind juni aan de gemeente aangeboden. In oktober zijn de prestatieafspraken in een tripartiet overleg definitief gemaakt.

De prestatieafspraken zijn onderverdeeld in de categorieën omvang van de sociale woningvoorraad en doelgroepen, leefbare wijken en dorpen en kwaliteit en duurzaamheid van (bestaande) woningen. De voortgang van de prestatieafspraken wordt tijdens het Bestuurlijk Overleg Wonen middels de projectenkaart besproken en daarmee gemonitord. 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 2019 verantwoording afgelegd over de realisatie van 2018. Afspraken die met de gemeente en de huurdersorganisatie gemaakt zijn, zijn in 2019 nagekomen. De prestaties van Rentree over 2019 met betrekking tot de sociale woningvoorraad en doelgroepen staan in hoofdstuk 1, de leefbaarheid in hoofdstuk 2 en kwaliteit en duurzaamheid in hoofdstuk 3 van dit jaarverslag.



4.2

Participatie bewoners en stakeholders

Bewoners Adviesorgaan Rentree (BAR)

Rentree legt over haar doelen, plannen en prestaties verantwoording af aan, en haalt input op, bij alle betrokken partijen. Dat geldt zeker ook voor huurders. Op beleidsniveau is het Bewoners Adviesorgaan Rentree (het BAR) de gesprekspartner van Rentree.

In 2019 hebben Rentree en het BAR 6 keer overleg gehad. Onderwerpen van gesprek waren o.a.:

- Kennismaking met de nieuwe directeur-bestuurder
- De jaarlijkse huurverhoging (adviesaanvraag)
- De tarieven van de fondsen (adviesaanvraag)
- Het jaarverslag 2018 van de Klachtenadviescommissie (KLAC)
- Het nieuwe reglement voor de Klachtenadviescommissie (adviesaanvraag)
- Woonkeus: jaarverslag en informatiebijeenkomst
- Huurdersbetrokkenheid – hoe kunnen we deze vergroten?
- Het bod aan de gemeente en de prestatieafspraken voor 2020 (adviesaanvraag)
- Verandering warmtewet
- Het jaarplan 2020 van Rentree, inclusief de meerjarenbegroting (adviesaanvraag)
- Oprichting van een stichting Woonwagengebeheer Deventer (instemmingsaanvraag) en overdracht van woonwagens aan de stichting (adviesaanvraag)
- Begroting 2020 van het BAR, inclusief scholing en vrijwilligersvergoeding
- Samenwerkingsovereenkomst Woonkeus (adviesaanvraag)
- De kick-off voor een nieuw ondernemingsplan

Naast de gebruikelijke jaarlijks terugkerende onderwerpen, waaronder de huurverhoging en de fondsen, is extra aandacht besteed aan de totstandkoming en inhoud van de prestatieafspraken. Zo was er in januari een tripartiete bijeenkomst met als onderwerp de leefbaarheid in de wijken en is in juni in tripartiete samenstelling het spel 'Visie op wijken en wonen' van Platform 31 gespeeld. In de prestatieafspraken is hierop afgesproken om de samenwerking met de sociale teams en de buurtmakerij te intensiveren en het beheer van de openbare ruimte en de omgeving rondom de woningen meer af te stemmen en te verbeteren.

Rentree heeft in 2019 het belang van scholing nadrukkelijk op de agenda van het BAR gezet. Het BAR heeft dit goed opgepakt. Bijna alle leden hebben na de zomer aan één of meerdere scholingsactiviteiten deelgenomen.

Eind 2019 heeft het BAR twee nieuwe bestuursleden erbij gekregen. In december heeft Rentree voor deze leden een introductiebijeenkomst georganiseerd. Aansluitend daarop was de kick-off met het BAR voor het nieuwe ondernemingsplan van Rentree dat voorjaar 2020 gereed moet zijn.



Huurdersbetrokkenheid

Rentree hecht veel waarde aan de inbreng van huurders. We willen gebruik maken van de kennis, wensen en ideeën van onze huurders. In 2019 hebben we uitgewerkt op welke manier we onze huurders beter kunnen betrekken bij onze processen en wat er daarvoor nodig is bij onze huurders en onze medewerkers. Er zijn drie domeinen benoemd waar we onze aandacht op gaan richten in 2020: beleid, projecten en strategische communicatie.

Bewonerscommissies

Eind 2019 kende Rentree 4 (actieve) bewonerscommissies: het Rode Dorp, Noordenbergkwartier, Woon400 en Centraal Wonen. Met name wanneer er plannen worden ontwikkeld of uitgevoerd op het gebied van (groot) onderhoud aan de woningen is er regelmatig contact tussen de bewonerscommissie en Rentree. Wanneer er in een buurt geen bijzondere zaken spelen is er weinig aanleiding om als bewonerscommissie bijeen te komen en heeft Rentree ook weinig contact met de bewonerscommissie. Als er toch iets lijkt op te spelen, weten de bewonerscommissies ons te vinden.

Bewonersgroep Woon400

In Rivierenwijk is het project Woon400 opgeleverd. Woon400 is een bijzonder project van 18 betaalbare appartementen. Deze appartementen zijn onder andere betaalbaar door de lage bijkomende servicekosten, omdat van de bewoners gevraagd wordt hun steentje in klein reparatie- en tuinonderhoud bij te dragen. De kandidaat-bewoners moesten hiervoor een motivatiebrief schrijven en zijn hierop geselecteerd. Samenwerking en afstemming tussen de bewoners onderling is hiervoor noodzakelijk. Voorafgaande aan de oplevering van de woningen heeft Rentree hiervoor 2 keer een bewonersbijeenkomst georganiseerd waarop de bewoners elkaar konden leren kennen. Rentree heeft actief meegeholpen met het oprichten van een bewonerscommissie voor dit project.

Rentree vindt het jammer dat niet in alle wijken een bewonerscommissie actief is. Echter, Rentree vindt het bestaan van en de inzet van een bewonerscommissie de verantwoordelijkheid van de bewoners. Bewoners moeten het belang ervan zelf inzien en vanuit zichzelf gemotiveerd zijn om structureel als commissie actief te zijn. Is dit niet het geval dan is een bewonerscommissie niet levensvatbaar. Daar waar bewoners een commissie willen oprichten en hiervoor steun vragen, wil Rentree de bewoners graag faciliteren.

Rivierenwijk deel 1: praatplaat

In 2021 vindt de Grote Aanpak in Rivierenwijk deel 1 plaats. Voorafgaand aan dit grote project zijn we samen met netwerkpartners uit de Rivierenwijk in het najaar van 2019 met bewoners in gesprek gegaan.

Vier middagen zijn we de wijk in gegaan. We hebben huis aan huis aangebeld om te vragen of bewoners open stonden voor een gesprek over de wijk, de buurt en wat ze verder maar ter sprake wilden brengen. We mochten bij iedereen die thuis was binnenkomen. De gesprekken waren heel plezierig. Het werd door de bewoners zeer gewaardeerd dat we in dit vroege stadium al langskwamen en zij hun verhaal konden doen. In totaal zijn er 60 gesprekken geweest en hebben we een goede afspiegeling gekregen van de 219 huurwoningen in deze buurt.



Klankbordgroepen

Naast bewonerscommissies, die een structureel karakter hebben, kennen we klankbordgroepen. Een klankbordgroep is van tijdelijke aard en wordt ingesteld voor de duur van een project. Rentree is hier in de praktijk de initiatiefnemer. Een project kan fysiek zijn, zoals een Grote Aanpak, maar kan ook een bepaald thema hebben, bijvoorbeeld vernieuwing van de website of het huurdersloket.

Klankbordgroep De Worp

In 2018 is er in verband met de Grote Aanpak een klankbordgroep voor De Worp opgericht. In 2019 zijn we meerdere keren bijeen geweest en hebben we de plannen doorgenomen. We hebben een modelwoning ingericht die we samen met de klankbordgroep hebben bekeken. Dit was zeer nuttig. Op aanraden van de klankbordgroep hebben we nog een paar aanpassingen in de plannen gedaan. Ook tijdens de uitvoering zijn we een aantal keren bij elkaar geweest om de voortgang te bespreken en te horen hoe een en ander werd ontvangen. Half december is het project afgerond met een opleverfeestje. Begin 2020 gaan we nog een keer met de klankbordgroep door de wijk om te kijken of er nog opleverpunten zijn en gaan we het hele proces met elkaar evalueren.

Klantenpanel – digitaal

Rentree is in 2018 gestart met een digitaal klantenpanel. De huurders die zich hiervoor opgeven kunnen meedenken over ontwikkelingen en het beleid van Rentree. Inmiddels is deze groep huurders gegroeid tot meer dan 400 deelnemers. In 2019 hebben we huurders gevraagd naar de lokale betrokkenheid van Rentree; wat vinden onze huurders belangrijk in de wijk ten aanzien van leefbaarheid en veiligheid? Daar kwam uit dat huurders het belangrijk vinden dat we zichtbaar aanwezig zijn in de wijk en dat verrommeling van de buurten op nummer één staat als het gaat om zaken die onze huurders graag verbeterd zien.

Bewonersinitiatieven

Bewoners benaderen Rentree soms voor kleine bewonersinitiatieven in de buurt. Vaak wordt hiervoor ook de wijkaanpak of het sociaal team benaderd. Waar mogelijk sluit Rentree hierop aan, levert (ook) een kleine bijdrage, ondersteunt bij het doorverwijzen en maakt gebruik van haar netwerk.

Rentree staat altijd open voor initiatieven uit de buurt, een aantal voorbeelden;

De bewonersgroep Centraal Wonen heeft gewerkt aan klimaatadaptatie en heeft een plan uitgewerkt en uitgevoerd om het hemelwater niet meer te lozen op het riool, maar te infiltreren in haar tuin.

Een aantal kopers die in 1 woonblok wonen heeft het initiatief genomen om haar woningen te isoleren, hiertussen bevindt zich nog 1 woning van Rentree. Rentree heeft samengewerkt met deze kopers om zoop een slimme manier een heel blok samen energetisch te verbeteren.

De tuinen rondom de woningen aan de Van der Keesselstraat in Zandweerd zijn ook in samenwerking met de bewoners verbeterd en er zijn nieuwe schuttingen geplaatst.

Visitatie

In 2019 heeft Rentree zich weer laten visiteren. Hiervoor zijn diverse externe en interne stakeholders uitgenodigd om hun mening te geven over de maatschappelijke prestaties van Rentree. Daarnaast heeft de visitatiecommissie de feitelijke prestaties van Rentree beoordeeld. Uitgangspunt voor de visitatie waren de prestatieafspraken die wij jaarlijks maken met de gemeente, met de thema's omvang sociale woningvoorraad en doelgroepen, leefbaarheid en dorpen en kwaliteit en duurzaamheid van (bestaande) woningen.

De visitatiecommissie heeft gesproken met de huurdersorganisatie het BAR, de gemeente, collega-corporaties, zorg- en welzijnspartijen en de onderhoudspartners, daarnaast nog met medewerkers en de Raad van Commissarissen. Over de hele linie zijn de stakeholders zeer positief over het presteren van Rentree. Bij voldoende functioneren geeft de commissie een cijfer zes. Rentree heeft op alle onderdelen een cijfer tussen de 7,5 en 8 gekregen. We zijn hier zeer trots op.

4.3

Samenwerking maatschappelijke organisaties

Om mensen vooruit te helpen werkt Rentree samen met veel verschillende maatschappelijke organisaties. Deze hebben, elk op hun eigen werkerrein, tot doel om inwoners van Deventer goede leefomstandigheden en waar mogelijk ontwikkelingskansen te bieden. Rentree streeft naar een manier van samenwerken waarbij over organisatiegrenzen wordt gekeken, de traditionele rol van opdrachtgever/opdrachtnemer maakt plaats voor prestatiegerichte afspraken.

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 (27-11-2019 verlengd)
- **Bijzondere Zorg Team:** samenwerking tussen Rentree, Dimence, GGD, Woonbedrijf ieder1, De Marken, gemeente Deventer, Carinova, Iriszorg, Tactus, MEE IJsseloevers en Pactum-De Kij
- **Hennepconvenant:** 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 en Enexis
- **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 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



4.4

Kwaliteit

Klantmonitor

Rentree wil weten wat de wensen van haar klanten zijn en hoe de klant haar dienstverlening beoordeelt. Daarom wordt de klanttevredenheid doorlopend gemeten door middel van de klantmonitor. Elke maand worden huurders die een proces hebben doorlopen 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 aannemer besproken. Op basis van deze analyses worden verbeteringen doorgevoerd.

De klantmonitor spitst zich toe op belangrijke klantprocessen: het betrekken en verlaten van de woning, het uitvoeren van reparaties en het planmatig onderhoud.

Woning betrekken	2019	2018	2017
Rapportcijfer	7,8	7,6	8,2
Dienstverlening heeft voldaan aan verwachting	92%	93%	91%
Respondent zou Rentree aanbevelen aan anderen	97%	98%	100%

Woning verlaten

Rapportcijfer	7,2	7,6	7,2
Dienstverlening heeft voldaan aan verwachting	81%	87%	78%
Respondent zou Rentree aanbevelen aan anderen	81%	89%	80%

Reparaties

Reparaties (Rentree)	8,1	7,8	8,0
Reparaties (uitvoerend bedrijf)	8,3	8,1	8,2
Dienstverlening heeft voldaan aan verwachting	94%	97%	96%
Respondent zou Rentree aanbevelen aan anderen	97%	94%	93%

Planmatig onderhoud

Rapportcijfer (Rentree)	7,8	7,8	7,4
Rapportcijfer (uitvoerend bedrijf) (T1 en T2)	8,1	8,1	7,7
Dienstverlening heeft voldaan aan verwachting	91%	94%	89%
Respondent zou Rentree aanbevelen aan anderen	97%	95%	85%

Over bovenstaande tabellen: Vanaf tertiaal 3 is de overstap gemaakt naar een ander onderzoeksbureau voor het klanttevredenheidsonderzoek, daarmee is de vraagstelling en methodiek ook aangepast. Het rapportcijfer voor 2019 in bovenstaande tabellen bestaat uit het gemiddelde van 3 tertiaalcijfers. De resultaten van de twee verdiepende vragen met betrekking tot dienstverlening en aanbeveling komen uit de onderzoeken van T1 en T2. Deze vragen komen niet voor in het nieuwe onderzoek.

Woning betrekken

In 2019 zijn we gestart met het traject Klanthousiast werken. In dat traject hebben we het verhuurmutatieproces geanalyseerd vanuit het oogpunt van de huurder. Doel is om de klanttevredenheid te verbeteren. We zien in 2019 een lichte stijging in de beoordeling van dit proces.

Woning verlaten

Het rapportcijfer voor het proces woning verlaten scoort gemiddeld en er wordt goed gescoord op alle vragen betreffende het proces en het contact met de medewerkers.

Met het project Klanthousiast werken wordt binnen het proces van woning verlaten en betrekken gekeken op welke manier we het proces en de klanttevredenheid kunnen verbeteren.

Reparaties

Op alle onderdelen betreffende het proces en het afhandelen van het reparatieverzoek geeft een grote meerderheid (90-100%) van de huurders aan tevreden te zijn. De rapportcijfers van Rentree en de aannemer zijn al 5 jaar zeer goed, dit jaar scoren zowel Rentree als de aannemer zelfs hoger dan een 8.

Planmatig onderhoud

Huurders zijn tevreden over de wijze waarop het onderhoud is uitgevoerd, zowel Rentree als de aannemers hebben een goede score. Huurders vinden dat ze goed worden geïnformeerd over de uitvoering van het onderhoud. Daarnaast zijn ze van mening dat de aannemer klantvriendelijk en netjes werkt en zijn ze tevreden over het resultaat.

Klachtenafhandeling

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

Interne klachtenprocedure

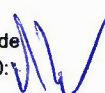
In 2019 zijn in totaal 11 klachten ingediend bij Rentree tegenover 9 in 2018. Er zijn klachten binnengekomen over technisch onderhoud, tuinen, vocht in de woning, de toewijzingsprocedure en het contact met een medewerker van Rentree.

Klachtencommissie Woningcorporaties Stedendriehoek (KLAC)

In 2019 zijn er geen klachten in behandeling genomen door de KLAC.

Aedes Benchmark

Rentree werkt mee aan de Aedes Benchmark om zo inzicht te krijgen in de 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 de klantmonitor als input gebruikt. Rentree scoort gemiddeld op de onderdelen Nieuwe huurder en Vertrokken huurder, het oordeel over het proces Reparaties is bovengemiddeld.



5 De organisatie

Samen werken aan een toekomstbestendige organisatie,
waar medewerkers met plezier werken



A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and a final flourish.

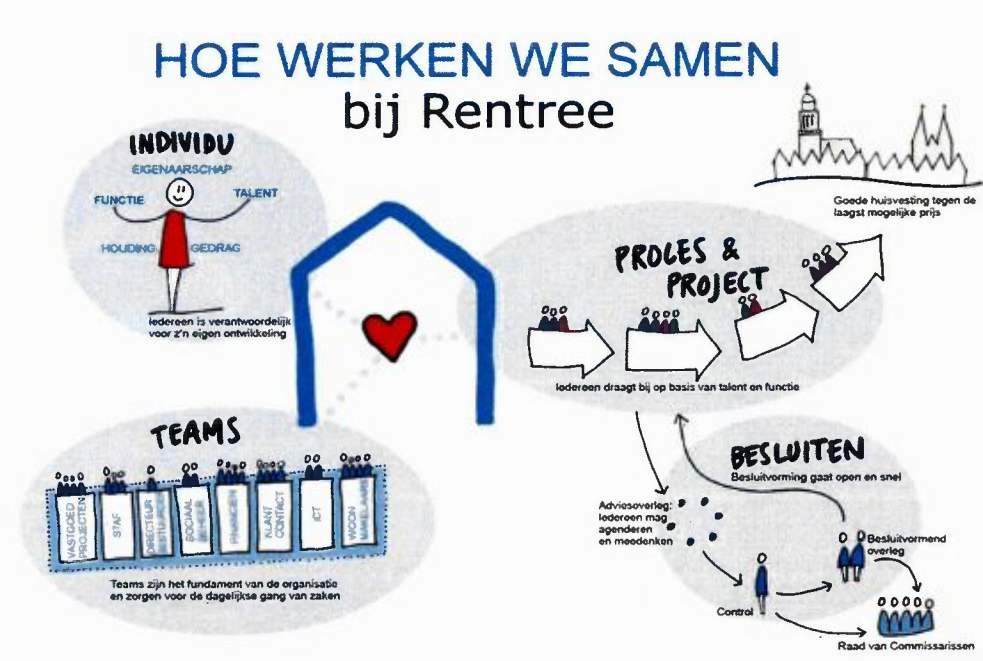
5.1

Personeel & Organisatie

Rentree streeft naar 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 heeft zij 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.

Hoe werken we samen

Binnen Rentree werken we op een bijzondere manier samen. Dit hebben we in onderstaande tekening visueel gemaakt. De basis in deze manier van samenwerken is dat we werken vanuit eigenaarschap. Dit betekent dat medewerkers betrokken zijn en zich eigenaar van de resultaten 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 werkgelegenheid, gezondheid en betere prestaties, hierdoor groeit de organisatie. Dit draagt bij aan duurzaam inzetbare medewerkers en aan een toekomstbestendige organisatie.

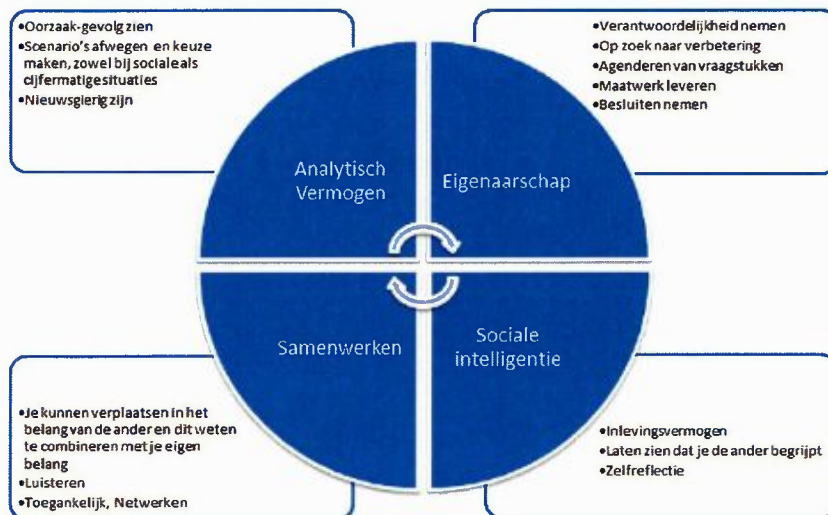


Strategisch Personeelsplan (SPP)

Welke talenten hebben we als organisatie nodig, om met de ontwikkelingen van de komende 3 jaar mee te gaan? In werksessies met leidinggevendenden, medewerkers en OR hebben we samen vastgesteld welke kwaliteiten onze medewerkers nodig hebben op basis van de verwachte interne en externe ontwikkelingen. Vervolgens is gekeken hoe de teams nu zijn samengesteld en of dit voldoet aan het gewenste profiel. Op deze manier weten we waar we kunnen doorontwikkelen. In de 'Mijn talent' gesprekken is met individuele medewerkers besproken hoe zij invulling kunnen geven aan deze benoemde talenten. Vervolgens hebben alle medewerkers meegedacht aan het invullen van de ontwikkeling van deze talenten. In 2020 gaan we hiermee verder.

De benodigde talenten voor de toekomst staan in onderstaande afbeelding:

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.

Vitaliteit – duurzame inzetbaarheid

Duurzaam inzetbaar blijven bestaat uit 3 onderdelen: kennis & kunde op peil houden, motivatie en vitaliteit. We werken continu aan de eerste 2 onderdelen en we hebben in 2019 aandacht gegeven aan het onderdeel Vitaliteit. Doel van het traject was medewerkers meer inzicht geven in wat energie geeft en wat energie kost. Hoe heeft je slaap hier effect op? Wat kan voeding hierin doen? Waarom is water drinken zo belangrijk? Hoe zorg je voor een goede werk-privé balans? In een traject van een half jaar kwamen deze onderwerpen aan bod. Het traject bestond uit een healthcheck vooraf, 3 workshops over voeding, bewegen en slaap, 3 individuele coachgesprekken en een afsluitende healthcheck.

Voor de challenge waren de deelnemers opgedeeld in teams: wie organiseert de activiteit met de grootste bijdrage aan de vitaliteit van je collega's? Het traject was op vrijwillige basis maar alle medewerkers hebben meegedaan. Het resultaat: lunchwandelingen, suikervrije taarten, waterkannen, lopen met stappentellers en nog veel meer. Het traject is door medewerkers gewaardeerd met een 7,9. Van de deelnemers geeft 50% aan een verandering toe te passen in zijn/haar leefstijl, heeft 40% een vergroot bewustzijn/inzicht gekregen, 5% geen verandering en 5% onbekend. Naast deze mooie resultaten heeft het traject door de challenge tevens gezorgd voor meer verbinding en energie binnen de organisatie. Het traject is mede mogelijk gemaakt door het Europese Subsidie Fonds.

Ontwikkeling & opleiding

Voor alle medewerkers met klantcontact is er dit jaar een training 'omgaan met agressie' geweest. Incompany zijn er verschillende trainingen georganiseerd; training gespreksvoering huisbezoeken bij huurachterstanden, training inkomenstoets en verschillende vaardigheidstrainingen per team (woonmakelaars, financiën).

Daarnaast hebben 26 medewerkers een individuele training of opleiding gedaan.

Klanthousiast werken

We zijn gestart met het traject 'klanthousiast werken'. Doel van dit traject is het verbeteren van de dienstverlening vanuit het oogpunt van de huurder. Hoe creëer je meer 'WOW' momenten? Dat zijn momenten die de verwachtingen overtreffen. Met een team van woonmakelaars en KCC medewerkers zijn we gestart met het verhuurmutatieproces. Binnen dat proces brengen we verbeteringen aan die het voor de huurder duidelijker, beter, leuker of makkelijker maken. Voorbeelden hiervan zijn meer telefonisch contact vanuit het KCC met de vertrekkende huurder bij mutatie en een kaart met handige tips voor de nieuwe huurder.

Samenwerk@corporatie

Rentree neemt actief deel aan het samenwerkingsverband Samenwerk@corporatie bestaande uit 21 corporaties uit de regio. Het samenwerkingsverband heeft als doel de ontwikkeling, duurzame inzetbaarheid en mobiliteit van medewerkers te vergroten.

Medewerkers hebben deelgenomen aan de stage 10-daagse, workshops en er zijn gesprekken gevoerd met de matchmaker van Samenwerk@corporatie. De deelnemende corporaties delen onderling vacatures, expertise van medewerkers en kennis.

Personele ontwikkelingen

Kengetallen over 2019

In dienst	31 december 2019	31 december 2018	31 december 2017
Medewerkers (excl. stagiaires)	38	36	38
FTE	31,6	30,1	31,7

Mutaties in 2019

- Aantal medewerkers in dienst: 4
- Aantal medewerkers uit dienst: 3
- Stagiaires/afstudeerders/werkervaringsplek: 4

Verzuim

	2019	2018	2017
Totaal verzuim	1,52%	2,93%	1,75%
Kort Verzuim (1-7 dagen)	0,53%	0,63%	0,73%

5.2

Informatievoorziening

Informatievoorziening

Rentree is actief bezig met data-analyses rondom het beheer van onze woningen en de (IT-)projecten. Daarmee wordt informatievoorziening en de bijbehorende datakwaliteit een steeds belangrijker thema. In 2019 is een vervolg gegeven aan de optimalisatie van de basiskwaliteit van de gegevens vanuit het project Tekenwerk, energie-indexen & Cartotheek. De kenmerken van de laatste woningen worden gevalideerd en voorzien van actuele energie labels. Daarmee komt eenduidige data per woning beschikbaar, geschikt voor meerdere doeleinden (sturing, verantwoording, wettelijke rapportages). De afronding staat gepland voor het begin van 2020. Er is tevens aansluiting bij Aedes gezocht over het onderwerp datakwaliteit door deelname aan kennis- en ontwikkelsessies. Rentree blijft actief zoeken naar mogelijkheden om nieuwe concepten in te zetten, waarbij het uitgangspunt wordt gehanteerd dat innoveren het beste gaat als je samen aan oplossingen wilt werken.

Verder is in 2019 een verkenning uitgevoerd rondom de ICT-systemen en kantooromgeving. Naar aanleiding van deze verkenning wordt in 2020 overgegaan naar de opvolger van het huidige systeem. Naast een structurele kostenbesparing, worden de IT-omgevingen hiermee geactualiseerd en kunnen we nieuwe ontwikkelingen weer actief vormgeven. Ook op het gebied van interne informatievoorziening (rapportages e.d.) zijn nieuwe opties verkend.

In overleg met verschillende leveranciers over de toekomstige mogelijkheden zijn de ICT-uitgangspunten geactualiseerd, waarbij beheersbaarheid, standaardisatie en eenvoud als basis zijn benoemd. Tevens zijn stappen gezet om bestaande systemen conform deze opzet aan te passen. Met betrekking tot de informatievoorziening en de beoordeling hiervan, hanteert Rentree het "Triple ABC'tje". Deze kernbegrippen worden toegepast op zowel de beschikbare data, in samenwerkingen of in informatievoorziening naar huurders, medewerkers of ketenpartners.

- A³: Alle plekken (Anywhere), Alle manieren (Anyhow), Alle momenten (Anytime)
- B³: Beschikbaar, Betrouwbaar, Beveiligd
- C³: Continuïteit, Consistent, Coöperatief



5.3

Ondernemingsraad

In 2019 heeft de Ondernemingsraad (OR) 4 keer met de directeur bestuurder overleg gehad. Daarbij was 1 keer de RvC aanwezig.

Tijdens deze vergaderingen zijn onder andere de volgende onderwerpen besproken:

- Jaarverslag/jaarrekening 2018
- Tertiaalrapportages 2019
- Jaarplan 2020
- Jaarplanning OR
- Strategisch personeelsplan (SPP)
- Vitaliteit
- Arbo
- Werkdruk
- AVG

Samenstelling OR:

Op 1 mei 2019 is Eveline Schaffers toegetreden als lid tot de Ondernemingsraad.

Hierdoor bestaat de Ondernemingsraad nu uit de volgende leden:

- Martin Wolters, voorzitter
- Yvonne Heutinck, lid
- Eveline Schaffers, lid



5.4

Juridische structuur

Rentree kent een deelneming en daarnaast een samenwerkingsverband met woningcorporaties uit de regio:

NV Vastgoedmaatschappij Milieucentrum Deventer

Het belang van Rentree in deze deelneming is 49,55%. De deelneming betreft een naamloze vennootschap die tot doel heeft om een centrum voor natuur- en milieueducatie en een kinderboerderij in stand te houden en te exploiteren. Deze voorziet in een onderwijsbehoefte op het gebied van milieu in de wijken waarin Rentree bezit heeft. Woningstichting Rentree houdt naast het aandeelhouderschap ook toezicht op deze deelneming via een vertegenwoordiging in de Raad van Commissarissen.

Stichting Woonkeus

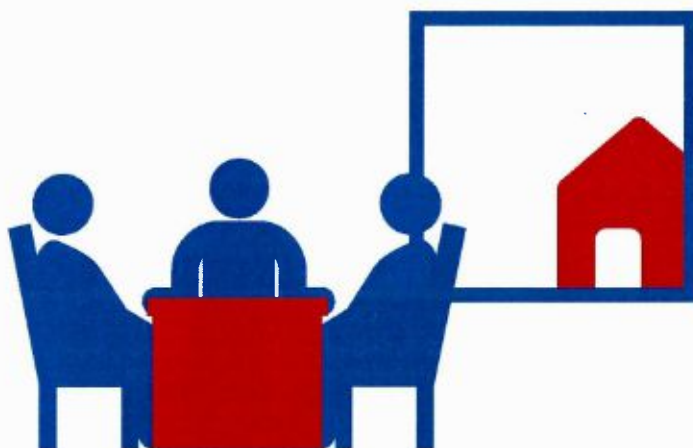
De directeur bestuurder van Rentree is lid van de Raad van Bestuur van het samenwerkingsverband van de in de regio Stedendriehoek werkzame woningcorporaties (gemeenten Apeldoorn, Brummen, Deventer, Voorst en Zutphen). Het doel is de woonruimteverdeling uit te voeren volgens de samenwerkingsovereenkomst. Daarnaast wordt desgewenst vanuit de stichting de lokale uitvoering van woonruimteverdeling ondersteund. Er wordt jaarlijks een verslag uitgebracht over de activiteiten.



6

Bestuur en Raad van Commissarissen

Bij ons intern toezicht gaat het erom
elkaar scherp te houden in het belang
van onze maatschappelijke rol.



6.1

Het bestuur

Jaap Huibers

Geboortejaar	1982
Functie	Directeur bestuurder
In dienst	1 februari 2019
Nevenfuncties	- Lid bestuur Stichting Woonkeus (2019) - Lid bestuur Stichting Woonwerkplaats De Kleine Wereld (2018) - Lid werkveldcommissie Saxion Hogeschool
PE Punten	40

Frans Kooiker

Geboortejaar	1952
Functie	Directeur bestuurder ad interim
In dienst	1 september 2018 (geen dienstverband)
Uit dienst	31 januari 2019 (geen dienstverband)
Nevenfuncties	Voorzitter bestuur WoON Twente
PE Punten	-

De kosten voor de beloning (conform WNT) van de directeur bestuurder van Rentree zijn in 2019 opgebouwd uit de volgende elementen:

Loonkosten Jaap Huibers	1/2 - 31/12
2019:	
Jaarsalaris	€ 87.084
Werkgeversdeel pensioen	€ 16.158
Belastbare vergoedingen	€ 4.400
Totaal:	€ 107.642

Loonkosten Frans Kooiker	1/1-31/1
Jaarsalaris	€ 10.065



6.2

Verslag van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen (RvC) heeft de taak toezicht te houden op de algemene gang van zaken bij de woningcorporatie en de met haar verbonden ondernemingen en staat tevens de directeur bestuurder terzijde.

Met inachtneming van de volledige lijst van verantwoordelijkheden die in de governance-code 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 4 keer in vergadering bij elkaar gekomen. Eén keer vond voorafgaande aan de reguliere vergadering een vergadering plaats met het bewonersadviesorgaan en één keer met de OR. De RvC heeft daarnaast dit jaar een overleg gehad met wethouder Rob de Geest en burgemeester Ron König over het thema 'Grenzen aan inclusiviteit'. Tevens waren leden van de RvC aanwezig bij de door Rentree georganiseerde themabijeenkomsten rond het project Woon400 in het kader van betaalbaarheid en de Wijkentour Zandweerd die werd georganiseerd samen met Platform31 en Aedes, gericht op innovatie in verduurzaming.

De RvC kent 3 commissies, te weten de auditcommissie, de remuneratiecommissie en de projectencommissie. De auditcommissie is 3 keer bij elkaar gekomen. In maart werden het jaarverslag en de jaarrekening 2018 besproken. In september werd door de auditcommissie de samenwerking met de accountant geëvalueerd als input voor de opdrachtverstrekking voor 2020. In november besprak de auditcommissie het jaarplan en de begroting 2020 en vond er een overleg tussen de auditcommissie, accountant, controller en manager financiën over de financiële risico's plaats. Aansluitend aan dit overleg heeft de auditcommissie een gesprek met de onafhankelijke controller gehad om de onafhankelijke lijn open te houden. Daarnaast heeft de auditcommissie in het najaar een zelfevaluatie uitgevoerd, met voorbereiding a.d.h.v. een uitgebreide vragenlijst. De remuneratiecommissie kwam 1 keer bij elkaar. In november vond het jaargesprek plaats met de directeur bestuurder (dit keer in verband met indiensttreding per 1 februari 2019, op basis van 10 maanden), waarin ook werkafspraken voor 2020 zijn gemaakt. De projectencommissie is in 2019 niet bij elkaar gekomen.

Medio november heeft binnen de RvC een zelfevaluatie plaatsgevonden. Hierin is gereflecteerd op het functioneren van de raad als geheel alsmede de individuele leden. Er is geconcludeerd dat de balans van besturen en toezichhouden op een goede manier is belegd. Het opnieuw vaststellen van een visie op het houden van toezicht heeft hieraan positief bijgedragen. Er is een verslag opgesteld waarin een aantal voornemens en afspraken zijn vastgelegd.

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 4 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 gemeente. De prestatieafspraken voor 2020 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 Wolters voor opnieuw een termijn van 7 jaar.

De RvC heeft haar goedkeuring gegeven aan de door de bestuurder vastgestelde definitiefase van een tweetal nieuwe investeringsprojecten. Het gaat hier om de renovatie van 79 woningen in de Hof van Colmschate en de nieuwbouw van 38 eengezinswoningen in het project Aan de Dijk in de Rivierenwijk. Daarnaast heeft de RvC goedkeuring gegeven aan de aankoop van 7 eengezinswoningen van DUWO in de wijk Zandweerd.

Tevens heeft de RvC haar goedkeuring gegeven aan het besluit van het bestuur om samen met collega corporatie Woonbedrijf ieder1 de stichting Woonwagengedrag Deventer op te richten met als doel binnen deze stichting de in de stad Deventer gelegen woonwagengedragplaatsen en huurwoonwagengedrag gezamenlijk te exploiteren en de reeds in het bezit van Rentree zijnde woonwagengedrag en standplaatsen over te brengen naar deze stichting. De oprichting van deze stichting is na goedkeuring voor akkoord voorgelegd aan de Autoriteit woningcorporaties.

In 2019 bracht de RvC een projectbezoek aan de wijk Zandweerd om op de hoogte te blijven van de ontwikkeling van de voortgang en uitvoering van dergelijke grootschalige verduurzamingsprojecten.

Ad 3. Governance

De Veegwet Wonen trad op 1 juli 2017 in werking. Per die datum zijn de Woningwet en het BTIV gewijzigd. De Veegwet repareert een aantal punten in de Woningwet en maakt die beter uitvoerbaar voor woningcorporaties. Op basis van de Veegwet heeft Rentree in 2018 haar statuten geactualiseerd. In 2019 zijn het Reglement bestuur, het Reglement auditcommissie, het Reglement selectie- en remuneratiecommissie en het Verbindingenstatuut hiermee in lijn gebracht. De RvC heeft hier haar goedkeuring aan gegeven.

Gezien de wijzigingen binnen de samenstelling van de RvC en de benoeming van een nieuwe bestuurder hebben RvC en bestuurder in 2019 samen de visie op het houden van toezicht geactualiseerd en vastgesteld. In 2019 is de RvC tevens akkoord gegaan met de herbenoeming van de onafhankelijke 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).

Tot slot heeft de RvC in maart goedkeuring verstrekt op het laten uitvoeren van een 4-jaarlijkse visitatie door het bureau Procorp.

Ad 4. Organisatie

In 2019 heeft de RvC de volgende documenten goedgekeurd: Jaarrekening 2018, Jaarplan 2020 en meerjarenbegroting, het auditjaarplan, de financieringsstrategie, de procuratieregeling, het treasuryjaarplan en het risicojaarplan. Daarnaast zijn ook dit jaar de uitkomsten van de Aedes Benchmark met de RvC besproken.

Stakeholders

De RvC heeft in haar vergadering van 25 maart de lijst van stakeholders goedgekeurd.

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 vergaderde het afgelopen jaar 1 keer met het BewonersAdviesorgaan Rentree (BAR). Met de leden van de OR heeft de RvC halverwege het jaar uitgebreid gesproken. Zoals eerder vermeld heeft de RvC met wethouder De Geest en burgemeester König gesproken over het thema 'grenzen aan inclusiviteit'.

In juni heeft Rentree haar stakeholders uitgenodigd voor een themabijeenkomst rond het project Woon400 met als thema Betaalbaarheid. In november heeft Rentree samen met Platform31 een Wijkentour georganiseerd voor haar stakeholders en andere belangstellenden naar de wijk Zandweerd met als thema 'Innovatie in verduurzaming'. Een deel van de RvC-leden heeft deze bijeenkomsten bijgewoond. Daarnaast zijn alle kernstakeholders, dus ook de RvC, door Procorp bevraagd op het functioneren van Rentree in de afgelopen 4 jaar in het kader van de visitatie.

Wisseling bestuur

Per 1 februari 2019 startte Jaap Huibers als directeur bestuurder van Rentree. Hij volgde hiermee Liesbeth van Asten op die per 1 september 2018 de organisatie had verlaten. In de tussenliggende periode was Frans Kooiker interim bestuurder. Met de start van Jaap Huibers kwam een einde aan de intensieve periode van werving en selectie waarin RvC en organisatie nauw hebben samengewerkt.

Samenstelling van de Raad van Commissarissen

De RvC bestaat uit 5 leden die voor een periode van 4 jaar worden benoemd en die eenmaal voor een volgende zittingstermijn van 4 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, mevrouw G.J.J. Prins is vicevoorzitter. De samenstelling van de RvC is in 2019 niet gewijzigd.



Schema met termijnen en functies per 31 december 2019

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

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	5

RvC vergoeding	2019
R.L. Stevelmans (vz)	€ 16.350 bruto
G.J.J. Prins	€ 10.900 bruto
J.T. Blok	€ 10.900 bruto
R. Bosveld	€ 10.900 bruto
C. Karharman	€ 10.900 bruto

Daarnaast ontvangt de RvC € 0,19 per kilometer op declaratiebasis, deze vergoedingen zijn exclusief 21% BTW.

7 Financieel

We werken aan een financieel gezonde organisatie en hebben geïnvesteerd om later te besparen.



7.1

Inleiding

In 2019 hebben we, net als in 2018, een forse investeringsportefeuille gehad. We hebben 117 nieuwbouwwoningen opgeleverd en 188 woningen een grote aanpak gegeven. Verder zijn we gestart met de grote aanpak van 218 woningen die in 2020 worden opgeleverd. In totaal hebben we in 2019 € 19,9 miljoen geïnvesteerd.

Aan onderhoud hebben we in 2019 € 8 miljoen uitgegeven. Hiervan is € 7 miljoen planmatig onderhoud om de kwaliteit van de woningen op het gewenste peil te houden en € 1 miljoen reparatie en mutatieonderhoud. Ten opzichte van 2019 hebben we € 1,7 miljoen meer aan planmatig onderhoud uitgegeven dan in 2018. Hiervan is € 0,9 miljoen toe te rekenen aan het reguliere planmatig onderhoud en € 0,8 miljoen is toe te rekenen aan planmatig onderhoud dat in de Grote Aanpakprojecten is meegenomen.

Ten opzichte van de begroting zien we een realisatie die € 0,5 miljoen lager is dan begroot. Dit komt doordat € 0,8 miljoen aan planmatig onderhoud is doorgeschoven naar latere jaren. Verder zien we € 0,4 miljoen lagere kosten voor overig planmatig onderhoud en interieur vernieuwingen. Hier staat tegenover dat we € 0,8 miljoen hogere kosten hebben voor planmatig onderhoud in de Grote Aanpak projecten.

Deze kostenverschuivingen zijn het resultaat van het risicogericht onderhoud. We beoordelen of onderhoud nodig is op het moment van uitvoeren. Ook koppelen we onderhoud aan projecten zodat we de werkzaamheden op één moment kunnen terugbrengen. Dit resulteert in verschuivingen in het geplande onderhoud.

De huuropbrengsten zijn in 2019 licht gestegen door de jaarlijkse huurverhoging van gemiddeld 1,6%, harmonisatie, huurverhogingen na Grote Aanpakprojecten en de oplevering van de nieuwe woningen in de Venen en de Vijfde hoek.

Voor de overige bedrijfslasten geldt dat we een daling zien ten opzichte van 2018 die vooral door de lagere verhuurdersheffing, het wegvallen van de saneringsheffing en lagere verzekeringskosten wordt veroorzaakt. Ook de rentelasten zijn in 2019 lager geweest (€ 3,7 miljoen) dan in 2018 (€ 4 miljoen) door de huidige lage rentestand.

Dit leidt in totaal tot een resultaat uit reguliere bedrijfsvoering van € 10,5 miljoen (€ 6,8 miljoen inclusief rentelasten). Dat is ongeveer gelijk aan het resultaat in 2018 (€ 10,9 miljoen en € 6,9 inclusief rentelasten).



7.2

Liquiditeit en solvabiliteit

Liquiditeit

De maandelijkse monitoring is ook in 2019 erg waardevol gebleken. De liquiditeitsbehoefte hebben we vooraf ingeschat op € 40,5 miljoen maar we hebben uiteindelijk € 28 miljoen aan leningen aangetrokken. We hebben in 2019 € 16 miljoen aan leningen afgelost zoals we ook hadden voorzien. Eind 2019 hebben we een lening portefeuille van € 138 miljoen.

Eind 2019 beschikt Rentree over een positief saldo aan liquiditeiten van € 3,3 miljoen (2018: € 2,9 miljoen)

Ten opzichte van de liquiditeitsbegroting hebben we in 2019 € 12,5 miljoen minder leningen aangetrokken dan begroot. We zien dat we met name in de verbeterprojecten minder uitgaven hebben gedaan (€ 9,9 miljoen). Dit komt doordat de voorbereiding van Zandweerd en Hof van Colmschate meer tijd heeft gevraagd dan verwacht. Aan nieuwbouwprojecten hebben we € 1,8 miljoen minder uitgegeven. Dat komt vooral omdat het woonrijp maken van de Venen is doorgeschoven naar 2020.

In 2019 bedraagt de operationele kasstroom € 6,0 miljoen inclusief en € 9,6 miljoen exclusief rentebetalingen (2018: € 5,6 miljoen inclusief en € 10,5 miljoen exclusief rentebetalingen). Zie voor verdere toelichting paragraaf 10.3 voor het kasstroomoverzicht.

Europese Beschikking

Per 1 januari 2011 is de 'Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting' van kracht (de Tijdelijke Regeling). Deze regeling vloeit voort uit de staatssteunbeschikking van de Europese Commissie. Kortweg houdt de regeling in dat staatssteun voor woningcorporaties alleen nog is toegestaan voor de sociale doelgroep en het maatschappelijk vastgoed, voor zover sprake is van een zogenaamde Dienst van algemeen en economisch belang (DAEB). Geldleningen met WSW borging kwalificeert Europa als staatssteun.

De nieuwe geldleningen die na 1 januari 2011 zijn getekend (geen herfinancieringen) en door het WSW zijn geborgd, mogen slechts worden aangewend voor nieuwe activiteiten die worden aangemerkt als DAEB. De aflossingsverplichtingen die voortvloeien uit de WSW-leningscontracten die in 2011 aflopen, kunnen tijdelijk gefinancierd blijven met WSW borging. Rentree voorziet geen nieuwe geldleningen aan te wenden voor niet-DAEB activiteiten.

Solvabiliteit

Eind 2019 bedraagt de solvabiliteit 66,6% op basis van de marktwaarde uitgedrukt als percentage van het balanstotaal (2018: 67,7%). Hierbij gebruiken wij de waardering op marktwaarde verhuurde staat op basis van het waarderingshandboek en de RJ645. Een en ander is in lijn met de methodieken die door de Autoriteit Woningcorporaties worden gehanteerd.

7.3

Resultaat

Het resultaat na belasting over 2019 bedraagt € 25,4 miljoen positief.

(x € 1.000.000)	2019
Waarvan normale bedrijfsvoering	-/- 0,4
Waarde mutaties	-/- 17,1
Financieringslasten	+/+ 0,3
Overige activiteiten	-/- 2,1
Vpb (last)	-/- 1,7
Resultaat	-/- 21,1

De belangrijkste verschillen t.o.v. het resultaat 2018 zijn:

(let op stelselwijziging is hierin verwerkt, resultaat was € 47,4 miljoen in de jaarrekening 2018)

Resultaat 2019 versus 2018	2019	2018	verschil
Huur en overige opbrengsten	24.880	24.168	712
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(2.502)	(2.438)	(64)
Lasten onderhoudsactiviteiten	(8.643)	(6.923)	(1.720)
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(3.197)	(3.887)	690
Resultaat uit reguliere bedrijfsvoering	10.538	10.920	(382)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	300	608	(308)
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.743	33.552	(16.809)
Portfolio resultaat	17.043	34.160	(17.117)
Financieel resultaat	(3.722)	(3.982)	260
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	23.859	41.098	(17.239)
Belastingen	1.549	3.282	(1.733)
Opbrengst overige activiteiten	38	2.157	(2.119)
Resultaat deelnemingen	(1)	3	(4)
RESULTAAT NA BELASTINGEN	25.445	46.540	(21.095)

7.4

Beoordeling AW en WSW

Autoriteit Woningcorporaties

Op 27 november 2019 hebben wij van de Autoriteit Woningcorporaties (AW) de oordeelsbrief 2018 ontvangen. In deze brief geeft de AW aan dat wij op alle onderwerpen van beoordeling aan de gestelde eisen voldoen.

WSW

Op 7 augustus 2019 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 2019 tot en met 2021 toegewezen gekregen.

Op 18 september 2019 kregen we van het WSW de brief over de risicobeoordeling. Hierin geeft het WSW aan dat ons risicoprofiel laag blijft, met als aandachtspunt dat het WSW meer inzicht wil in de verhuurbaarheid op langere termijn van ons vastgoed.

Het risicoprofiel van Rentree blijft beoordeeld als laag. Bij de bespreking van de business risks was onze portefeuillestrategie nog niet afgerond. Deze is, om die reden, niet besproken en zal bij de volgende beoordeling worden besproken. Rentree wordt borgbaar geacht. Het vastgestelde borgingsplafond is gebaseerd op de DPI 2017 en loopt tot en met 2020.

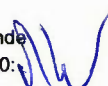


7.5

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, alsmede jurisprudentie vormt dit de basis voor de uitwerking van de fiscale positie.

Op basis van de jaarrekening 2019 is een inschatting gemaakt van het fiscaal resultaat 2019. Ultimo 2019 bedraagt het saldo compensabele verliezen naar verwachting afgerond € 21,0 miljoen. Dit wordt verder toegelicht in paragraaf 10.9.11.



7.6

Risicomanagement

De afgelopen jaren hebben we steeds meer aandacht voor risicomanagement. Wanneer we over risico's spreken dan heeft iedereen bij Rentree daar een beeld bij. Het gaat om onzekerheden, negatieve ontwikkelingen en/of ongewenste uitkomsten. Maar we kennen ook de andere kant van risico's, namelijk dat dit ook kansen kunnen zijn. Met een optimale risicobeheersing draaien we risico's om tot kansen. Vandaar dat we risicomanagement een belangrijke plaats in onze organisatie hebben gegeven.

Risicomanagement zien we als een belangrijk onderdeel van onze bedrijfsvoering omdat de omgeving waarbinnen wij onze diensten verlenen snel verandert. Dit betreft de wet- en regelgeving (de overheid en toezichthouders), de maatschappij (onze huurders, onze partners), maar ook de beroepsbevolking (onze (toekomstige) collega's). Door de risico's uit deze omgeving in beeld te brengen zien we hoe deze risico's de realisatie van onze doelstellingen kunnen beïnvloeden. Hiermee denken we vooruit. Door risico's op de juiste manier te beheersen kunnen we onze doelstellingen door deze omgeving manoeuvreren naar het gewenste resultaat. Hierbij geldt altijd dat we dit op een eenvoudige manier willen doen.

Eind 2018 is het softwarepakket Naris aangeschaft. Dit pakket moet gaan helpen om de risico's en audits op een eenduidige en gestructureerde manier vast te leggen, te monitoren en daarover te rapporteren. In 2019 hebben we daarmee geëxperimenteerd en gezocht naar een werkwijze die daarin passend is voor Rentree. Eind 2019 hebben we deze werkwijze vastgesteld en daarmee rekening houdend hebben we ook een nieuw risicomanagementbeleid vastgesteld voor 2020 en jaren daarna. Belangrijk uitgangspunt daarbij is dat we het goede gesprek over risico's met elkaar willen blijven voeren. Een softwarepakket is daarbij slechts ondersteunend.

Het risicojaarplan voor 2019 is voorafgaande aan het jaar vastgesteld. Dit jaarplan bevat de meest relevante risico's voor Rentree als geheel, maar ook voor die zaken die de doelstellingen voor de realisatie van het jaarplan het meest in de weg zouden kunnen staan. Bij deze risico's zijn beheersmaatregelen geformuleerd. Evenals in 2018 hebben we een volledig audit uitgevoerd met betrekking tot de beheersing van risico's.

In divers periodieke (interne) rapportages legt de organisatie verantwoording over de status van de in het jaarplan 2019 benoemde acties en ambities en de daaraan gerelateerde risico's. De verschuivingen in de (des-)investeringskasstroom blijven aandacht vragen, maar inmiddels wordt dit maandelijks gemonitord zodat tijdig kan worden ingespeeld op eventuele wijzigingen. Een van de belangrijkste risico's, het tijdig aantrekken van financiering, is geborgd. Ook heeft Rentree beschikking over een flexibele (roll-over) lening om (beter) te kunnen reageren op de grilligheid van (vastgoed)projecten.

Andere risico's die in 2019 onderwerp van gesprek zijn geweest zijn o.a. de huurdering die als gevolg van de opgeleverde nieuwbouw en de extra verkopen. Verder is er, met name vanwege grotere aantallen uit te voeren woningen, extra budget voor het verbeteren van de energetische kwaliteit van woningen bij mutatie nodig geweest. Ook zijn er enkele aandachtsgebieden binnen de klanttevredenheid die gedurende het jaar (iets) lager hebben gescoord dan het intern gestelde doel. De lagere scores zijn echter geen aanleiding tot directe actie, maar het is wel zaak dit te blijven monitoren en indien nodig bij te sturen. De eindscores over jaar gehele jaar zijn bovendien over het algemeen positief.

7.7

Verbindingen

Rentree kent 1 deelneming, te weten NV Vastgoedmaatschappij Milieucentrum Deventer en heeft daarnaast een samenwerkingsverband met woningcorporaties uit de regio, Stichting Woonkeus.

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.

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



8 Volkshuisvesting

I We hebben gehandeld in het belang van de volkshuisvesting.



A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and strokes, positioned to the right of the text 'bij controleverklaring d.d. 31 maart 2020:'.

8.1

Verklaring uitsluitend werkzaam in belang volkshuisvesting

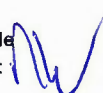
De huidige bestuurder heeft in 2019 geen uitgaven geconstateerd die niet zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting overeenkomstig artikel 11 van het Besluit Beheer Sociale Huursector.

Administratie

De administratie, het samenstellen van het jaarverslag en de jaarrekening 2019 zijn uitgevoerd door medewerkers van Rentree. De controle van het jaarverslag en de jaarrekening 2019 is verricht door Baker Tilly, die de controleverklaring heeft afgegeven.

Deventer, 20 februari 2020

Het bestuur van Woningstichting Rentree



9 Kengetallen

■ Onze scores op kengetallen.



9.1

Kengetallen

Kengetallen over afgelopen vijf jaar		2019	2018	2017	2016	2015
Samenstelling woningbezit* huurprijs categorie 2019:						
Goedkoop	huurprijs < €424	270	280	346	413	500
Betaalbaar	huurprijs < €651	2.852	2.735	2.688	2.650	2.477
Duur tot huurtoeslaggrens	huurprijs < €720	438	422	403	449	482
Geliberaliseerd	huurprijs > €720	43	65	74	96	66
Totaal huurwoningen		3.603	3.502	3.511	3.608	3.525
Studentenkamers		0	0	0	0	0
Overige woongelegenheden	(dvi)	85	87	89	104	110
Totaal woongelegenheden		3.688	3.589	3.600	3.712	3.635
Garages	(dvi)	35	35	35	35	35
MOG	(dvi)	10	10	11		
Overige objecten	(dvi)	19	19	21	26	29
Totaal overige verhuureenheden		64	64	67	61	64
Totaal verhuureenheden in bezit		3.752	3.653	3.667	3.773	3.699

Kengetallen over afgelopen vijf jaar	2019	2018	2017	2016	2015
--------------------------------------	------	------	------	------	------

Kengetallen

Solvabiliteit ¹	o.b.v. bedrijfswaarde			34,7%	33,4%	28,7%
Solvabiliteit	o.b.v. beleidswaarde	51,0%	53,7%			
Solvabiliteit	o.b.v. marktwaarde	66,6%	67,7%	61,3%	61,3%	
Liquiditeit ²		0,3	0,4	0,7	0,7	1,6
Huurverhoging ³		1,6%	1,4%	1,1%	1,5%	2,0%
Huurachterstand (zittende en vertrokken) huurders ⁴		0,6%	0,7%	0,9%	1,0%	1,1%
Mutatiegraad	(dvi)	6,2%	6,4%	5,2%	6,1%	8,1%
Gemiddeld aantal punten WWS		149	146	144	133	133
Gemiddelde netto-huurprijs		565	550	537	527	519
Interest dekkingsratio ⁵	exclusief verkopen	2,61	3,09	2,54	2,23	1,92
Interest dekkingsratio	inclusief verkopen	2,73	3,27	2,44	2,32	2,37
Loan to Value ⁶	o.b.v. bedrijfswaarde			63,6%	64,0%	70,0%
Loan to Value	o.b.v. beleidswaarde	46,1%	45,4%			
Loan to Value	o.b.v. marktwaarde	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)		6.735	6.688	6.717	6.432	6.248
Personeelslasten		(651)	(642)	(634)	(649)	(652)
Onderhoudslasten		(2.128)	(1.712)	(1.257)	(1.365)	(1.234)
Overige bedrijfslasten		(1.362)	(1.565)	(1.442)	(1.458)	(1.354)
waaronder:	Saneringssteun per vhe	-	(64)	-	(5)	(3)
	Verhuurderheffing per vhe	(569)	(688)	(620)	(542)	(502)
Financieringslasten		(992)	(1.090)	(1.342)	(1.366)	(1.598)
Overige waardeveranderingen		(2.168)	(598)	(1.228)	1.503	533
Resultaat per verhuureenheid		1.789	2.527	1.932	1.779	1.816
(exc. l waardemutaties en belastingen, incl. verkopen en overige opbrengsten)						

Balans per woongelegenhed x € 1 (o.b.v. Totaal verhuureenheden in bezit)

Eigen vermogen		81.128	76.759	63.522	62.866	16.177
Langlopende schulden		33.609	30.225	28.487	34.679	32.290

*Aantallen zijn in 2016 qua definitie gewijzigd. Aantallen 2015 zijn aangepast o.b.v. nieuwe definities en de kengetallen zijn exclusief stelselwijziging m.u.v. de kengetallen m.b.t. de marktwaarde.

¹ Eigen vermogen / Totaal vermogen

² (Banksaldo + Vorderingen) / Kortlopende schulden. Gecorrigeerd voor aangetrokken leningen, roll over en kredietfaciliteit

³ Exclusief inkomensafhankelijke huurverhoging

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

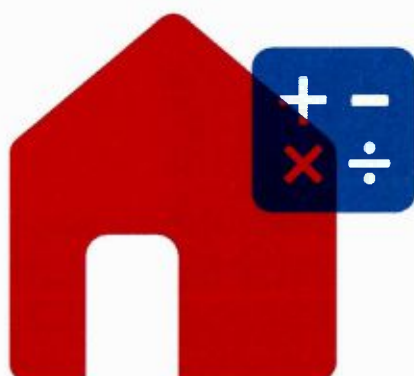
⁵ (Bedrijfsresultaat minus de mutaties in het activa) / Saldo van de rentelasten en de rentebaten

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

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

10 Jaarrekening

■ Onze verantwoording in cijfers



Inhoudsopgave

Jaarrekening

10.1	Balans per 31 december 2019	75
10.2	Winst- en verliesrekening over 2019	77
10.3	Kasstroomoverzicht 2019	78
10.4	Toelichting op de jaarrekening	79
10.4.1	Activiteiten	79
10.4.2	Regelgeving	79
10.4.3	Vergelijking met voorgaand jaar	79
10.4.4	Grondslagen financiële instrumenten	80
10.5	Grondslagen voor waardering van activa en passiva	81
10.5.1	Algemeen	81
10.5.2	Vergelijking waarderingsgrondslagen	81
10.5.3	Transacties met verbonden partijen	81
10.5.4	Immateriële vaste activa	81
10.5.5	Materiële vaste activa	81
10.5.6	Financiële vaste activa	89
10.5.7	Voorraden	89
10.5.8	Vorderingen	90
10.5.9	Liquide middelen	90
10.5.10	Voorzieningen	90
10.5.11	Langlopende schulden	90
10.5.12	Kortlopende schulden	90
10.6	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	91
10.6.1	Algemeen	91
10.6.2	Bedrijfsopbrengsten	91
10.6.3	Bedrijfslasten	92
10.6.4	Kosten en baten verdeling Daeb en Niet-daeb	93
10.6.5	Kostenverdeling functioneel model	94
10.7	Belangrijke inschattingen t.a.v. waardering en resultaatbepaling	95
10.7.1	Algemeen	95
10.7.2	Materiële vaste activa	95
10.8	Kasstroomoverzicht	96



10.9 Toelichting op de balans 2019	97
10.9.1 Immateriële vaste activa	97
10.9.2 Materiële vaste activa	98
10.9.3 Financiële vaste activa	101
10.9.4 Voorraden	102
10.9.5 Vorderingen	103
10.9.6 Liquide middelen	103
10.9.7 Eigen Vermogen	104
10.9.8 Voorzieningen	104
10.9.9 Langlopende schulden	105
10.9.10 Kortlopende schulden	105
10.9.11 Fiscale Positie	106
10.9.12 Belastinglatenties	107
10.9.13 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	107
10.9.14 Financiële instrumenten	108
10.10 Toelichting op de winst- en verliesrekening	109
10.10.1 Exploitatie vastgoedportefeuille	109
10.10.2 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	111
10.10.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	111
10.10.4 Overige activiteiten	109
10.10.5 Overige organisatiekosten	112
10.10.6 Leefbaarheid	112
10.10.7 Financiële baten en lasten	113
10.10.8 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	113
10.10.9 Resultaat deelnemingen	113
10.10.10 Overige toelichting	114
10.11 Overige informatie	115
10.11.1 Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen	115
10.11.2 Statutaire resultaatsbestemming	116
10.11.3 Voorstel resultaatsbestemming	116
10.11.4 Gebeurtenissen na balansdatum	116
10.12 Ondertekening van de jaarrekening	117
10.13 Controleverklaring van de accountant	118



10.1

Balans per 31 december 2019

(x € 1.000) Na resultaatbestemming	Ref.	2019	2018 (met stelselwijziging)
ACTIVA			
Vaste activa			
<i>Immateriële Vaste Activa</i>	10.9.1		
Computersoftware		<u>446</u>	<u>354</u>
		446	354
<i>Materiële vaste activa</i>	10.9.2		
Vastgoed in exploitatie (Daeb)	10.9.2.1	435.926	392.195
Vastgoed in exploitatie (niet Daeb)	10.9.2.1	7.958	8.293
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.9.2.2	-	943
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	10.9.2.2	<u>312</u>	<u>363</u>
		444.196	401.794
<i>Financiële vaste activa</i>	10.9.3		
Deelnemingen	10.9.3.1	308	309
Latente belastingvordering(en)	10.9.3.2	<u>6.119</u>	<u>4.570</u>
		6.427	4.879
Vlottende activa			
<i>Vorraden</i>	10.9.4		
Vastgoed bestemd voor verkopen	10.9.4.1	769	802
Overige Voorraden	10.9.4.2	<u>886</u>	<u>864</u>
		1.655	1.666
<i>Vorderingen</i>	10.9.5		
Huurdebiteuren		174	291
Overige vorderingen en overlopende activa		<u>718</u>	<u>910</u>
		892	1.201
<i>Liquide middelen</i>	10.9.6		
Bank		<u>3.263</u>	<u>2.944</u>
		3.263	2.944
Totaal activa		<u>456.879</u>	<u>412.838</u>

	Ref.	2019	2018 (met stelselwijziging)
PASSIVA			
Vermogen			
<i>Eigen Vermogen</i>	10.9.7		
Overige reserve		105.187	103.377
Herwaarderingsreserve		<u>199.205</u>	<u>175.571</u>
		304.392	278.948
 <i>Voorzieningen</i>			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	10.9.8.1	7.723	-
Voorziening latente belastingverplichting	10.9.8.2	<u>-</u>	<u>-</u>
		7.723	-
 Vreemd vermogen			
<i>Langlopende schulden</i>			
Langlopende schulden	10.9.9	<u>126.100</u>	<u>110.412</u>
		126.100	110.412
 <i>Kortlopende schulden</i>	10.9.10		
Te betalen rente		1.943	1.831
Aflossingsverplichting		12.312	16.049
Schulden aan huurders		332	385
Schulden aan leveranciers		1.342	2.658
Belastingen en premies svz		1.805	1.850
Overige schulden en overlopende passiva		<u>930</u>	<u>705</u>
		18.664	23.478
 Totaal passiva		<u>456.879</u>	<u>412.838</u>

10.2

Winst- en verliesrekening over 2019 (x €1.000)

	Ref.	2019			2018 (met stelselwijziging)		
		Daeb	Niet-daeb	Totaal	Daeb	Niet-daeb	Totaal
Huuropbrengsten	10.10.1.1	24.350	541	24.891	23.476	553	24.029
Opbrengsten servicecontracten	10.10.1.2	335	7	342	387	14	401
Lasten servicecontracten	10.10.1.3	(342)	(7)	(349)	(311)	(6)	(317)
Overheidsbijdragen	10.10.1.4	(4)		(4)	55	-	55
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	10.10.1.5	(1.889)	(48)	(1.937)	(1.754)	(47)	(1.801)
Lasten onderhoudsactiviteiten	10.10.1.6	(8.551)	(92)	(8.643)	(6.789)	(134)	(6.923)
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	10.10.1.7	(3.157)	(21)	(3.178)	(3.807)	(80)	(3.887)
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		10.742	380	11.122	11.257	300	11.557
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		1.710	1.157	2.867	2.164	355	2.519
Toegerekende organisatiekosten		(115)	(2)	(117)	(109)	(2)	(111)
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		(1.356)	(1.094)	(2.450)	(1.531)	(269)	(1.800)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedport.	10.10.2	239	61	300	524	84	608
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.10.3.1	(8.951)	(17)	(8.968)	(2.913)	(51)	(2.964)
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedport.	10.10.3.2	25.405	306	25.711	35.900	616	36.516
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		16.454	289	16.743	32.987	565	33.552
Opbrengst overige activiteiten	10.10.4.1	30	8	38	2.114	43	2.157
Netto resultaat overige activiteiten		30	8	38	2.114	43	2.157
Overige organisatiekosten	10.10.5	(19)		(19)	-	-	-
Leefbaarheid	10.10.6	(556)	(9)	(565)	(628)	(9)	(637)
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	10.10.7.1	1		1	30	-	30
Rentelasten en soortgelijke kosten	10.10.7.2	(3.723)		(3.723)	(4.012)	-	(4.012)
Saldo financiële baten en lasten		(3.722)	-	(3.722)	(3.982)	-	(3.982)
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		23.168	729	23.897	42.272	983	43.255
Belastingen	10.10.8	1.518	31	1.549	3.207	75	3.282
Resultaat deelnemingen	10.10.9		(1)	(1)	-	3	3
RESULTAAT NA BELASTINGEN		24.686	759	25.445	45.479	1.061	46.540

10.3

Kasstroomoverzicht 2019

Directe methode (x €1.000)

	2019			2018		
	Daeb	Niet-daeb	Totaal	Daeb	Niet-daeb	Totaal
Huurontvangsten	24.372	541	24.913	23.468	553	24.021
Ontvangst vergoedingen	332	7	339	406	15	421
Overige bedrijfsontvangsten	68	-	68	115	1	116
	<u>24.772</u>	<u>548</u>	<u>25.320</u>	<u>23.989</u>	<u>569</u>	<u>24.558</u>
Personeelsuitgaven	(2.395)	(61)	(2.456)	(2.376)	(64)	(2.440)
Onderhoudsuitgaven	(7.874)	(85)	(7.959)	(5.943)	(117)	(6.060)
Overige bedrijfsuitgaven	(3.099)	(79)	(3.178)	(3.009)	(81)	(3.090)
Rentebetalingen	(3.583)	-	(3.583)	(4.861)	-	(4.861)
Verhuurderheffing	(2.134)	-	(2.134)	(2.512)	-	(2.512)
Vennootschapsbelasting	-	-	-	-	-	-
	<u>(19.085)</u>	<u>(225)</u>	<u>(19.310)</u>	<u>(18.701)</u>	<u>(262)</u>	<u>(18.963)</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	5.687	323	6.010	5.288	307	5.595
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.751	1.183	2.934	2.245	360	2.605
Verkoopontvangsten grond en overig	(488)	-	(488)	3.219	140	3.359
	<u>1.263</u>	<u>1.183</u>	<u>2.446</u>	<u>5.464</u>	<u>500</u>	<u>5.964</u>
Uitgaven nieuwbouw huur	(9.947)	-	(9.947)	(5.936)	-	(5.936)
Uitgaven nieuwbouw koop	-	-	-	-	-	-
Uitgaven woningverbetering	(9.924)	-	(9.924)	(6.357)	-	(6.357)
Uitgaven overige investeringen	(212)	(5)	(217)	(342)	(9)	(351)
	<u>(20.083)</u>	<u>(5)</u>	<u>(20.088)</u>	<u>(12.635)</u>	<u>(9)</u>	<u>(12.644)</u>
Saldo kasstroom materiële vaste activa	(18.820)	1.178	(17.642)	(7.171)	491	(6.680)
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	(18.820)	1.178	(17.642)	(7.171)	491	(6.680)
Opgenomen door WSW geborgde leningen	28.000	-	28.000	24.000	-	24.000
Aflossing door WSW geborgde leningen	(16.049)	-	(16.049)	(31.384)	-	(31.384)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	11.951	-	11.951	(7.384)	-	(7.384)
Mutatie liquide middelen	(1.182)	1.501	319	(9.226)	797	(8.469)
Liquide middelen per 1 januari			2.944			11.413
Liquide middelen per 31 december			3.263			2.944

10.4

Toelichting op de jaarrekening

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2019 tot en met 31 december 2019.

Alle bedragen luiden in duizenden euro's, tenzij anders vermeld. De jaarrekening is opgemaakt in januari 2019.

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 stelselwijzigingen zoals hieronder opgenomen. Middels de stelselwijziging wordt aangesloten bij de op grond van de gewijzigde wet en regelgeving van toepassing zijnde veranderingen.

Verwerkte stelselwijziging met betrekking tot de latente belastingen in de jaarrekening

In december 2019 heeft Aedes de handreiking 'De verwerking van latente belastingen in de jaarrekening van woningcorporaties' gepubliceerd. Deze handreiking heeft enerzijds als doel om nader invulling te geven aan de wijzigingen in RJ 272 'Belastingen naar de winst'. Anderzijds wordt met deze handreiking gestreefd naar een uniforme verwerkingswijze van belastinglatenties door woningcorporaties.

Bij Rentree hebben de wijzigingen in RJ 272 en de toepassing van deze handreiking geleid tot andere uitgangspunten bij de bepaling van de belastinglatenties in de jaarrekening. De eerste wijziging is dat we de voorziening waarderen tegen contante waarde en afscheid nemen van de nominale waarde. Door het langlopende karakter van de latenties geeft de contante waarde een reëler beeld. In de corporatiesector is de contante waarde algemeen gebruikelijk voor de waardering en wij kiezen ervoor hierbij aan te sluiten voor vergelijkende doeleinden. De tweede wijziging is dat er geen actieve latentie meer wordt gevormd voor toekomstig te verkopen woningen.



Wij schatten in dat het zeer waarschijnlijk is dat de fiscale boekwinst bij verkoop (gebruik van herinvesteringsreserve) in de toekomst niet zal leiden tot fiscale afwikkeling gedurende de levensduur van dat actief. Dit omdat door de toepassing van de fiscale faciliteiten het fiscale afwikkelmoment in continuïteit 'doorschuift' naar het vervangende actief.

De wijzigingen in de waarderingsgrondslagen zoals hiervoor genoemd zijn als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en resultaat, waarbij de vergelijkende cijfers van de balans per 31 december 2018 en de winst-en-verliesrekening over 2018 in de jaarrekening 2019 zijn aangepast. Op basis van deze stelselwijziging is het eigen vermogen per 31 december 2018 herrekend. Het eigen vermogen per 31 december 2018 is afgenomen met een bedrag van € 1,5 miljoen, van € 280,4 miljoen naar € 278,9 miljoen. Het resultaat over 2018 bedraagt op basis van de nieuwe grondslagen € 46,5 miljoen positief. Indien op de oude grondslagen zou zijn gewaardeerd, dan zou het resultaat over 2018 € 47,4 miljoen positief bedragen.

In onderstaand overzicht zijn de verschillen met de oorspronkelijke cijfers in de jaarrekening 2018 weergegeven

1 januari 2018	Jaarrekening 2018	Na stelselwijziging	Effect stelselwijziging
Latente belastingen (actief)	€ 1.812	€ 1.288	€ -524
Latente belastingen (passief)	€ 0	€ 0	€ 0
Eigen vermogen	€ 232.934	€ 232.410	€ -524
31 december 2018	Jaarrekening 2018	Na stelselwijziging	Effect stelselwijziging
Latente belastingen (actief)	€ 6.041	€ 4.570	€ -1.471
Latente belastingen (passief)	€ 19	€ 0	€ -19
Eigen vermogen	€ 280.400	€ 278.948	€ -1.452
Winst-en-verliesrekening over 2018	Jaarrekening 2018	Na stelselwijziging	Effect stelselwijziging
Belastingen	€ 4.210	€ 3.282	€ -928
Effect stelselwijziging op het resultaat over 2018			€ -928

Verwerkte stelselwijziging met betrekking tot de beleidswaarde

Op 4 juli 2019 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken de Autoriteit Woningcorporaties en WSW nieuwe definities gepubliceerd inzake de verwerking van uitgaven voor verbetering in onderhoud. Conform de RTIV 2019 artikel 14a zijn deze definities van toepassing voor de bepaling van de beleidswaarde in de jaarrekening 2019. Conform het voorstel van de RJ is deze stelselwijziging prospectief verwerkt. Dit betekent dat de vergelijkende cijfers hiervoor niet zijn aangepast. De beleidswaarde 2019 is € 22 miljoen gestegen ten opzichte van 2018. Voor een bedrag van € 12 miljoen wordt dit veroorzaakt door gewijzigde definities.

10.4.4 Grondslagen financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden), 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 2019 is de waarderingsgrondslag voor het sociaal vastgoed marktwaarde verhuurde staat.

10.5.3 Transacties met verbonden partijen

Rentree heeft in 2019 nog een deelneming met alleen een aandelenbelang. Rentree heeft geen zakelijke relatie met deze deelneming. Rentree is voornemens de deelneming af te stoten.

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.

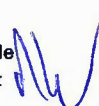
10.5.4.2 Cartotheek

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 2019 geldt een bedrag van € 720,42. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfs onroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs-, en culturele instellingen en dienstverleners en tevens wat is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 september 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Rentree hanteert de basisversie van het handboek modelmatig waarden marktwaarde voor het DAEB vastgoed en het niet-DAEB vastgoed. Rentree hanteert de fullversie van het handboek modelmatig waarden marktwaarde voor het Bedrijfs onroerend 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.

Het handboek waarden marktwaarde wordt jaarlijks achteraf gevalideerd. Bij deze validatie wordt de basisversie vergeleken met de full versie waarbij wordt getoetst of de basisversie binnen een bandbreedte van +/- 10% van de full versie zit. In afgelopen jaren bleek dat bij de reguliere woningen gemiddeld 75% in 2016, 87% in 2017, 85% in 2018 binnen deze bandbreedte bleef, terwijl de norm 90% was. Op regioniveau of corporatieniveau waren er soms nog grotere afwijkingen

Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarden marktwaarde – Actualisatie peildatum 31 december 2019, 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 waarden marktwaarde'. Rentree hanteert voor (het merendeel van) haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarden 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.



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 studentencplexen, 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 2019 zijn de volgende parameters gebruikt.

Woongelegenheden

2019

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Prijsinflatie	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gem. belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten per vhe als % van de WOZ	0,09%	0,09%	0,09%	0,10%	0,10%	0,10%
Verhuurderheffing als % van de WOZ	0,562%	0,562%	0,563%	0,537%	0,538%	0,538%
Huurderving als % van de huursom	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Gem. mutatiekans bij doorexploiteren per vhe	6,42%	6,42%	6,42%	6,42%	6,42%	6,42%
Gem. mutatiekans bij uitponden	6,80%	6,42%	6,42%	6,42%	6,42%	5,74%
Verkoopkosten bij uitponden als % van de leegwaarde	1,44%	1,47%	1,51%	1,55%	1,58%	1,62%
Huurstijging boven prijsinflatie						
Zelfstandige eenheden	1,0%	1,2%	1,3%	0,5%	0,5%	0,5%
Onzelfstandige eenheden	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

	EGW	MGW	Studenten- eenheid	Zorg eenheid Extramuraal
Gem. beheerkosten per vhe	€ 447	€ 439	€ 413	€ 405

De gemiddelde disconteringsvoet bedraagt over 2019 7,08%

In het doorexploteerscenario wordt verondersteld dat de huur bij huren onder de liberalisatiegrens bij mutatie wordt aangepast naar de markthuur of de lagere maximale huur op grond van het woningwaarderingssysteem.

Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 531 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg vastgoed

2019

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo						
BOG	€ 5,8	€ 5,9	€ 6,1	€ 6,2	€ 6,4	€ 6,6
MOG	€ 7,0	€ 7,2	€ 7,4	€ 7,6	€ 7,8	€ 8,0
ZOG	€ 9,3	€ 9,5	€ 9,8	€ 10,0	€ 10,3	€ 10,5
Mutatieonderhoud per m2 bvo						
BOG	€ 9,7	€ 10,0	€ 10,2	€ 10,5	€ 10,7	€ 11,0
MOG	€ 11,8	€ 12,1	€ 12,4	€ 12,7	€ 13,0	€ 13,3
ZOG	€ 11,8	€ 12,1	€ 12,4	€ 12,7	€ 13,0	€ 13,3
Marketing als % van de markthuur	14%	14%	14%	14%	14%	14%
Beheerkosten als % van de markthuur						
BOG	3%	3%	3%	3%	3%	3%
MOG	2%	2%	2%	2%	2%	2%
ZOG	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ per vhe	0,13%	0,13%	0,14%	0,14%	0,14%	0,14%

De gemiddelde disconteringsvoet bedraagt over 2019 8,20%

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuur eenheid.

Parkeergelegenheden

2019

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Instandhoudingsonderhoud per vhe	€ 179	€ 184	€ 188	€ 193	€ 198	€ 203
Beheerkosten per vhe	€ 39	€ 40	€ 41	€ 42	€ 43	€ 44
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ per vhe	0,24%	0,25%	0,25%	0,26%	0,26%	0,27%

De gemiddelde disconteringsvoet bedraagt over 2019 6,62%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 531 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).

Toepassing vrijheidsgraden

Bij 4 getaxeerde complexen wijkt de disconteringsvoet of een extra kosten 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 ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven. Kosten voor periodiek groot onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

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

- Enkel uitgaan van het doorexploteer scenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. Rentree hanteert in haar beleid een streefhuur van maximaal 95% van de maximaal waarbij we een groot deel van de voorraad terugbrengen naar de aftoppingsgrenzen. Hierdoor is het gemiddelde streefhuurpercentage 83%.
- Inrekening van toekomstige 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 jaarsgemiddelde 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 het hoofd '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	2019
Marktwaarde in exploitatie	€ 443.884
Marktwaarde voorraad in verkoop	€ 768
Totaal marktwaarde in verhuurde staat	€ 444.652
Marktwaarde voorraad te slopen	€ -202
Beschikbaarheid (doorexploteer)	€ 12.885
Betaalbaarheid (huren)	€ 111.278
Kwaliteit (onderhoud)	€ 14.177
Beheer (beheerkosten)	€ 7.612
	€ 145.750
Beleids waarde	€ 298.902

Op 4 juli 2019 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken, de Autoriteit woningcorporaties en WSW nieuwe definities gepubliceerd inzake de verwerking van uitgaven voor verbetering en onderhoud. Conform de RTIV 2019 zijn deze definities van toepassing voor de bepaling van de beleidswaarde in de jaarrekening 2019. De beleidswaarde 2019 is € 22 miljoen gestegen ten opzichte van 2018. Voor een bedrag van € 12 wordt dit veroorzaakt door de gewijzigde definities. We rekenen in de nieuwe definities 30% van de uitgaven voor onze Grote Aanpak projecten toe aan onderhoud conform onze afspraak met de belastingdienst.

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

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

Gehanteerde normbedragen en uitgangspunten (DAEB woningen):	Ultimo 2019
Streefhuur per maand	€ 628,90
Streefhuur in % van de maximaal redelijke huur volgens beleid	83%
Onderhoudsnorm per vhe per jaar	€ 1.596,12
Beheersnorm per vhe per jaar	€ 814,60
Disconteringsvoet	6,68%

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

Effect op beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde in € 1.000
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 10.983
Streefhuur per maand	€ 25 lager	€ -13.163
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	€ -9.159
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	€ -9.072
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ -25.357

De beleidswaarde is voor het eerst in het boekjaar 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling was. In boekjaar is het begrip onderhoud/verbetering en beheerlasten nader geduid. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip 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 31-12-2019 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 verkrijgingsprijs of lagere marktwaarde. Indien er bij de verstrekking van leningen of de verwerving van obligaties sprake is van disagio of agio, wordt dit gedurende de looptijd ten gunste respectievelijk ten laste van het resultaat gebracht.

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 nettorente. De nettorente bestaat uit de door Rentree geldende rente voor langlopende leningen onder aftrek van belasting van het toepasselijke belastingtarief (2020 2,09%, vanaf 2021 2,18%).

10.5.7 Voorraden

10.5.7.1 Vastgoed bestemd voor verkopen

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

10.5.7.2 Overige voorraden

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

10.5.8 Vorderingen

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

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

10.5.9 Liquide middelen

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

10.5.10 Voorzieningen

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

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

10.5.10.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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 2019 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 aangeane 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 2019 gelijk aan 25% 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 2019 113,1% (ultimo 2018: 110,3%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2019 110,7% (ultimo 2018 115,9%).

Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,1% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. Omdat de beleidsdekkingsgraad lager is dan de vereiste dekkingsgraad van 126,0% is er wel sprake van een reservetekort. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2020 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad.

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 aangeane 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 bruikbaar 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-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden 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 herstructurerings- 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 2019

10.9.1 Immateriële vaste activa

(x €1.000)

ACTIVA

1 januari 2019	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.180
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(826)
Boekwaarde 1 januari 2019	354

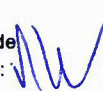
Mutaties

Investerings	119
Desinvesteringen aanschafwaarde	-
Desinvesteringen cumulatieve afschrijving	-
Afschrijvingen	(27)
Totaal mutaties	92

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.299
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(853)
Boekwaarde 31 december 2019	446

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

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



10.9.2 Materiële vaste activa

10.9.2.1 Vastgoed in exploitatie

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

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
1 januari 2019	392.195	8.293	400.488
Investing nieuwbouw	17.168	-	17.168
Onrendabel nieuwbouw	(2.419)		(2.419)
Desinvestering verkopen	(1.005)	(643)	(1.648)
Uit exploitatie genomen	(25)		(25)
Slopen	(201)	-	(201)
Herwaardering	25.430	306	25.736
Investerings bestaand bezit	5.552	2	5.554
Bezit naar voorraad verkopen	(769)	-	(769)
Totaal mutaties	43.731	(335)	43.396
31 december 2019	435.926	7.958	443.884

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

Per 31 december 2019 is in totaal € 199 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves inbegrepen (2018: € 176 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 waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Rentree. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de 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 € 146 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

	x € 1000,-	x € 1000,-
Marktwaarde in exploitatie		€ 443.884
Marktwaarde voorraad in verkoop		€ 768
Totaal marktwaarde in verhuurde staat		€ 444.652
Marktwaarde voorraad te slopen	€ -202	
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	€ 12.885	
Betaalbaarheid (huren)	€ 111.278	
Kwaliteit (onderhoud)	€ 14.177	
Beheer (beheerkosten)	€ 7.612	
	€ 145.750	
Beleidswaarde		€ 298.902

Dit impliceert dat circa 48 % van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatilititeit 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:	2019
Disconteringsvoet	6,68%
Streefhuur per maand	€ 628,90
Lasten onderhoud&beheer / jaar	€ 2.410,73

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

Effect op beleidswaarde*	Muatie t.o.v. uitgangspunt	Effect* op beleidswaarde in € 1.000
Disconteringsvoet	+ 0,5%	-€ 25.357
Streefhuur per maand	+ €25	€ 10.967
Lasten onderhoud en beheer per jaar	+ €100	-€ 18.122

* Betreft alleen DAEB woningen



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 2019			
Verkrijgingsprijzen	15.914	738	16.652
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(14.971)	(375)	(15.346)
Saldering met Voorziening voor presentatie			
Boekwaarde per 1 januari 2019	943	363	1.306

Mutaties 2019

Investeringsprijzen	19.909	28	19.937
Desinvesteringen aanschafwaarde		(23)	(23)
Afschrijvingen		(72)	(72)
Naar activa in exploitatie	(22.448)		(22.448)
Afronding grondexploitatie Rivierenwijk	(5.636)		(5.636)
Afronding voorziening grondexploitatie Rivierenwijk	5.636		5.636
Dotatie voorziening	(13.916)		(13.916)
Vrijval voorziening	3.152		3.152
Onttrekking voorziening	4.637		4.637
Desinvesteringen afschrijving		16	16
Totaal mutaties	(8.666)	(51)	(8.717)

31 december 2019:

Verkrijgingsprijzen	7.739	743	8.482
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(15.462)	(431)	(15.893)
Saldering met Voorziening voor presentatie	7.723		7.723
Boekwaarde per 31 december 2019	(0)	312	312

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 (€7.723) bestaat voor € 9.116 uit projecten met een negatief saldo en € 1.393 uit projecten met een positief saldo.

In 2018 (€ 943) bestond dit uit respectievelijk een €5.679 negatief en een €6.621 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	10 jaar
Computerhardware	lineair	5 jaar
Vervoersmiddelen	lineair	5 jaar
Kantoorinventaris	lineair	5 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:

Deelnemingen	
1 januari 2019:	
Boekwaarde	309
Mutaties:	
Resultaat deelnemingen	(1)
Totaal mutaties	(1)
Boekwaarde per 31-12-2019	308

Deelnemingen

De deelneming ultimo 2019 betreft:

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

10.9.3.2 Latente belastingvordering(en)

Het saldo betreft de latente belastingvorderingen door verliescompensatie, de te verrekenen niet-aftekbare rente 2019 en het fiscale afschrijvingspotentieel.

De nominale waarde van de verliescompensatie bedraagt € 4.752, de nominale waarde van de te verrekenen niet-aftekbare rente bedraagt € 617 en de nominale waarde van het afschrijvingspotentieel bedraagt € 1.315

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

	2019	2018
Boekwaarde per 1 januari	4.570	1.288
Mutaties	1.549	3.282
Boekwaarde per 31 december	6.119	4.570



10.9.4 Voorraden

10.9.4.1 Vastgoed bestemd voor verkopen

	2019	2018
Niet-woningen (verkrijgingsprijs)	-	2.538
Woningen (marktwaarde verhuurde staat)	802	351
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-	(279)
Boekwaarde per 1 januari	802	2.610
Mutaties		
Verkoop niet-woningen		(2.538)
Verkoop woningen	(802)	(351)
Van activa in exploitatie (woningen)	769	802
Ottrekking voorziening		279
Totaal mutaties	(33)	(1.808)
Niet-woningen (verkrijgingsprijs)	-	-
Woningen (marktwaarde verhuurde staat)	769	802
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-	-
Boekwaarde per 31 december	769	802

De voorraad verkopen bestaat uit 6 woningen die eind 2019 leeg staan om verkocht te worden.

Naar verwachting zullen deze woningen in 2020 worden verkocht, de geprognostiseerde opbrengst voor deze woningen bedraagt € 1.018.

10.9.4.2 Overige voorraden

	2019	2018
Vervaardigingsprijs	12.303	13.326
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(11.439)	(12.427)
Boekwaarde per 1 januari	864	899
Mutaties		
Desinvesteringen aanschafwaarde		(1.023)
Ottrekking voorziening	22	1.023
Vrijval voorziening		
Dotatie voorziening		(35)
Totaal mutaties	22	(35)
Verkrijgingsprijzen	12.303	12.303
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(11.417)	(11.439)
Boekwaarde per 31 december	886	864

10.9.5 Vorderingen

Huurdebiteuren

	2019	2018
Huurdebiteuren	297	465
Af : voorziening wegens oninbaarheid	(123)	(174)
Totaal huurdebiteuren	174	291

Overlopende activa en overige vorderingen

	2019	2018
Door te belasten vanuit onderhoud	17	3
Door te belasten overige kosten	17	
Vooruitbetaalde kosten	92	136
Subsidies*	536	688
Gemeente	-	56
Overige vorderingen	56	27
Totaal overlopende activa	718	910

*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.

	2019	2018
Kas/bank	1.263	1.444
Deposito (Rabo spaarrekeningen)	2.000	1.500
Totaal liquide middelen	3.263	2.944



10.9.7 Eigen Vermogen

Het verloop van het eigen vermogen is als volgt:

	2019	2018
Overige reserve:		
Stand per 1 januari	103.377	91.007
Gerealiseerde herwaardering verkopen	913	88
Mutatie herwaarderingsreserve	(24.547)	(34.256)
Correctie herwaardering voorgaand jaar	(1)	(2)
Resultaat (toegevoegd aan de overige reserves)	25.445	46.540
	105.187	103.377
Herwaarderingsreserve:		
Stand per 1 januari	175.571	141.403
Gerealiseerde herwaardering verkopen	(913)	(88)
Correctie herwaardering	-	-
Mutatie herwaarderingsreserve	24.547	34.256
	199.205	175.571
Totaal eigen vermogen	304.392	278.948

10.9.8 Voorzieningen

10.9.8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	2019	2018
Stand per 1 januari	14.971	12.513
Vrijval	(3.152)	(2.197)
Dotatie	13.916	5.461
Ontrekking	(4.637)	(806)
Afronding voorziening grondexploitatie Rivierenwijk	(5.636)	-
Saldering met activa in ontwikkeling t.b.v. presentatie	(7.739)	(14.971)
Stand per 31 december	7.723	-

De voorziening is overwegend langlopend en gesaldeerd met de activapositie vastgoed in ontwikkeling.

10.9.8.2 Voorziening latente belastingverplichting

De latentie voor vastgoed bestemd voor doorexplotatie en het vastgoed bestemd voor verkoop is op nihil gewaardeerd. Het totale tijdelijke verschil van het vastgoed bestemd voor doorexplotatie en verkoop bedraagt € 37.604. De totale nominale waarde bedraagt € 8.169.

	2019	2018
Boekwaarde per 1 januari	-	-
Mutaties	-	-
Boekwaarde per 31 december	-	-



10.9.9 Langlopende schulden

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na de afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. Deze aflossingsverplichting voor 2019 bedraagt € 12.312 (2018: € 16.049). 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.

	2019		2018	
	Totaal	> 5 jaar	Totaal	> 5 jaar
Leningen Kredietinstellingen	138.412	111.354	126.461	88.929

Het verloop van de leningen in 2019 is als volgt:

	2019	2018
Stand per 1 januari	126.461	133.845
Nieuwe leningen	28.000	24.000
Af: aflossingen	(16.049)	(31.384)
Totaal leningen per 31 december	138.412	126.461
Af: kortlopende aflossingsverplichting	(12.312)	(16.049)
Stand langlopende leningen per 31 december	126.100	110.412

De gemiddelde kostenvoet van het lang vreemd vermogen over 2019 bedraagt 2,78% (2018: 3,13%). De marktwaarde van de leningen op 31-12-2019 is € 169.965. 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 31-12-2019 over een rekening-courant faciliteit bij de Bank Nederlandse Gemeenten ad € 2 miljoen. Voor deze rekening-courant faciliteit zijn geen aanvullende zekerheden gesteld.

	2019	2018
Te betalen rente	1.943	1.831
Aflossingsverplichting op langlopende leningen	12.312	16.049
Schulden aan huurders	332	385
Schulden aan leveranciers	1.342	2.658
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.805	1.850
Overige schulden en overlopende passiva	930	705
Totaal	18.664	23.478



10.9.11 Fiscale Positie

Deze fiscale positie is weergegeven in x € 1.000.

Het geschatte belastbare bedrag is een positief resultaat van € 1.457

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

Commercieel resultaat vóór belastingen en resultaat deelneming	23.897
--	--------

Aansluiting tussen commercieel en fiscaal resultaat

Verkopen bestaand bezit	525
Projectontwikkeling	-5.103
Grote aanpak projecten	-3.069
Afschrijvingen	-829
Waardemutatie MVA en FVA	-17.182
Onderhoud	271
Toerekening financieringskosten aan projecten	178
Saneringsheffing (niet aftrekbaar)	0
Uit exploitatie	-65
Totale mutatie	(25.274)
Fiscaal resultaat	(1.377)

Overige fiscale correcties:	
Investeringsaftrek	(13)
Niet/beperkt aftrekbare kosten	2
Niet aftrekbare ATAD rente	2.845
Saldo overige correcties	2.834

Belastbare winst	1.457
Verrekenbare verliezen	1.457
Belastbaar bedrag	-

Hieronder worden de belangrijkste correcties ten opzichte van het bedrijfseconomische resultaat kort toegelicht. Rentree heeft in 2019 diverse woningen verkocht. Hierbij heeft Rentree fiscale winsten gerealiseerd. 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 op detailniveau beoordeeld. In 2019 is voor het onderhoud een inschatting gemaakt van de fiscale correctie die moet worden toegepast op basis van voorgaande jaren.

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 decken stichtingskosten. De waardeveranderingen in het vastgoed en het vastgoed in ontwikkeling van in totaal € 17.182 worden fiscaal niet gevolgd.



In 2019 zijn tevens 2 verhuureenheden uit exploitatie gehaald welke zijn afgewaardeerd naar nul.

Tevens is met ingang van 01-01-2019 de ATAD regeling van toepassing. Dit resulteert voor Rentree in een niet aftrekbare rentelast van € 2.845.

Het saldo compensabele verliezen per ultimo 2019 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 2019 (contante waarde) € 4.416.

De actieve Vpb latentie voor het afschrijvingspotentieel is gevormd voor het verschil tussen de fiscale boekwaarde van het vastgoed in exploitatie en de fiscale bodemwaarde (100% WOZ). Het totale afschrijvingspotentieel bedraagt € 5.958 wat resulteert in een actieve latentie (contante waarde) van € 1.140.

De actieve Vpb latentie voor de niet verrekenbare rente 2019 die in de toekomst wel verrekenbaar is bedraagt € 564.

De mutatie in de post latente belastingen (ten opzichte van 2018) komt daarmee uit op een bedrag van circa € 1549 te verantwoorden als bate in de bedrijfseconomische resultatenrekening.

10.9.13 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Het aan te houden obligo 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 de lening typen variabele hoofdsom en voor collegiale financiering. 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.

Per 1 april 2015 is een langdurig contract (10 jaar) afgesloten met Valid BV voor de huur van het pand aan de Verzetslaan 40 te Deventer. Het pand is in oktober 2016 verkocht aan VOC BV en daarmee is het huurcontract ook over gegaan naar VOC BV. De huurprijs exclusief korting en btw compensatie bedraagt € 74.850 per jaar en wordt elk jaar geïndexeerd volgens de CBS prijsindex. De huurprijs is voor 2020 geïndexeerd met 2,65% per 1 januari 2020 wat zal leiden tot een verplichting na de verhoging van € 80.095.

In december 2016 is het contract met Salverda voor het dagelijks onderhoud verlengd tot 1 januari 2021. Hierbij wordt elk jaar het volume vastgesteld aan de hand van de begroting. In het jaarplan 2020 is een bedrag van € 2.733.317 inclusief btw vastgesteld voor de onderhoudskosten. Dit is inclusief een raming voor asbestkosten van € 238.370. Eind 2019 stond er nog voor € 277.000 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 2020 is een totaalbedrag van € 1.674.995 exclusief btw vastgesteld. Voor het planmatig onderhoud € 1.555.376. Daarnaast is er een bedrag opgenomen voor de contracten van het schoonmaak en groenonderhoud € 89.619 en een raming voor enkelvoudige woningverbeteringen (isolatieglas) € 30.000

Per 1 januari 2016 is een contract gesloten met Instain voor het contractonderhoud voor 5 jaar. Het volume wordt elk jaar op basis van de begroting vastgesteld. In het jaarplan 2020 is een bedrag van € 857.455 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 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.

Op 17 december 2019 is een bankgarantie door Salverda afgegeven ter hoogte van € 43.220. Deze bankgarantie is afgegeven voor het onderhoud in complex 413. De bankgarantie loopt tot uiterlijk 31 juli 2020.

Op 17 december 2019 is een bankgarantie door Salverda afgegeven ter hoogte van € 166.293. Deze bankgarantie is afgegeven voor het onderhoud in Hof van Colmschate (complex 280). De bankgarantie loopt tot uiterlijk 31 mei 2020.

Rentree heeft op 24 oktober 2017 nieuwe leaseovereenkomsten gesloten voor 5 leaseauto's (operational 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 het eerste jaar is € 16.044 en voor de jaren daarna is de verplichting €13.370.

Op 19 november 2014 is Rentree een overeenkomst aangegaan met de gemeente Deventer waarin is bepaald dat de gemeente Deventer geïmmandateerd 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 € 1.227.000. Met betrekking tot het deelgebied 'De Venen' in de Rivierenwijk is Rentree op 6 mei 2017 een aanvullende overeenkomst aangegaan met de gemeente Deventer voor het bouw- en woonrijp maken. De verwachte uitgaven bedragen nog € 378.000.

Op 14 november 2019 is besloten tot het oprichten van een stichting voor het beheer van onze woonwagens. Rentree neemt een gedeelte van de woonwagens van de gemeente over. Om deze goed te kunnen beheren richten we samen met Woonbedrijf Iederl een stichting op waar de woonwagens in onder worden gebracht. Uit het besluit van deze oprichting ontstaat een verplichting tot een kapitaalstorting van € 558.000 als start vermogen om de woonwagens te kunnen exploiteren. Op 19 december 2019 is een aanvraag ingediend tot goedkeuring bij de Autoriteit woningcorporaties.

Op 16 december is de koopovereenkomst met Stichting DUWO voor aankoop van 7 woningen getekend. De totale koopsom bedraagt € 698.254. De leveringsakte staat gepland voor 10 januari 2020.

Rentree is voornemens om de woning aan de IJsselkade 112 aan te kopen. Rentree is bereid om de woning in huidige staat aan te kopen voor € 155.000 k.k.. Er is geen sprake van eventuele ontbindende voorwaarden. Datum van levering is in overleg.

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. 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

(x € 1.000)

10.10.1 Exploitatie vastgoedportefeuille

10.10.1.1 Huuropbrengsten

	2019	2018
Woningen en woongebouwen	23.974	23.096
Onroerende zaken, niet woningen	1.255	1.236
Af : huurderiving wegens leegstand en oninbaarheid	338	303
Totaal	24.891	24.029

10.10.1.2 Opbrengsten servicecontracten

	2019	2018
Servicepakket	246	268
Glasverzekering	60	66
Ontstoppen riolering	41	35
Overig (onder andere administratiekostenvergoeding)	-	37
Af : huurderiving wegens leegstand en oninbaarheid	5	5
Totaal	342	401

10.10.1.3 Lasten servicecontracten

	2019	2018
Servicepakket	(255)	(231)
Glasverzekering	(55)	(54)
Ontstoppen riolering	(40)	(39)
Overig	1	7
Totaal	(349)	(317)



10.10.1.4 Overheidsbijdragen

	2019	2018
Bijdrage sociaal programma Rivierenwijk	(4)	55
Totaal	(4)	55

Deze bijdragen 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

	2019	2018
Kosten incasseren huren	(72)	(85)
Vve bijdragen (eigen bezit)	(117)	(107)
Huurlasten	(30)	(30)
Kosten energielabels	(89)	(8)
Overige	(33)	(23)
Toerekening kosten	(1.596)	(1.548)
Totaal	(1.937)	(1.801)

10.10.1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

	2019	2018
Planmatig onderhoud	(5.236)	(3.370)
Mutatie-onderhoud	(270)	(342)
Interieurvernieuwing	(922)	(1.009)
Klachtenonderhoud	(720)	(732)
Contract onderhoud	(440)	(444)
Onderhoud VVE	(134)	(134)
Asbest inventarisatie- en saneringskosten	(261)	(223)
Toerekening kosten	(660)	(669)
Totaal	(8.643)	(6.923)

	2019	2018
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	(1.693)	(1.829)
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	(6.950)	(5.094)
Totaal	(8.643)	(6.923)

10.10.1.7 Overig directe operationele lasten exploitatie bezit

	2019	2018
Belastingen (onroerendzaak belasting en waterschapslasten)	(955)	(942)
Verhuurderheffing	(2.134)	(2.512)
Saneringsheffing	-	(235)
Verzekeringen verhuur onroerend goed	(71)	(159)
Externe toezichkosten	-	(22)
Overige directe exploitatie kosten	(18)	(17)
Totaal	(3.178)	(3.887)

10.10.2 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2019	2018
Verkoopopbrengsten bestaand bezit:		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	2.934	2.608
Af: verkoopkosten	67	89
Af: boekwaarde	2.450	1.800
Af: toerekening kosten	117	111
Totaal	300	608

10.10.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

10.10.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2019	2018
Mutatie voorziening vastgoed in ontwikkeling	(8.552)	(2.458)
Mutatie voorziening vastgoed bestemd voor verkopen	23	(35)
Toegerekende kosten, niet geactiveerd	(439)	(471)
Totaal	(8.968)	(2.964)

10.10.3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2019	2018
Autonome waardemutatie Daeb	28.228	37.130
Autonome waardemutatie Niet-daeb	387	691
Teruggenomen waardemutatie Daeb	(873)	(126)
Teruggenomen waardemutatie Niet-daeb	(81)	(81)
Uit exploitatie genomen	(25)	
Investerings bestaand bezit	(1.925)	(1.098)
Totaal	25.711	36.516

10.10.4 Overige activiteiten

10.10.4.1 Opbrengst overige activiteiten

	2019	2018
Administratievergoeding	24	
Afwikkeling geschillen		2.157
Overige opbrengsten	14	-
Totaal	38	2.157

10.10.5 Overige organisatiekosten

	2019	2018
Externe toezichtkosten	(19)	-
Totaal	(19)	-

10.10.6 Leefbaarheid

	2019	2018
Leefbaarheid Overig	(110)	(103)
Leefbaarheid (Sociaal Programma)	9	(97)
Toerekening kosten	(464)	(437)
Totaal	(565)	(637)



10.10.7 Financiële baten en lasten

10.10.7.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2019	2018
Rente op vorderingen	1	30
Rente op liquide middelen	-	-
Totaal	1	30

10.10.7.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2019	2018
Rentelasten langlopende leningen	(3.690)	(3.975)
Rente op kortlopende schulden	(33)	(37)
Totaal	(3.723)	(4.012)

10.10.8 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

	2019	2018
Mutatie voorziening latente belastingverplichting	-	-
Mutatie Latente belastingvordering(en)	1.549	3.282
Totaal	1.549	3.282

10.10.9 Resultaat deelnemingen

	2019	2018
NV Vastgoedmaatschappij Milieucentrum Deventer	(1)	3
Totaal	(1)	3



10.10.10 Overige toelichtingen

10.10.10.1 Lonen & salarissen

	2019	2018
Lonen en salarissen*	(1.733)	(1.694)
Sociale lasten	(291)	(280)
Pensioenlasten	(268)	(263)
Inhuur derden	(148)	(110)
Subtotaal lonen & salarissen	(2.440)	(2.347)
Geactiveerde productie projecten in ontwikkeling	393	311
Lonen & salarissen minus geactiveerde productie	(2.047)	(2.036)
Totaal lonen en salarissen	(2.440)	(2.347)

	2019	2018
Gemiddeld aantal FTE	31,25	31,60

*Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

10.10.10.2 Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa

	2019	2018
Afschrijving onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	(72)	(76)
Afschrijving immateriële vaste activa (Software)	(27)	(62)
Desinvesteringen	(7)	(1)
Totaal	(106)	(139)

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.

	2019	2018
Controle jaarrekening 2019	(58)	
Controle jaarrekening 2018	5	(60)
Controle jaarrekening 2017		10
Totaal	(53)	(50)

10.11

Overige informatie

10.11.1 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 2019

Naam	Functie	Functieervulling boekjaar		Dienst betrek- king	Omvang dienst- verband	Belonings- klasse en norm	Beloning	Voorzieningen betaalbaar op termijn	Totale bezoldig- ing
J. Huibers	DB	01-02	31-12	Ja	1 Fte	E (€ 129.940)	€ 91.484	€ 16.158	€ 107.642
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

Schema bezoldiging 2018

Naam	Functie	Functieervulling boekjaar		Dienst betrek- king	Omvang dienst- verband	Belonings- klasse en norm	Beloning	Voorzieningen betaalbaar op termijn	Totale bezoldig- ing
E.W.M. van Asten	DB	01-01	31-08	Ja	1 Fte	E (€ 91.208)	€ 76.996	€ 13.394	€ 90.390
F. Kooiker	DB	01-09	31-12		Nvt	*(€ 101.200)	€ 34.602	Nvt	€ 34.602
H.F.A.M. Huijsmans	Voorz. RvC	01-01	31-03		Nvt	E (€ 5.067)	€ 2.750	Nvt	€ 2.750
R.L. Stevelmans	Voorz. RvC	01-04	31-12		Nvt	E (€ 15.483)	€ 11.813	Nvt	€ 11.813
T.A. Nieuwenhuijsen	Lid RvC	01-01	30-04		Nvt	E (€ 4.504)	€ 3.300	Nvt	€ 3.300
C. Karharman	Lid RvC	01-05	31-12		Nvt	E (€ 9.196)	€ 7.000	Nvt	€ 7.000
G.J.J. Prins	Lid RvC	01-01	31-12		Nvt	E (€ 13.700)	€ 10.500	Nvt	€ 10.500
J.T. Blok	Lid RvC	01-01	31-12		Nvt	E (€ 13.700)	€ 10.500	Nvt	€ 10.500
R. Bosveld	Lid RvC	01-01	31-12		Nvt	E (€ 13.700)	€ 10.500	Nvt	€ 10.500

DB = Directeur bestuurder

Voorz. RvC = Voorzitter RvC

De bezoldiging van bestuurder omvat:

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

In 2019 was de beloning van de bestuurder J. Huibers € 107.642 en was het uurtarief van de interim bestuurder

F. Kooiker lager dan EUR 187, 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 2019 zijn de VTW richtlijnen gevolgd.

10.11.2 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.

10.11.3 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.

10.11.4 Gebeurtenissen na balansdatum

Na balansdatum kreeg Rentree te maken met het COVID-19 virus. De wereldwijde besmetting heeft een grote impact op de gezondheid van mensen en de economie. Rentree heeft hiervan nog geen grote gevolgen ondervonden. We hebben een aantal huurders dat betalingsregelingen wil afspreken en we zien de meldingen van sociale overlast wat toenemen.

Op de langere termijn verwachten we wat hogere achterstanden en misschien wat huurderving door huurkorting en wat langere leegstand. Maar naar verwachting zal de impact hiervan klein zijn.

Er ontstaan wat initiatieven in de sector om de huurverhoging uit te stellen naar september of oktober of zelfs voor 2020 achterwege te laten, maar hier is nog geen concreet voorstel uit ontstaan. De sector is hierover sterk verdeeld. Mocht de huurverhoging niet doorgaan, dan is de impact op de kasstroom naar verwachting beperkt. We rekenen in de MJB 2020 ongeveer 2,6% aan huurverhoging in. Op een termijn van 5 jaar voor de MJB zal deze impact ongeveer 3% zijn. We zien daarmee geen grote impact op de waardering van ons vastgoed.

De verhuurbaarheid van onze woningen staat ook niet onder druk en dat zal ook niet wijzigen verwachten we gezien de sector waar we ons in bevinden.

Voor de projecten geldt dat we de lopende projecten afronden. Nieuwe projecten stellen we uit tot het virus onder controle is. Voor zover we dat nu kunnen overzien heeft dit geen vertragingen op projecten die gepland stonden.

Voor de personeelsbezetting verwachten we geen wijzigingen. Iedereen is nog aan het werk, zoveel mogelijk uit huis, maar als maatschappelijke organisatie gaan wij zoveel mogelijk onze dienstverlening doorzetten, zij het op een wat meer digitale manier. De personeelskosten blijven naar verwachting gelijk aan waar we rekening mee houden de komende jaren. We verwachten ook geen directe impact op de waardering van het vastgoed. De huizen blijven verhuurd worden.



10.12

Ondertekening van de jaarrekening

Opmaken van de jaarrekening

Drs. J. Huibers MPM

Directeur bestuurder

Deventer, 31 maart 2020

Vaststellen van de jaarrekening

De Raad van Commissarissen van Woningstichting Rentreë

drs. R.L. Stevelmans

drs. G.J.J. Prins

J.T. Blok

Voorzitter

drs. R. Bosveld

mr. C. Karharman

Deventer, 31 maart 2020



10.13

Controleverklaring van de accountant

10.13.1 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant



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

Aan de Raad van Commissarissen van
Woningstichting Rentree

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Woningstichting Rentree te Deventer gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting Rentree op 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 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 2019;
2. De winst- en verliesrekening over 2019; 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 2019 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'. Wij zijn onafhankelijk van Woningstichting Rentree zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 81 tot en met 88. 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 het Controleprotocol WNT 2019 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j 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.

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

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening**

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle 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, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor 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, 31 maart 2020

Baker Tilly (Netherlands) N.V.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "E.H.J.D. Damman".

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

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden:

A handwritten signature in blue ink, appearing to be a stylized "W" or similar mark.

rentree.

Verzetslaan 40, 7411 HX Deventer
Postbus 5, 7400 AA Deventer
t. 0570 67 83 00
e. info@rentree.nu
i. www.rentree.nu

thuis in Deventer

Paraaf voor waarmakingsdoeleinden behorende
bij controleverklaring d.d. 31 maart 2020:

