

Jaarverslag '18



Inhoudsopgave

Jaarverslag 2018

Voorwoord	4
Bestuursverslag	5
1. Huisvesten van mensen	11
1.1 Betaalbaarheid	12
1.2 Huursom-huurverhoging	14
1.3 Woonruimteverdeling	16
1.4 Verkoop	17
1.5 Bijzondere doelgroepen	18
2. Leefbaarheid	20
2.1 Werken in de wijken en buurten	21
2.2 Sociaal beheer	22
3. Vastgoed	25
3.1 Inleiding	26
3.2 Samenstelling en mutaties vastgoedportefeuille	27
3.3 Beheer en onderhoud	28
3.4 Projecten	30
3.5 Duurzaamheid	32
4. Rivierenwijk	34
4.1 Inleiding	35
4.2 Fysiek	36
4.3 Sociaal	37
5. Stakeholders, samenwerking en kwaliteit	39
5.1 Gemeente Deventer	40
5.2 Participatie bewoners en stakeholders	41
5.3 Samenwerking maatschappelijke organisaties	45
5.4 Kwaliteit	46
6. De organisatie	48
6.1 Personeel & Organisatie	49
6.2 Informatievoorziening	52
6.3 Ondernemingsraad	53
6.4 Juridische structuur	54
7. Bestuur en Raad van Commissarissen	55
7.1 Het bestuur	56
7.2 Verslag van de Raad van Commissarissen	57

8. Financieel	62
8.1 Inleiding	63
8.2 Liquiditeit en solvabiliteit	64
8.3 Resultaat	65
8.4 Beoordeling AW en WSW	67
8.5 Fiscale positie	68
8.6 Risicomanagement	69
8.7 Verbindingen	70
9. Volkshuisvestingsbelang	71
9.1 Verklaring uitsluitend werkzaam in belang volkshuisvesting	72
10. Kengetallen	73
10.1 Kengetallen	74
11. Jaarrekening	77

Voorwoord

Wat heeft 2018 gebracht?

Weerkundigen spreken over een bijzonder weerjaar. Met zeer zware storm in januari, ijskoud winterweer eind februari, extreme droogte en langdurige hitte in de zomer. 2018 is het op één na warmste jaar sinds het begin van de metingen en juli was zelfs de zonnigste maand ooit. En of 2018 nu een uitschieter is of niet, het klimaat verandert en aan de klimaattafels is nagedacht over maatregelen. Deze betreffen ook de gebouwde omgeving en raken het wonen.

Ook voor Rentree is 2018 het jaar van de duurzaamheid geworden. In meerdere opzichten.

In de eerste plaats om te zorgen voor een woningvoorraad die ook op de lange termijn toekomstbestendig is en aansluit bij de toekomstige vraag. De kerntaak van de corporatie is immers te zorgen voor beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen voor hen die geen geschikte woning kunnen kopen en voor wie een geliberaliseerde huurwoning niet te betalen is. Duurzaamheid is geen kerntaak, maar wel een opgave in het kader van de noodzakelijke beschikbaarheid en betaalbaarheid. Rentree heeft de projectenportefeuille in 2018 herijkt op dit uitgangspunt.

Daarbij is ook gekeken naar de duurzaamheid van op korte termijn inzetbare maatregelen en oplossingen. Vanuit no-regret principes is ervoor gekozen voorlopig het accent te leggen op energiebesparende maatregelen en verkenning van een mogelijk warmtenet en minder op installatietechnische innovaties.

Rentree heeft ook onverminderd ingezet op duurzame kwaliteit van samenwerkingsrelaties. Zowel met huurdersorganisaties en gemeente, als met bouwkundige en andere dienstverlenende partners bestaat een relatie die gericht is op voortdurende ontwikkeling, ieder vanuit de eigen expertise en met respect naar elkaars belang en mogelijkheden. Samen zorgen wij voor een thuis in Deventer.

Tot slot was ook de duurzame inzetbaarheid van de eigen medewerkers een belangrijk thema in 2018. Rentree kent een hoge mate van eigenaarschap en stimuleert dat actief. Dit is bevestigd in het Ondernemingsplan en het daarvan afgeleide jaarplan 2019: "Volgas energie de toekomst in".

Rentree. Thuis in Deventer! Met dank aan allen die daaraan hebben bijgedragen in 2018.
U leest erover in dit jaarverslag.

Bestuursverslag

Doelgroep en betaalbaarheid

Rentree is er volgens haar missie voor de volkshuisvestelijke doelgroep in Deventer. Onze huurders wonen in duurzame woningen met een basiskwaliteit, die past bij hun bescheiden inkomen en leefstijl. Wij kennen en erkennen onze bewoners, wij blinken uit in eenvoud en handelen met aandacht voor elkaar, voor onze huurders en voor onze partners.

In 2018 zijn er 232 nieuwe huurcontracten afgesloten, hiervan is 96% toegewezen aan woningzoekenden met een inkomen lager dan € 36.798. De mutatiegraad voor huurwoningen bedraagt daarmee 6,4%. De taakstelling voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen is niet geheel gerealiseerd, wat betreft het huisvesten van statushouders is er in Deventer een (kleine) achterstand van 19 personen die nog gehuisvest moeten worden. Dit aantal wordt meegenomen in de taakstelling van 2019.

In 2018 is wederom veel aandacht besteed aan de werkwijze van het 'sociaal incasseren'. Dit doen wij om in zo veel mogelijk gevallen te voorkomen dat er financiële problemen ontstaan bij onze huurders en eventuele betalingsachterstanden zo klein mogelijk te houden. We werken op dit gebied ook nauw samen met onze deurwaarder. Doel daarvan is om de kosten van elk deurwaardersdossier laag te houden, zodat de kosten voor onze huurders niet oplopen. Rentree neemt in een vroeg stadium van een huurachterstand contact op met de huurder, om een grotere achterstand te voorkomen. Mede hierdoor is het aantal betalingsregelingen gedaald in 2018.

Vastgoed

Rentree heeft eind 2018 ruim 3.600 woningen. Om deze woningen blijvend te laten voldoen aan de door ons gestelde kwaliteitsnormen wordt er veel geïnvesteerd in de woningen op het gebied van onderhoud, woningverbetering en energetische kwaliteit. Voor het onderhoud werken we samen met onze resultaat gestuurd onderhoud (RGO) partners. Onze huurders beoordelen deze partners met een 8,1 en daar zijn we als Rentree enorm trots op. Omdat de gemiddelde leeftijd van het bezit van Rentree relatief oud is, is het noodzakelijk om de kwaliteit nauwlettend te monitoren. Met onderhouds- en storingsanalyses en klantonderzoeken wordt de kwaliteit van de woningen gemonitord. Dit gebruiken wij als input voor de begroting en onderhoudsplannen.

Een van deze onderzoeken is een klantenpanel, bestaande uit huurders, dat bevraagd is over hun woonbeleving. Door hun mening te vragen over hun woning (keuken, badkamer, toilet, is de woning passend bij gezinssituatie), het onderhoud (is er sprake van achterstallig onderhoud) en de woonomgeving (veiligheid, contact met de burens en de buurt) hebben we per buurt inzicht gekregen in hoe huurders dit beoordelen. De resultaten zijn besproken met onze RGO partners en gebruikt als input voor de meerjaren onderhoudsplanning.

In 2018 is verspreid over verschillende wijken het interieur vernieuwd in 285 woningen. Dit houdt in dat de huurders een nieuwe keuken en/of badkamer en/of toilet hebben gekregen. Rentree heeft in 2018 151 woningen energetisch verbeterd, dit betekent lagere energielasten en een beter wooncomfort voor de huurders van deze woningen. In 2018 is veel geld geïnvesteerd in nieuwbouw en zijn in totaal 117 woningen in aanbouw die in 2019 worden opgeleverd.

De transitie van een woningvoorraad op een fossiele naar een alternatieve energievoorziening is een enorme opgave. Dit kunnen wij niet alleen. Daarom is een samenwerking 'Het Pact van de Oude Raadzaal' met alle Deventer corporaties, de gemeente Deventer, Enexis en de provincie Overijssel gesloten. Het Pact is een routekaart tot 2050 om met elkaar de bestaande sociale huurwoningen in Deventer fossielvrij te maken en tegelijkertijd betaalbaar te houden. Samen met deze partijen werken we aan lange termijn programmeringen en we ontwikkelen plannen voor betaalbare alternatieve duurzame warmte voorzieningen voor buurten en wijken. Een van de resultaten van deze samenwerking is het onderzoek in Zandweerd naar een duurzaam warmtenet op basis van de warmte van de rioolwaterzuivering. In de E-pilot die we hebben opgestart, wordt een 4 tal woningen gemonitord en gevolgd waarin verschillende oplossingen zijn gerealiseerd.

In onze projecten en plannen wordt altijd onderzocht wat de mogelijkheden zijn om een alternatief voor verwarming te vinden die duurzaam en niet afhankelijk van fossiel gas is. In 2018 hebben we ervoor gekozen om hier op kleine schaal ervaring mee op te doen in de Grote Aanpak van 90 bestaande woningen in de Burgemeestersbuurt. 5 woningen zijn all-electric en voorzien van een warmtepomp waardoor de woning van het gas af kan. Tevens wordt de nieuwbouw van 18 studio's in de Venen gasloos gebouwd en voorzien van een centrale warmtepomp (project Woon400).

Op kleine schaal verkoopt Rentree bezit voor optimalisatie van de portefeuille. In 2018 zijn er 12 woningen en 2 bedrijfspanden verkocht. De opbrengsten dragen bij aan de investeringsmogelijkheden in het overige bezit.

Stakeholders

Op ambtelijk en bestuurlijk niveau is er veelvuldig overleg tussen Rentree en de gemeente Deventer. In juni hebben de woningcorporaties Woonbedrijf Ieder1, Woonstichting De Marken en Rentree, ieder met hun eigen huurdersorganisatie, een bod voor prestatieafspraken voor het jaar 2019 aangeboden aan de gemeente. Het bod is na overleg tussen de gemeente, alle corporaties en hun huurdersorganisaties omgezet naar definitieve prestatieafspraken.

Rentree heeft, net als voorgaande jaren, meegedaan met de Aedes Benchmark. Op klanttevredenheid scoort Rentree op alle onderdelen ten opzichte van andere corporaties, gemiddeld. De bedrijfslasten per VHE zijn voor het vijfde jaar op rij gedaald. Rentree behoort daarbij tot de middengroep.

Met het Bewoners Adviesorgaan Rentree (BAR) is afgelopen jaar zes keer vergaderd. Het BAR heeft over zes onderwerpen advies uitgebracht. Er is in 2018 veel aandacht besteed aan de samenwerking binnen het BAR en aan de samenwerking tussen Rentree en het BAR. De voorzitter van het BAR heeft afscheid genomen. Een nieuwe voorzitter is benoemd en het BAR heeft een nieuw lid mogen verwelkomen.

Bedrijfsvoering

Rentree streeft er naar 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 de verantwoordelijkheden laag liggen en waar mensen gewend zijn resultaatgericht te werken en de verbinding te zoeken met klanten. Wij beschouwen de inzet van onze medewerkers als het belangrijkste middel om onze doelen te realiseren. Daarnaast wordt bij het verhuurproces steeds meer gewerkt met apps en een huurdersloket.

In 2018 hebben we afscheid genomen van Liesbeth van Asten als directeur bestuurder en is de werving en selectie voor haar opvolging afgerond.

Financieel

In 2016 is de waardering van het vastgoed overgegaan naar marktwaarde. Door de waardering op marktwaarde stijgt de waarde van het vastgoed wanneer de vastgoedmarkt zich gunstig ontwikkelt. In 2018 is dat het geval. We zien in het resultaat van € 47,5 miljoen een waardestijging van € 33,6 miljoen.

Het resultaat uit de reguliere bedrijfsvoering is positief (€ 10,9 miljoen) en is € 2,2 miljoen lager dan in 2017. Dat komt vooral door hogere lasten onderhoudsactiviteiten (€ 1,7 miljoen). Het financieel resultaat is in 2018 beter dan in 2017 (+ € 0,9 miljoen). Dat komt door aflossingen en herfinanciering tegen lagere rentelasten. Tot slot is de belastinglast in 2018 € 5,3 miljoen lager dan in 2017. Door wijzigingen in de verliesverrekening (ATAD en fiscale beoordeling Rivierenwijk) is de verliescompensatie lager geworden wat leidt tot een bate van € 4,2 miljoen in 2018.

Resultaat 2018 versus 2017	2018	2017	verschil
Huur en overige opbrengsten	24.168	24.403	(235)
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(2.438)	(2.712)	274
Lasten onderhoudsactiviteiten	(6.923)	(5.173)	(1.750)
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(3.887)	(3.383)	(504)
Resultaat uit reguliere bedrijfsvoering	10.920	13.135	(2.215)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	608	(590)	1.198
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	33.552	(10.830)	44.382
Portfolio resultaat	34.160	(11.420)	45.580
Financieel resultaat	(3.982)	(4.920)	938
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	41.098	(3.205)	44.303
Belastingen	4.210	(1.058)	5.268
Opbrengst overige activiteiten	2.157		2.157
Resultaat deelnemingen	3	4	(1)
RESULTAAT NA BELASTINGEN	47.468	(4.259)	51.727

In 2018 is de bedrijfswaarde gewijzigd naar beleidswaarde. Hierna volgt de verantwoording over deze beleidswaarde zoals die, tot het moment van vaststelling, is voorgeschreven.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde:

Het jaar 2018 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2017. 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 € 39 miljoen gegroeid naar een waarde van € 401 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 11%.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei per m² van onze vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in.

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contracthuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2017 door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee geven wij invulling aan onze maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

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 is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Overeenkomstig de regelgeving is geen vergelijkend cijfer ultimo 2017 bepaald, reden waarom in het overgangsjaar 2018 geen ontwikkeling in de beleidswaarde kan worden toegelicht. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. In de praktijk bepaalt Rentree bij mutatie de nieuwe huur mede rekening houdend met passend toewijzen en afspraken met de huurdersvereniging over 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 2018 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 2018 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2018 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.

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

Per 31 december 2018 is in totaal € 176 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves inbegrepen (2017: € 141 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 € 125 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

	x € 1000,-	x € 1000,-
Marktwaarde in exploitatie		€400.488
Marktwaarde voorraad in verkoop		€ 802
Totaal marktwaarde verhuurde staat		€ 401.290
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ 39.745	
Betaalbaarheid (huren)	€ 47.990	
Kwaliteit (onderhoud)	€ 26.952	
Beheer (beheerkosten)	€ 10.362	
	€ 125.049	
Beleidswaarde		€ 276.241

Dit impliceert dat circa 30 % 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 2018 had 62% van onze nieuwe huurders een inkomen op bijstandsniveau. 80% van de nieuwe huurders kan aanspraak maken op huurtoeslag. Rentree bezit eind 2018 ruim 3.600 woningen die bijna allemaal (96%) een huurprijs hebben binnen de grenzen van de huurtoeslag. Dat betekent dat de netto huur niet hoger is dan € 710,68 per maand. Bij deze huurprijzen komen mensen met een laag inkomen in aanmerking voor huurtoeslag. Rentree levert hiermee 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 € 36.798. Deze grens is vastgesteld door de Europese Commissie. Daarnaast mogen we maximaal 10% toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 36.798 en € 41.056. In 2018 heeft Rentree 96% van haar sociale huurwoningen toegewezen aan woningzoekenden met een inkomen lager dan € 36.798.

Passend toewijzen

Met ingang van 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% passend toegewezen. Ongeveer 80% van de huishoudens die een woning kregen van Rentree behoort tot deze doelgroep. Om deze groep passend te kunnen toewijzen en de slaagkansen niet te verminderen heeft Rentree streefhuren aangepast. Huurprijzen worden nu vaker verlaagd tot de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag waardoor nu 77% van de woningen een streefhuur onder de aftoppingsgrenzen heeft.

Binnen de Stedendriehoek-regio is op basis van slaagkansen uit het verleden afgesproken 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.

	< € 597	€ 597 – € 640	€ 641– € 710
Afspraak Woonkeus (marge 10% naar boven/beneden)	60%	20%	20%
Resultaat Rentree	61%	28%	11%
Resultaat Deventer	60%	15%	25%

Aftoppingsgrenzen: €597 en €640

Huurtoeslaggrens: €710

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 is daarvoor het project Woon400 gestart; een zoektocht naar een woning die betaalbaar is, ook zonder huurtoeslag. Deze zoektocht met verschillende partners, waaronder een architect, een ontwikkelaar en potentiële huurders, heeft geresulteerd in een woning voor eenpersoonshuishoudens met een huurprijs rond de € 425 inclusief energiekosten. In 2018 is gestart met de realisatie van 18 studio's in de Venen, Rivierenwijk. De oplevering is naar verwachting rond de zomer van 2019.

1.2

Huursom- huurverhoging

Huursom

Vanaf 2017 geldt de huursombepaling. De huursomstijging wordt bepaald over een kalenderjaar door de huurprijsaanpassingen bij de jaarlijkse huurverhoging en door huurharmonisatie bij mutatie in de gereguleerde voorraad bij elkaar op te tellen. De maximaal toegestane huursomstijging in 2018 is vastgesteld op 2,4%. Rentree kent een huursomstijging van 1,92% over 2018, onderverdeeld in 1,4% verhoging door de jaarlijkse huurverhoging in juli en 0,52% door huurharmonisatie.

Ook in 2018 konden de corporaties kiezen voor een inkomensafhankelijke huurverhoging voor zelfstandige woningen onder de huurtoeslaggrens. Voorgaande jaren heeft Rentree hiervan gebruik gemaakt. In 2018 heeft Rentree besloten deze niet meer door te voeren. Redenen hiervoor zijn o.a. het beperkte effect op de doorstroming, de steeds kleiner wordende doelgroep die hiervoor in aanmerking komt en de effecten van het passend toewijzen die doorstroming ook minder gewenst maken.

In 2018 hebben we in de sociale sector een gemiddelde huurverhoging van 1,4% 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 de 0% en 2%. De vrije sector heeft een huurverhoging van 2% gehad.

Samenstelling van de woningvoorraad

In 2018 hebben de volgende wijzigingen in de woningvoorraad van Rentree plaatsgevonden (zie ook paragraaf 3.2).

	Goedkoop < € 417	Betaalbaar € 417 < € 640	Duur tot huurtoeslag -grens € 641 – € 710	Onzelf- standig	Intramuraal	Duur boven huurtoeslag -grens > € 710	Totaal
31 december 2017	346	2.688	403	20	69	74	3.600
Verkochte woningen		-9	-2			-1	-12
Uit verhuur					-1		-1
Administratieve correcties					-1		-1
Mutatie huurprijzen	-66	56	21			-8	3
31 december 2018	280	2.735	422	20	67	65	3.589

	2018	2017	2016	2015
Goedkoop	7,8%	9,6%	11,1%	12,6%
Betaalbaar	76,2%	74,7%	71,4%	69,0%
Duur tot huurtoeslaggrens	11,8%	11,2%	12,0%	13,6%
Onzelfstandig / overige eenheden	2,4%	2,5%	2,9%	3,0%
Duur boven huurtoeslaggrens	1,8%	2,1%	2,6%	1,8%
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 in onze portefeuille minimaal 75% blijft. Daarnaast blijven we zoeken naar nieuwe producten (zoals Woon400) en proberen we de woonlasten (huur en energiekosten samen), waar mogelijk, gelijk te houden zodat de betaalbaarheid niet onder druk komt te staan.

1.3

Woonruimteverdeling

Verhuurmutaties bij Rentree

In 2018 zijn 237 nieuwe huurcontracten afgesloten: 232 contracten in de bestaande woningvoorraad en 5 andere verhuureenheden (zoals garages en bedrijfsruimten). Dit is inclusief de verhuur door intermediaire verhuurders. De mutatiegraad voor huurwoningen bedraagt 6,4% (232 nieuwe contracten voor woningen op een voorraad van 3.600 huurwoningen, dit is exclusief nieuwbouw; conform definitie dVi). Er is in 2018 geen nieuwbouw opgeleverd.

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 middels 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. Afsproken 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 29 woningen via loting aangeboden. Dit is 12,9% van het totaal door Rentree aangeboden huurwoningen.

In Deventer hebben 66 woningzoekenden via loting een woning gekregen, dit is 6,6% 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 2018	Deventer		%	Rentree		%
Regulier	861		87%	186		83,0%
(regulier, waarvan lotingwoningen)	66	6,6%	29	12,9%		
Directe bemiddeling	27		2,7%	14		6,3%
Vergunninghouders	36		3,6%	10		4,5%
Overig	66		6,7%	14		6,3%
Totaal	990		100	224		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 2018 zijn 12 woningen verkocht en overgedragen. Er zijn voornamelijk appartementen in reeds opgerichte VvE's en tussenwoningen verkocht met een gemiddelde verkoopprijs van € 133.958.

Verkoop bouw kavels

In 2018 is in de Rivierenwijk een bouw kavel verkocht en geleverd aan Nikkels en Lidl voor de ontwikkeling van een appartementengebouw met kleine uitbreiding van de Lidl.

Voor het CPO project in de Rivierenwijk zijn in 2018 de laatste 7 kavels geleverd, 5 kavels waren reeds in 2017 geleverd. Door deze grondverkoop worden in de Rivierenwijk andere doelgroepen bediend wat van toegevoegde waarde is voor de differentiatie in de wijk.

In het nieuwbouwgebied De Venen in de Rivierenwijk bouwt Nikkels Bouwbedrijf momenteel nieuwe huurwoningen voor Rentree en bouwt en verkoopt Nikkels 32 koopwoningen. De gronden onder deze 32 koopwoningen zijn in 2018 geleverd door Rentree aan Nikkels.

Verkoop	2018	2017	2016
Bestaande woningen	12	9	20
waarvan aan zittende huurder	0	2	4
Complexmatige verkoop	0	67	0
Nieuwbouw	0	0	0
Totaal verkoop woningen	12	76	20
Verkoop kavels	39	6	41

BOG

In 2018 zijn een 2-tal bedrijfspanden verkocht, aan de Radstakeweg (leegstaande BOG) en Hendrik Verheesstraat (huisartsenpraktijk en kinderdagverblijf). Tevens is er een strookje grond aan het waterschap verkocht.

De bedrijfspanden zijn verkocht, omdat het verhuren van bedrijfsruimtes niet tot de kerntaken van Rentree behoort.

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. Bij deze nieuwe werkwijze kan elke zorginstelling een kandidaat aanmelden voor bijzondere bemiddeling via het Bijzondere Zorg Team Deventer. Deze laatste 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 2018 zijn 48 woningen beschikbaar gesteld door de verschillende woningcorporaties voor deze vorm van bemiddeling, maar er is slechts gebruik gemaakt van 13 van de aangeboden woningen. Rentree heeft in 2018 4 woningen verhuurd via bijzondere bemiddeling.

Eind 2018 worden in totaal 114 woningen verhuurd door Rentree aan de volgende (zorg)instellingen:

Organisatie

Stichting Zozijn

JP van den Bent stichting

Stichting Ambiq

Iriszorg

Dimence

De Straal

Solis

Transfore

Limor

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 2018 was het huisvesten van in totaal 138 personen (in 2017: 133). De corporaties hebben nauw samengewerkt met de gemeente en Vluchtelingenwerk om de taakstelling te realiseren. Eind 2018 is de taakstelling nog niet behaald. Dit is te verklaren door een lage mutatiegraad in 2018. Daarnaast was het moeilijk om een match te vinden tussen de kandidaten en de beschikbare woningen. Er moeten nog 19 personen gehuisvest worden, deze taakstelling wordt meegenomen naar 2019.

Taakstelling 2018	Bemiddeld
138 personen	119 personen
	23 personen door Rentre

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

Een goede buur (t)

Een goede buur (t) is het thema van 2018, dit heeft alles te maken met de leefbaarheid in de buurt. Een leefbare buurt, dat houdt in dat er een balans is tussen de draagkracht en draaglast in de buurt. Het in balans houden van een buurt, zodat je kunt praten over een goede buur (t) is een grote en moeilijke opgave. Een opgave die Rentree met aandacht en pragmatisch oppakt, met echte interesse in de mens en de buurt.

Rentree heeft woonmakelaars die de buurt als hun broekzak kennen. De woonmakelaars zijn het aanspreekpunt voor de huurders, doen de nieuwe verhuringen, bewaken schoon- heel-veilig en spreken aan als het nodig is. Doordat zij veel in de buurt zijn, zien en spreken zij veel bewoners en onderhouden actief het professionele netwerk en zetten dit in. Zij zijn door deze aandacht en focus in staat om in de buurten en voor een huurder het verschil te kunnen maken.

De signalen die de woonmakelaars opvangen, worden actief opgepakt. Indien nodig werken wij hierbij nauw samen met de partners in het sociaal domein, zoals bijvoorbeeld het sociaal team van de gemeente. Indien de draagkracht van een buurt of wijk onder druk ligt, wordt gekeken hoe Rentree dit kan beïnvloeden. Bijvoorbeeld door huurprijsdifferentiatie of intake gesprekken voor de bemiddeling van vrijgekomen woningen, waardoor er een betere mix ontstaat.

Rentree werkt aan leefbaarheid in de wijken in nauwe samenwerking met de bewoners en andere maatschappelijke organisaties in Deventer. Ook hebben wij korte lijnen met onze onderhoudspartners, die veel bij de mensen over de vloer komen. Wij spelen actief in op vroegtijdige signalen van hulpvragen en zorgen voor de juiste doorverwijzing.

In 2018 hebben wij alle wijken op leefbaarheid geanalyseerd, als input voor ons huurprijzenbeleid. Dit heeft geleid tot verdere huurprijsdifferentiatie, zodat er meer verschillende inkomenscategorieën in buurten en wijken komen te wonen. Daar waar Rentree de kans heeft om in gesprek te komen met de huurder om hem te leren kennen, pakken wij dit op. Bij de Grote Aanpak projecten heeft Rentree dit jaar 200 huurders leren kennen en het netwerk in de buurt versterkt.

Bij het Grote Aanpak project voor 160 woningen in Zandweerd zijn we vóór de aanvang van het project de buurt in gegaan met gemeente Deventer en Werk talent. We hebben zonder agenda rondgelopen in de buurt en met wijkbewoners gesproken. Zo kwamen wij te weten wat er speelt in de buurt en bij de huurder. De uitkomsten van deze gesprekken zijn input geweest voor de renovatieplannen. Deze manier van werken is zeer waardevol gebleken en wordt weer voor nieuwe Grote Aanpak projecten in 2019 ingezet.

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 (64 doorverwijzingen), wijkagenten, sociale teams, het Bijzondere Zorg Team, omwonenden, hulpverleners en andere betrokkenen. In 2018 is door Rentree op 97 adressen een medewerker ingezet op adressen waar sprake was van overlast, sociale problematiek of een combinatie van beide. Inmiddels zijn 50 zaken afgerond, bijvoorbeeld door gesprekken met betrokkenen, inzet van het netwerk, een gedragsaanwijzing, laatste kans traject of aanvullende voorwaarden op het huurcontract. De zaken die nog lopen betreffen veelal zaken met zwaardere problematiek en zijn bij ons in traject of onder monitoring. In 2018 waren er 15 meldingen voor het Bijzondere Zorg Team en zijn 27 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. Bij lotingwoningen plannen wij standaard een intakegesprek met de nieuwe huurder. Dit doen wij, omdat gebleken is dat er bij lotingwoningen vaker kandidaten reageren met een zorg-achtergrond. In deze gevallen moet met meer aandacht bekeken worden of de kandidaat en de buurt passend zijn. Daarnaast zijn er in 2018 meer intakegesprekken ingepland naar aanleiding van de aangeleverde stukken. In totaal hebben wij met 73 huurders een intakegesprek gevoerd. Naar aanleiding van deze gesprekken zijn er bij 13 nieuwe huurders aanvullende voorwaarden afgesproken en is er één laatste kans traject gestart. Bij de toewijzing van de nieuwbouwwoningen die in 2019 in Rivierenwijk worden opgeleverd hebben alle nieuwe kandidaten (51) een intake gesprek gehad.

Woonfraude

Illegale bewoning onttrekt schaarse woningen aan het reguliere verhuurproces en roept negatieve gevoelens op bij goedwillende buurtbewoners. Rentree kent sinds 2011 een actieve aanpak van woonfraude. In 2018 heeft Rentree 49 mogelijke woonfraude adressen onderzocht. Daarvan zijn 3 woningen terug in het verhuurproces gekomen. 12 adressen blijven in 2019 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 2018 geen juridische procedures gevoerd met betrekking tot woonfraude.

Hennep

Het hennepbeleid van Rentree is in 2012 aangescherpt. Op verschillende manieren heeft Rentree haar huurders kenbaar gemaakt dat bij constatering van hennep direct de procedure van ontruiming van start gaat. De politie heeft in 2018 in 1 woning een hennepplantage aangetroffen. Na een persoonlijk gesprek is de huurovereenkomst door de huurder zelf opgezegd. In 2018 is geen juridische procedure gevoerd.

Huurachterstand en schuldenproblematiek

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

In 2018 hebben we ons nog meer gericht op de werkwijze van het 'sociaal incasseren'. Doel van sociaal incasseren is 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. Ons werkproces is ingericht op het zo vroeg mogelijk signaleren van huurachterstanden. Wij hebben huurachterstanden binnen 7 dagen in beeld. We zorgen ervoor dat er in dezelfde maand persoonlijk contact is en er indien mogelijk en gewenst een huisbezoek plaatsvindt. Hiermee voorkomen we in een vroegtijdig stadium dat betalingsachterstanden oplopen en gaan we samen met de huurder op zoek naar een oplossing. Met deze werkwijze doen wij onze uiterste best om overdracht van een huurachterstand naar de deurwaarder te voorkomen.

Eind 2018 is er door Rentree een workshop gehouden met 16 van onze netwerkpartners, met als thema 'de huurschuldloze huurder'. Doel van deze workshop was het delen van kennis en ervaring op het gebied van preventie en signaleren van de schulden. De conclusies en aanbevelingen, naar aanleiding van deze workshop, worden in 2019 uitgewerkt. Wij investeren in de samenwerking met onze partners in Deventer om zo onze krachten en kennis te bundelen. Door dit te doen hopen we nog meer maatwerk te kunnen leveren aan onze huurders.

Ontwikkeling huurachterstand

Bovengenoemde aanpak laat eind 2018 de laagste huurachterstand sinds jaren zien. Eind 2018 is de huurachterstand gedaald tot 0,67%. Eind 2017 was dit nog 0,85 %. Het aantal zittende huurders met een huurachterstand is eind december 219. Eind 2017 was dit aantal nog 285. Met 376 huurders is in 2018 een betalingsregeling getroffen en 31 huurders zijn aangemeld bij het Budget Adviesbureau Deventer (BAD). De betalingsregelingen zijn getroffen voor huurachterstanden, nota's voor doorbelasten onderhoud en afrekeningen van service- en stookkosten.

Samenwerking met de schuldhulpverlening

De woningcorporaties in Deventer werken sinds 2013 met het convenant schuldhulpverlening in samenwerking met het BAD. Als er een huurachterstand ontstaat die de huurder niet meer zelf kan oplossen kan deze zich aanmelden bij het BAD, 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 2018 vielen er 134 huurders onder het convenant, in 2017 waren dit 162 huurders.

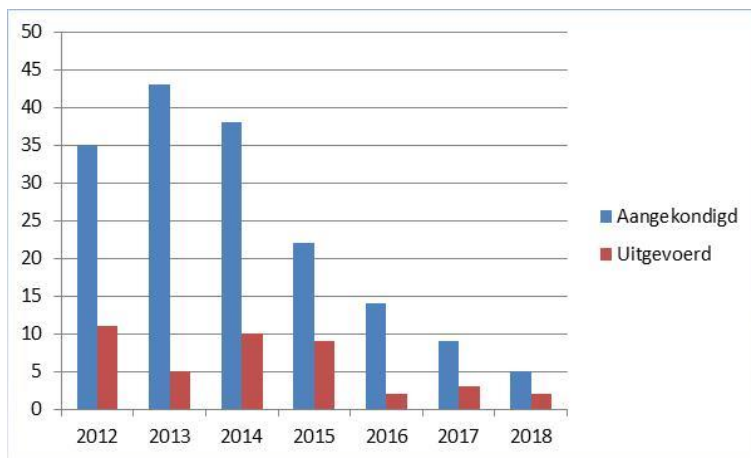
Overdracht dossier deurwaarder

Rentree vindt het belangrijk om zo veel mogelijk te voorkomen dat een huurder wordt overgedragen aan de deurwaarder. Hierdoor ontstaan namelijk veel extra kosten voor de huurder. In 2018 zijn er afspraken met onze deurwaarder gemaakt over ons nieuwe beleid rondom 'sociaal incasseren'. Rentree maakt per dossier duidelijke afspraken met de deurwaarder over welke handelingen uitgevoerd mogen worden en welke kosten worden doorbelast. Dit heeft geleid tot een daling in deurwaarderskosten per dossier. In 2018 zijn 32 huurders met achterstand ter incasso overdragen aan de deurwaarder. In 2017 waren dit 25 huurders. Ondanks een stijging in het aantal overgedragen dossiers, zijn de deurwaarderskosten in 2018 toch behoorlijk afgenomen in vergelijking tot voorgaande jaren. Er is een daling van het saldo af te rekenen deurwaarderskosten van 34%.

Ontruimingen

Rentree zet sterk in op het voorkomen van ontruimingen. Vroegtijdig huurachterstand signaleren speelt ook hierin een belangrijke rol. Wanneer een ontruiming dreigt, wordt dit besproken in het maandelijks ontruimingsoverleg. Dit is een overleg tussen de corporaties van Deventer, het bijzondere zorg team van de gemeente en het BAD. Er wordt dan nog geprobeerd in samenwerking met de hulpverlenende instanties om een ontruiming af te wenden en de consequenties voor de huurder/gezin in beeld te hebben. Al deze inspanningen hebben in 2018 gezorgd voor een gering aantal ontruimingen. In 5 gevallen is een ontruiming ten gevolge van huurachterstand aangekondigd. In 3 gevallen werd de ontruiming afgewend. Er zijn 2 ontruimingen daadwerkelijk uitgevoerd. In 2018 is er 1 procedure gevoerd op basis van overlast. In overleg is het huurcontract ontbonden.

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



Preventieve woonbegeleiding

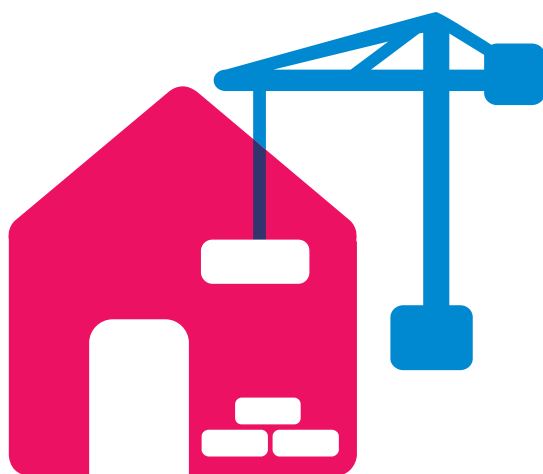
Huurders die kampen met een beginnende huurachterstand en sociale problemen worden, om het oplopen van achterstanden te voorkomen, ondersteund door Rentree door de inzet van preventieve woonbegeleiding. In 2018 liepen 3 trajecten uit 2017. In 2018 waren er 7 nieuwe aanmeldingen, er zijn 4 trajecten afgesloten en er lopen nog 6 trajecten door in 2019. De inzet is om huurders binnen een jaar weer zelfstandig te laten functioneren en terugval te voorkomen.

Laatste kans traject

In 2018 is Rentree 5 laatste kans contracten in eigen beheer gestart. 2 van de laatste kans trajecten zijn gestart in combinatie met een jaarcontract. 3 laatste kans trajecten zijn gestart naar aanleiding van een ontruimingsvonnis op huurachterstand. Er vinden gedurende het jaar meerdere evaluatiegesprekken plaats, waarbij huurder(s) en betrokken partijen aanschuiven. Tot op heden zijn de laatste kans trajecten succesvol en zijn er geen negatief afgesloten trajecten. 2 trajecten die in 2017 gestart zijn, zijn in 2018 positief afgesloten.

3 Vastgoed

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



3.1

Inleiding

Onze huurders wonen in duurzame woningen met een basiskwaliteit, die past bij hun bescheiden inkomen en leefstijl. Wij kennen en erkennen onze bewoners, wij blinken uit in eenvoud en handelen met aandacht voor elkaar, voor onze huurders en voor onze partners.

Rentree zorgt door middel van beheer en onderhoud voor een woningvoorraad die technisch in orde en economisch verantwoord is. De kwaliteit, eisen vanuit gezondheid en het milieu zijn conform wettelijke voorschriften en eisen van het bouwbesluit gewaarborgd. Hiervoor vinden er structureel controles, inspecties en metingen plaats.

In 2018 is door Rentree veel geïnvesteerd in het verbeteren en verduurzamen van de woningvoorraad: 285 woningen zijn voorzien van een nieuwe badkamer en/of keuken en/of toilet. Daarnaast zijn 151 woningen energetisch verbeterd en is de voorbereiding opgestart voor de energetische verbetering van circa 400 woningen (uitvoering 2019/2020). De crisis is voorbij, maar nu is er een groot tekort aan goed bouw personeel en aan productiecapaciteit. Hierdoor lopen levertijden op en staan plannen van zowel nieuwbouwprojecten als verbeterprojecten onder druk. Om deze reden is er een aantal projecten uitgelopen naar 2019.

In de 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.

3.2

Samenstelling en mutaties vastgoedportefeuille

	Zelfstandige huurwoningen	Onzelfstandige wooneenheden	Intramuraal Parkeervoor zieningen	Maatschappelijk Onroerend goed	Bedrijfs Onroerend goed	Totaal
Saldo per 31 december 2017	3511	20	69	35	11	21 3667
Verkoop	-12				-1	-13
Overige mutaties	3		-2			-2 -1
Saldo per 31 december 2018	3502	20	67	35	10	19 3653

Met ingang van het verslagjaar 2018 is de verdeling in vastgoedtypes aangepast conform de definities met betrekking tot de marktwaarde waardering.

Het aantal verhuurbare eenheden daalde met 14 naar een totaal aantal van 3.653 eenheden:

- Door middel van reguliere verkoop zijn 12 woningen en 1 voormalig kinderdagverblijf verkocht.
- 2 zorgeenheden zijn samengevoegd en worden nu als 1 zelfstandige woning verhuurd.
- 2 winkels zijn/worden omgebouwd tot 2 zelfstandige huurwoningen.

3.3

Beheer en onderhoud

Rentree werkt op basis van Resultaatgericht Onderhoud vanaf 2013 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 wordt 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.

Salverda, Instain en Wolters TVO krijgen binnen de overeenkomst en de afspraken uit het jaarplan de autonomie om, na het inschatten van de aangetroffen staat van de woning, werkzaamheden naar eigen inzicht uit te voeren.

Planmatig onderhoud

Voor het planmatig onderhoud aan de buitenzijde van de woningen van Rentree hebben we een Meerjarenonderhoudsplan (MJOP). Dit plan wordt jaarlijks bijgesteld. In 2018 zijn veel onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd. Daar waar Grote Aanpak projecten zijn gepland zijn de werkzaamheden gecombineerd. In totaal is bij 310 woningen alleen gevelonderhoud uitgevoerd en bij 149 woningen gevelonderhoud gecombineerd met een Grote Aanpak.

De belangrijkste werkzaamheden die zijn uitgevoerd:

Resultaatgericht Vastgoedonderhoud casco:

- Gevelwerk in 9 complexen (98 woningen)
- Buitenkozijnen in 10 complexen (222 woningen)
- Dakwerk/dakgoten in 11 complexen (124 woningen)
- Schilderwerk in 20 complexen (319 woningen)
- Reinigingswerk in 20 complexen (319 woningen)

Naast het planmatige gevelonderhoud aan de buitenzijde wordt in de woning planmatig onderhoud uitgevoerd.

In 2018 zijn 116 CV-ketels vervangen, veel stucwerk hersteld en plafonds vervangen.

Asbest risico-inventarisatie

Op het moment dat er werkzaamheden uitgevoerd worden in woningen van voor 1997 dient er altijd opnieuw gecontroleerd te worden of voor de uit te voeren werkzaamheden de woning asbestveilig is. Om die reden heeft Rentree asbestkaarten opgesteld voor alle woningen van voor 1997 waarbij het vermoeden op asbest bestaat en worden woningen vóór het uitvoeren van werkzaamheden geïnventariseerd. Er zijn in 112 woningen asbest gerelateerde werkzaamheden uitgevoerd.

Contractonderhoud

In 2018 heeft Rentree de geplande onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd, inclusief de wettelijke legionellabeheer-verplichtingen voor 23 zorgcomplexen. Rentree heeft het afgelopen jaar het noodzakelijke onderhoud aan de installaties in de woningen, CV-ketels, mechanische ventilatie, veiligheidskeuringen, liftonderhoud, schoonmaak, groen en dak inspecties uitgevoerd.

Interieurvernieuwing

In 2018 zijn in 285 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.

In 2018 is de begroting voor interieurvernieuwing overschreden. De oorzaak hiervan is dat er vaker dan begroot een noodzaak was om badkamers te vervangen. Daarnaast waren de gemiddelde kosten per interieurvernieuwing hoger dan begroot in het jaarplan.

Dagelijks onderhoud

In 2018 is het mutatie- en reparatieonderhoud uitgevoerd. Elk kwartaal vindt er een evaluatie plaats van de samenwerking met onze contractpartner. De resultaten van het tevredenheidsonderzoek klantmonitor (zie paragraaf 5.4) komen daarbij ook aan de orde. In 2018 zijn 2386 reparatieverzoeken uitgevoerd, daarnaast is 1886 keer een beroep gedaan op onderhoud vanuit het servicefonds. De kosten en het aantal verzoeken van het dagelijks onderhoud zijn in 2018 ten opzichte van 2017 stabiel gebleven.

Mutatie onderhoud

Het aantal mutaties is al een aantal jaren laag, (6,4% in 2018). De gemiddelde kosten per mutatie zijn door procesoptimalisatie verder gedaald. De totale mutatiekosten zijn echter toch gestegen. Dit is veroorzaakt door een aantal woningen die na overlijden van een huurder in een dermate slechte staat zijn achtergelaten, dat deze een volledige renovatie nodig hadden om de woning weer in verhuurbare staat te brengen. Normaal gesproken voert de huurder een groot deel van deze werkzaamheden zelf uit, zoals het verwijderen van zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV's) en het netjes achterlaten van de woning. Als de huurder ervoor kiest om dit niet te doen wordt dit doorbelast aan deze huurder. In 2018 waren deze niet te verhalen kosten aanzienlijk hoger dan in 2017.

3.4

Projecten

Goede woonkwaliteit en woonlastenbeheersing staan voorop bij de vastgoedrealisatie van Rentree. Rentree ontwikkelt huurwoningen voor de doelgroep en renoveert een deel van haar bestaand bezit. Koopwoningen en vrije sector huurwoningen worden gerealiseerd door andere partijen.

In 2018 zijn de volgende projecten uitgevoerd en opgeleverd:

- Herstructurering van de Rivierenwijk (zie hoofdstuk 4).
- 27 woningen met een Grote Aanpak De Worp: 26 woningen energetisch verbeterd en voorzien van nieuw interieur (keuken, badkamer en/of toilet) en in 27 woningen planmatig onderhoud.
- 9 Woningen De Worp met een projectmatige aanpak van het interieur (keuken, badkamer en/of toilet).
- 50 woningen Grote Aanpak Burgemeestersbuurt: 50 woningen voorzien van nieuw interieur (keuken, badkamer en/of toilet) en planmatig onderhoud, 41 woningen energetisch verbeterd en planmatig onderhoud.
In totaal bestaat dit project uit 90 woningen, 40 woningen worden in 2019 opgeleverd.
- 81 woningen Grote Aanpak Binnenstad: 59 woningen energetisch verbeterd en 68 woningen voorzien van nieuw interieur (keuken, badkamer en/of toilet) en 81 woningen planmatig onderhoud.
- 25 woningen Grote Aanpak bij mutatie: 25 woningen energetisch verbeterd en hiervan 21 woningen tevens voorzien van nieuw interieur (keuken, badkamer en/of toilet).
- Voor de Grote Aanpak projecten die in 2019 starten met uitvoering, is begonnen met de voorbereidingen in 2018.

Nieuwbouw

- De bouw is gestart van De Venen: de bouw van 26 grondgebonden woningen en 25 appartementen.
- De bouw is gestart van Woon400 De Venen, de bouw van 18 gasloze en betaalbare studio's.
- De bouw is gestart van De Vijfde Hoek voor de nieuwbouw van 40 grondgebonden woningen en 7 appartementen.
- Voor de uitbreiding van de portefeuille zijn diverse grondlocaties onderzocht en wordt de haalbaarheid getoetst.

Grote Aanpak bij mutatie

In 2018 is in 21 woningen bij mutatie het interieur vernieuwd en zijn bij 25 woningen energetische verbeteringen doorgevoerd. Hierbij zijn woningen aangepakt vooruitlopend op een projectmatige aanpak om kennis op te doen voor deze projectmatige aanpak. Er zijn gemiddeld 3 labelsprongen gemaakt per woning, 15 woningen hebben label A gekregen en er is gemiddeld label B behaald.

Grote Aanpak de Worp

In de wijk De Worp zijn 27 woningen energetisch verbeterd met interieurvernieuwing en planmatig onderhoud en zijn in 9 woningen de badkamer, keuken en/of toilet vernieuwd en is asbest verwijderd. De woningen zijn van gemiddeld label C allemaal 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 zijn zonnepanelen op het dak geplaatst waarbij de huurder zonnestroom krijgt van deze panelen. In 2019 wordt in 79 woningen op De Worp nog een Grote Aanpak uitgevoerd.

Grote Aanpak Burgemeestersbuurt

In de wijk Voorstad ligt de Burgemeestersbuurt. Hier zijn 90 woningen opgenomen in een Grote Aanpak project. De woningen worden van gemiddeld label C allemaal naar label A verbeterd. Ook is er 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 verloopt goed en bewoners zijn tevreden met het resultaat. De bewoners kunnen kiezen voor het afnemen van zonnestroom. In samenwerking met Wocozon zijn zonnepanelen op het dak geplaatst waarbij de huurder zonnestroom krijgt van deze panelen. In 2018 zijn 41 woningen energetisch verbeterd en opgeleverd, in 2019 worden de overige woningen aangepakt en opgeleverd. Een 6-tal woningen wordt uitgevoerd met een warmtepomp, het gas wordt uit de woning gehaald. Deze woningen worden actief gemonitord om zo ervaring op te doen met alternatieven voor de gasgestookte CV-ketel.

Grote Aanpak binnenstad Energetische verbeteringen

In de binnenstad zijn 81 woningen aangemerkt om in 2017 en 2018 energetisch te verbeteren en de badkamer, keuken en/of toilet te vernieuwen en het noodzakelijke asbest te verwijderen. Aan de energetische verbeteringen (tegen een huurverhoging) doet 72% van de bewoners (58 woningen) mee. De woningen zijn van gemiddeld label D naar label A of B energetisch verbeterd. De overige 23 woningen worden bij mutatie energetisch verbeterd of zijn reeds middels eenvoudige woningverbetering verbeterd. Aan de vernieuwing van de badkamer, keuken en toilet doet 80% van de bewoners mee (65 woningen). Voor bewoners was de woningverbetering intensief, aangezien in de woning ook asbest aanwezig was dat gesaneerd werd. De asbestsanering was dermate ingrijpend dat er een uitloop in de planning is ontstaan. 30 van de 65 interieurvernieuwingen zijn in 2018 uitgevoerd, de overige 35 zijn reeds in 2017 uitgevoerd. Alle saneringen zijn in nauw overleg met de bewoners uitgevoerd of ingepland voor een later moment. Ook is er planmatig onderhoud uitgevoerd.

De Vijfde Hoek, nieuwbouw

In 2018 is de bouw gestart van de nieuwbouw in De Vijfhoek in Deventer van 47 nieuwbouwwoningen. 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 worden 7 appartementen en 40 grondgebonden eengezinswoningen gebouwd. De woningen worden in 2019 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 60 huurwoningen.

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

3.5

Duurzaamheid

Rentree besteedt aandacht aan duurzaamheid in de volgende projecten:

Fossielvrij & Betaalbaar

Betaalbaar wonen voor de doelgroep staat bij Rentree voorop als het gaat om het verduurzamen van haar bezit. Daarnaast moet Rentree zich voorbereiden op de verwachting dat de huidige wijze van energievoorziening van onze woningen, op een fossiele gasvoorziening, een keer eindig is. De woningvoorraad van Rentree voorbereiden op een alternatieve energievoorziening is een enorm grote transitie, iets wat Rentree niet alleen kan. Daarom hebben we een samenwerking 'Het Pact van de Oude Raadzaal' met alle Deventer corporaties, de gemeente Deventer, Enexis en de provincie Overijssel. Het Pact is een routekaart tot 2050 om met elkaar de bestaande sociale huurwoningen in Deventer fossielvrij te maken en tegelijkertijd betaalbaar te houden.

In 2018 is de proeftuin Zandweerd opgestart. In deze wijk loopt een onderzoek naar een alternatieve centrale warmtevoorziening. Teleurstellend is het feit dat het Ministerie dit project niet opgenomen heeft in de lijst proefprojecten Aardgasvrije Wijken die voor rijkssubsidie in aanmerking komen.

In projecten die we opstarten wordt altijd het wel/niet overstappen op een alternatieve energievoorziening overwogen. Dit kan resulteren in het aanpassen of voorbereiden van de woning of het maken van een complexstrategie op de lange termijn voor de overstap naar een andere energievoorziening. In 2018 is het nieuwbouwproject Woon400 de Venen in aanbouw met een alternatieve energievoorziening. In deze studio's komt geen gasaansluiting, maar is gekozen voor een betaalbare all-electric oplossing met een installatie met warmte –koude opslag (WKO-installatie).

Bewustwording energieverbruik

Vanuit de doelstelling betaalbaarheid voor de huurders stimuleert Rentree de bewustwording van het energieverbruik bij huurders. In de projecten met energetische verbeteringen zijn bewonersavonden georganiseerd in samenwerking met experts op het gebied van energieverbruik. De animo voor deze bijeenkomsten is beperkt.

E-Pilot

Rentree kiest er voor om kleinschalig ervaring op te doen met nieuwe verwarmingssystemen. In de wijk Bakkumer is een 5-tal woningen op verschillende manieren verduurzaamd. In 2017 en 2018 is het energieverbruik van deze woningen gemonitord en geëvalueerd. Naast deze 5 woningen is een bestaand appartement verbouwd tot een all-electric/ gasloze woning met vloerverwarming en toegevoegd aan de pilot. De ervaringen uit deze pilots worden meegenomen bij de vormgeving van de plannen voor energetische verbeteringen.

Wocozon

Eind 2018 hebben 99 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 meerjaren contract afgesloten. Bij de Grote Aanpak projecten van 2018 hebben de huurders een aanbod gehad om zonnepanelen op hun dak te leggen. Huurders hebben een financieel voordeel door lagere energiekosten.

Energie-Index (labels)

De regelgeving met betrekking tot energie labels is per 1-1-2015 gewijzigd. Rentree werkt vanaf 2015 ook met Energie-Indexen. De bestaande labels blijven echter 10 jaar geldig (in ieder geval tot 2018). Met ingang van 2018 is Rentree verplicht (bij nieuwe verhuur/verkoop) een nieuw label op basis van de energie-index aan te bieden.

Ultimo 2018 komt de gemiddelde energie index uit op 1,57 (ultimo 2017: 1,70). Van 693 woningen is de energie index in 2018 verbeterd. 151 woningen als gevolg van energetische verbeteringen aan de woning. De overige woningen als gevolg van het actualiseren van de energie indexen in het kader van het project "Actualisatie van het tekenwerk en de cartotheek naar aanleiding van verplichtingen rondom energie indexen".

Ontwikkeling Energie-index



4 Rivierenwijk

We werken aan het vernieuwen van de Rivierenwijk waarbij bewoners alle ruimte hebben om zichzelf te zijn.



4.1

Inleiding

In de Rivierenwijk voert Rentree een omvangrijk herstructureringsprogramma uit. In de wijk bezit Rentree ruim 30% van de woningen. In totaal zijn 485 woningen van Rentree gesloopt en worden circa 485 nieuwe woningen gebouwd door Rentree en andere partijen. Daarnaast draagt Rentree bij aan sociale projecten die gericht zijn op huurders en bewoners en op het verbeteren van het imago van de wijk.

De doelen voor de wijkvernieuwing zijn samen met gemeente en wijkbewoners vastgesteld.

Deze doelen zijn:

- Een gezonde en gewilde Rivierenwijk
- Verbetering van de sociale kwaliteit
- Een gedifferentieerde aantrekkelijke woonwijk
- Een vernieuwde wijk voor huidige en nieuwe bewoners

Tot en met 2018 zijn in totaal 302 nieuwbouwwoningen gerealiseerd, waarvan 198 in de sociale huursector.



4.2

Fysiek

In 2018 is door Rentree en gemeente Deventer verder gewerkt aan de wijkvernieuwing. Gemeente en Rentree coördineren hun eigen fysieke projecten en sturen samen aan op imagoverbetering van de wijk.

In 2018 is de bouw gestart van het plangebied De Venen. Rentree bouwt hier samen met Nikkels aan 25 sociale appartementen en 26 grondgebonden sociale huurwoningen. Aan Nikkels zijn daarnaast 32 kavels verkocht. De oplevering van de woningen vindt plaats in 2019.



In 2018 is de locatie voor het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO-locatie) Venenpark met 13 bouw kavels gerealiseerd. Rentree heeft deze kavels geleverd aan het CPO project, die hierop een 13 tal grondgebonden koopwoningen heeft gerealiseerd.

De locatie Deltaplein, gelegen achter de Lidl, is verkocht en geleverd aan Nikkels voor de realisatie van appartementen voor de geliberaliseerde markt. Door deze planontwikkeling wordt verder invulling gegeven aan het realiseren van een gedifferentieerde wijk. De realisatie van deze locatie wordt verwacht in 2019 / 2020.

De ontwikkeling van de locatie Aan de Dijk gelegen langs de Diezestraat en bij de locatie kwekerij Kloeze-man wordt in samenwerking met Hegeman Bouw en Ontwikkeling verder vorm gegeven. Rentree heeft als doel om op deze locatie 60 sociale huurwoningen te realiseren. Hegeman Bouw en Ontwikkeling is voor de naast gelegen locatie een plan voor koopwoningen aan het vormgeven. In 2018 is de basis gelegd voor deze ontwikkeling door het opstellen van een concept stedenbouwkundig plan.

4.3

Sociaal

Rentree is gedurende de looptijd van het Sociaal Programma Rivierenwijk de regievoerder van de sociale wijkvernieuwing geweest. Dit Sociaal Programma is in 2018 afgerond.

Het Sociaal Programma wordt jaarlijks met de gemeente Deventer vastgesteld, na inbreng van wijkbewoners en partnerorganisaties. De sociale projecten sluiten nauw aan bij de fysieke opgaven in de wijk en richten zich op het in stand houden of bevorderen van voorzieningen, participatie van bewoners in projecten en leefbaarheidsvraagstukken tijdens de herstructurering van de wijk.

In dit laatste jaar is de focus gelegd op projecten die gericht zijn op onderwijs en participatie en bestendigen van de projecten in bestaande structuren in de wijk. Op die manier heeft de wijk ook na de wijkontwikkeling baat bij de inzet van het Sociaal Programma. Het budget voor het programma wordt 50/50 gevormd door bijdragen van gemeente en Rentree.

Het Sociaal Programma 2018:

- Opgroeien in de wijk

Het nieuwe Kindcentrum is een belangrijke factor in het verzorgen van een goede basis voor de kinderen van de Rivierenwijk. Het Sociaal Programma heeft ook in 2018 de school ondersteund bij het verzorgen van een naschools programma op het gebied van sport, kunst en cultuur, muziek en koken, daarnaast in het verbreden van het onderwijsaanbod. De school presteert bovengemiddeld goed, ook met de instroom van veel anderstaligen. Het realiseren van een goede schoolvoorziening in de wijk kan als geslaagd bestempeld worden. Hieraan heeft het Sociaal Programma een grote bijdrage geleverd.

- Participatie/communicatie: bewoners maken de wijk

Het Sociaal Programma ondersteunt met de inzet van een opbouwwerker de Kopgroep, die als representant van de wijkbewoners gesprekspartner is voor Rentree en gemeente. De Kopgroep adviseert Rentree en gemeente op het gebied van participatie-activiteiten.

Daarnaast is een opbouwwerker ingezet die parallel functioneert aan het sociaal team van de wijk. Hij neemt deel aan de teamvergaderingen en biedt methodische ondersteuning aan de medewerkers van het sociaal team. Hij pakt signalen op die een collectieve aanpak in de wijk verlangen en maakt hier een gezamenlijke projectaanpak voor, waar het sociaal wijkteam verder mee kan.

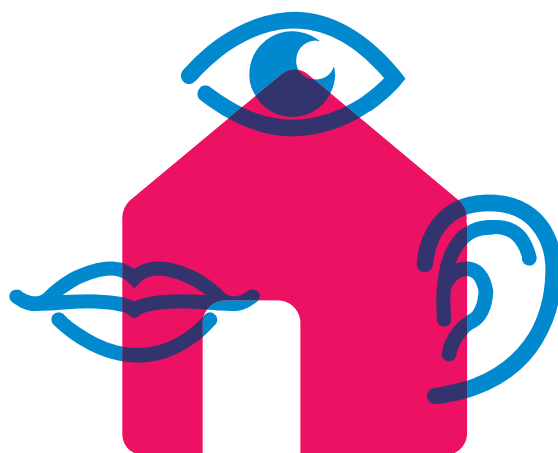
Alle VvE's in de Deltabuurt zijn de afgelopen jaren in het Deltadeal-programma van de gemeente gestimuleerd om te investeren in de panden door middel van een Meerjaren Onderhoudsplanung. Daarnaast hebben bewoners samen leef afspraken vastgelegd en de gemeente heeft de openbare ruimte opgeknapt. De opbouwwerker uit het Sociaal Programma maakt de borging van dit programma mogelijk. Hij onderhoudt de contacten met de aangewezen portiekvertegenwoordigers en organiseert themabijeenkomsten.

Daarnaast neemt de opbouwwerker deel aan de werkgroep schoon-heel-veilig van de Rivierenwijk. Dit team bundelt signalen en benoemt speerpunten voor de wijk. Daarnaast werken zij aan het vergroten van eigenaarschap en verantwoordelijkheid van bewoners voor de leefomgeving, vervuiling van de openbare ruimte door het verkeerd aanbieden van papier/blik/glas en het dumpen van grofvuil op een aantal plekken in de wijk.

Bij het beëindigen van het Sociaal Programma zou ook de inzet van de extra opbouwwerker in de wijk stoppen. We zijn er door nauw samen te werken met de gemeente in geslaagd om deze inzet structureel te maken in Rivierenwijk. Deze is nu opgenomen in de samenstelling van het sociaal team Rivierenwijk.

5 Stakeholders, samenwerking en kwaliteit

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



5.1

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. Periodiek (twee maandelijks) vindt een Bestuurlijk Overleg Wonen plaats en in dezelfde frequentie een Bestuurlijk Overleg Rivierenwijk. 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 2018 in het Bestuurlijk Overleg Wonen aan de orde zijn gekomen:

- Verantwoording van de prestatieafspraken 2017
- Het raamwerk prestatieafspraken 2019-2022
- Het bod van de corporaties aan de gemeente t.b.v. de nieuwe prestatieafspraken voor 2019
- De overdracht van woonwagens en standplaatsen naar de corporaties
- Fossielvrij en betaalbaar wonen, waaronder de proeftuin Zandweerd
- Bijzondere bemiddeling
- De ontmoeting tussen de gemeenteraad en de corporaties
- De sentimentenmonitor
- Klimaatadaptatie
- Het tripartiet overleg en vervolg hierop middels een themabijeenkomst leefbaarheid in de wijken
- De projectenkaart als continue monitor van de prestatieafspraken

Prestatieafspraken

Voorjaar 2018 hebben de woningcorporaties Rentree, Woonbedrijf Iederl, Woonstichting De Marken en DUWO ieder met hun eigen huurdersorganisatie een bod aan de gemeente voor prestatieafspraken voor het jaar 2019 voorbereid. De inbreng van de corporaties is gebundeld en als gezamenlijk bod eind juni aan de gemeente aangeboden. De gemeente is in dit proces meegenomen door terugkoppeling in het Bestuurlijk Overleg Wonen. In oktober heeft een tripartiet overleg plaatsgevonden met de gemeente, alle corporaties en hun huurdersorganisaties. In het overleg werd nader ingegaan op het lage percentage betaalbare sociale woningen op nieuwe ontwikkellocaties, de beschikbaarheid van betaalbare huisvesting voor jongeren en de teruggang in leefbaarheid in bepaalde buurten. Als vervolg hierop organiseert Rentree in januari 2019 in tripartiet verband een vervolgbijeenkomst om het onderwerp leefbaarheid nader te bespreken en te kijken welke maatregelen genomen kunnen worden om de leefbaarheid te bewaken en waar nodig te verbeteren.

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 2018 verantwoording afgelegd over de realisatie van 2017. Afspraken die met de gemeente en de huurdersorganisatie gemaakt zijn, zijn in 2018 nagekomen met uitzondering van de inkomensafhankelijke huurverhoging (zie voor nadere uitleg paragraaf 1.2). De prestaties van Rentree over 2018 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.

5.2

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 2018 hebben Rentree en het BAR zes keer overleg gehad. Onderwerpen van gesprek waren o.a.:

- De jaarlijkse huurverhoging (adviesaanvraag)
- De tarieven van de fondsen (adviesaanvraag)
- Het jaarverslag 2017 van de Klachtenadviescommissie (KLAC)
- De colleegetours waaronder één met het thema leefbare wijken en buurten
- Het bod aan de gemeente en de prestatieafspraken voor 2018 (adviesaanvraag)
- Oprichting van de Stichting Bewoners Adviesorgaan Rentree
- Ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst tussen het BAR en Rentree
- De samenwerking binnen het BAR en met Rentree
- Het huurincasso-beleid sociaal incasseren (adviesaanvraag)
- Het mutatieproces
- Afschaffing van de KAN-bepaling in de huurtoeslagregeling
- De aanpak van Rentree bij woonoverlast
- De werving en selectie van een nieuwe directeur-bestuurder en de tijdelijke invulling door een interim directeur-bestuurder
- Algemene verordening gegevensbescherming
- Het jaarverslag van Woonkeus
- Het ondernemingsplan 2018-2022 van Rentree (adviesaanvraag)
- Het jaarplan 2019, inclusief de meerjarenbegroting (adviesaanvraag)
- Begroting 2019 van het BAR

Naast de gebruikelijke jaarlijks terugkerende onderwerpen, waaronder de huurverhoging, de servicekosten en het bod aan de gemeente is in samenspraak met Rentree in 2018 veel aandacht besteed aan de samenwerking binnen het BAR en met Rentree. Het BAR heeft de onderlinge verwachtingen, rollen en verantwoordelijkheden naar elkaar uitgesproken. Met Rentree zijn deze ook over en weer verduidelijkt. Dit proces heeft een groot deel van 2018 in beslag genomen. De voorzitter van het BAR heeft in augustus afscheid genomen en eind 2018 is er een nieuw lid toegetreden. Begin 2019 worden de rollen en taken binnen het BAR opnieuw verdeeld.

Huurdersbetrokkenheid

Rentree hecht veel waarde aan de inbreng van huurders. We halen op verschillende manieren informatie op bij bewoners in onze wijken en buurten. Ook zijn we laagdrempelig en kunnen bewoners op verschillende manier informatie bij ons brengen. We maken hiervoor gebruik van onze medewerkers in de wijk, bewonerscommissies, klankbordgroepen, de website, enquêtes of een klantpanel.

Bewonerscommissies

Eind 2018 kende Rentree vier meer of minder actieve bewonerscommissies. 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. Rentree hecht veel waarde aan huurdersbetrokkenheid. Huurdersbetrokkenheid kan richting de corporatie maar ook richting de gemeente het verschil maken, zoals de voorbeelden hieronder laten zien.

In het Noordenbergkwartier zijn we halverwege 2017 begonnen met een grote aanpak, waarbij naast energetische maatregelen ook, indien nodig, vernieuwing van keuken, badkamer en toilet zijn uitgevoerd. Deze grote aanpak is er gekomen dankzij de actieve inzet van de bewonerscommissie. De uitvoering liep nog door tot in het voorjaar van 2018. Gedurende het project is er veelvuldig overleg en afstemming met de bewonerscommissie geweest. Het resultaat was naar tevredenheid van de bewoners.

Het Rode Dorp en Driebergenbuurt kennen elk een bewonerscommissie die veelvuldig gezamenlijk optrekken. De commissies hebben een vast inloopspreekuur waaraan naast de bewonerscommissie ook het sociale team, team toezicht, de wijkagent en Rentree deelnemen. De commissies houden zich bezig met leefbaarheid in brede zin.

De commissie Driebergenbuurt heeft zich het afgelopen jaar o.a. hard gemaakt voor verplaatsing van ondergrondse afvalcontainers die te dicht bij de woningen waren geplaatst. Door hun vasthoudendheid is de gemeente uiteindelijk gezwicht en zijn de containers verplaatst. Verder is er dankzij de commissie een fiets- en looppad gekomen langs de appartementen aan de Boxbergerweg.

Wanneer zaken goed lopen neemt de animo om zich in te zetten door middel van een bewonerscommissie af. De bewonerscommissie in de Burgemeestersbuurt heeft haar werkterrein verkleind naar het seniorencomplex aan de Smyrnastraat. In Sluiswijk was jarenlang een bewonerscommissie die een waardevolle bijdrage heeft geleverd onder andere aan de grote aanpak van de buurt. Nu de woningverbetering al een tijdje is afgerond heeft de huurdersvertegenwoordiging zich teruggetrokken en is deze bewonerscommissie geen officiële, door Rentree erkende bewonerscommissie, meer.

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 een 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.

Op basis van een ingediende begroting ontvangt een bewonerscommissie van Rentree budget om de kosten voor onder andere communicatie, vergaderingen en scholing van de commissieleden te vergoeden.

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 een grote aanpak een klankbordgroep voor De Worp opgericht. Na een oproep hebben zich vijf huurders voor deze klankbordgroep gemeld, twee huurders van seniorenwoningen en drie uit eengezinswoningen. Met de uitkomsten van een enquête onder alle betreffende huurders zijn de plannen met de klankbordgroep besproken en aangepast. Met name op het gebied van hoe te communiceren richting de huurders blijkt de klankbordgroep van grote waarde.

Klantenpanel – digitaal

Rentree heeft in 2018 in haar nieuwsbrief gevraagd of huurders wilden deelnemen aan een digitaal klantenpanel. Ongeveer 220 huurders hebben hierop positief gereageerd. Het klantenpanel ontvangt een aantal keren per jaar een vragenlijst van Rentree. Het klantenpanel heeft in het najaar de eerste vragenlijst, met als thema duurzaamheid, ontvangen. De respons was met 60%, goed. Rentree gebruikt het klantenpanel om vraagstukken ook vanuit de huurders te benaderen en vervolgens de plannen verder vorm te geven.

Klantenpanel onderzoek naar woonbeleving

Onder een groep van ongeveer 200 huurders hebben we onderzocht wat zij van hun woning, het onderhoud van hun woning en woonomgeving vinden. Dit heeft ons inzicht gegeven in hoe onze huurders dit per wijk of buurt beoordelen. Dit hebben wij vervolgens gebruikt als input voor de Meerjaren Onderhoudsplanung.

Bewonersgroep Woon400

In 2017 heeft Rentree plannen ontwikkeld voor het nieuwbouwproject Woon400. Het betreft een complex met 18 studio's met een lage huurprijs. Bij de ontwikkeling van deze plannen heeft Rentree een klankbordgroep ingezet, waarmee in nauw overleg het definitieve plan tot stand is gekomen. De bouw van het complex is eind 2018 gestart. Kandidaat huurders worden voor dit project op een andere manier geselecteerd dan normaal. Geïnteresseerden leveren naast de gebruikelijke documenten ook een motivatiebrief aan. Daarna vinden er selectiegesprekken plaats. Iedere huurder in Woon400 neemt deel aan de bewonersgroep en krijgt taken en verantwoordelijkheden, zoals het uitvoeren van kleine reparaties, onderhoud aan de gemeenschappelijke tuin en overleg met Rentree. De selectie start begin 2019. De studio's zijn rond de zomer van 2019 gereed.

Bewonersinitiatieven

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

Collegetour

Meer en meer is Rentree zich ervan bewust hoe belangrijk het is om gezamenlijk met stakeholders op te trekken. In het verleden legde Rentree haar voornemens voor aan haar stakeholders en vroeg om commentaar. In 2017 is Rentree een ander pad ingeslagen. De stakeholders worden eerder betrokken, zodat de agenda van Rentree meer een gedeelde agenda wordt. Hoe doet Rentree dit? Stakeholders, huurders en RvC leden worden uitgenodigd deel te nemen aan een collegetour samen met een zaal vol medewerkers van Rentree en hun introducees; een brede vertegenwoordiging van denkers en doeners die graag hun bijdrage leveren. Aan het eind van de collegetour wordt gezamenlijk een afspraak gemaakt over het 'doen'. Door alle lagen uit een organisatie te betrekken, en denken en doen te verbinden wordt een stap gezet in het creëren van een gemeenschappelijk kader waarbinnen Rentree kan werken aan een prettige woonomgeving voor mensen die zijn aangewezen op betaalbare woningen.

In 2018 heeft twee keer een collegetour plaatsgevonden, één met het thema CO2 neutraal en toch betaalbaar wonen, de tweede met het thema leefbare wijken en buurten en de bijdrage van huurders daarbij. De stakeholders zijn allemaal verrast en enthousiast over deze manier van meedenken. Zij ervaren de colleges ook voor henzelf als inspirerend. De uitkomsten van deze en de eerder gehouden collegetours in 2017 zijn meegenomen in het nieuwe ondernemingsplan dat eind 2018 is vastgesteld. Daarnaast leveren de colleges al direct inzetbare ideeën en nieuwe contacten op.

Ondernemingsplan

In 2018 hebben we ons ondernemingsplan geschreven met de titel 'Samen wonen en leven: hoe doen we dat?'

Wij zien dat het samen wonen en leven onder druk staat. De overgang van de verzorgingsstaat naar een participatiesamenleving brengt de nodige vraagstukken met zich mee. Tegelijkertijd is de wetgeving aangescherpt als het gaat om de toegang tot de sociale huurmarkt. Gevolg is een grotere concentratie van mensen in bepaalde wijken die, vanwege de problematiek waar ze mee te maken hebben, juist minder in staat zijn hun eigen verantwoordelijkheid in die participatiesamenleving te nemen. Dat vraagt veel van iedereen die in die wijken woont en de organisaties die daar actief zijn. De vraag is hoe we dat met elkaar doen als burgers, als organisaties en voor ons specifiek als corporatie. In het ondernemingsplan geven wij aan hoe wij dit zien en wat onze bijdrage aan het samen wonen en leven in Deventer is. Maar vooral ook dat daarin een goede samenwerking onontbeerlijk is.

5.3

Samenwerking maatschappelijke organisaties

Om mensen vooruit te helpen werkt Rentree samen met veel verschillende maatschappelijke organisaties. Deze hebben, elk op hun eigen werkterrein, 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 (1-1-2017 ondertekend)
- **Bijzondere Zorgteam:** samenwerking tussen Rentree, Dimence, GGD, Woonbedrijf ieder1, De Marken, gemeente Deventer, Carinova, Iriszorg, Tactus, MEE IJsseloovers 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 Raadszaal:** samenwerking tussen de Deventer corporaties, de gemeente Deventer en de provincie Gelderland om de bestaande sociale huurwoningen in Deventer voor 2050 fossielvrij te maken en tegelijkertijd betaalbaar te houden

5.4

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.

Klanten worden binnen vier weken na het afronden van de werkzaamheden aan de woning gebeld door een extern bureau voor een interview. Eventuele problemen of klachten worden direct doorgegeven aan de verantwoordelijke medewerker van Rentree en als het kan meteen opgelost. Elk kwartaal 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	2018	2017	2016
Rapportcijfer	7,6	8,2	7,9
Dienstverlening heeft voldaan aan verwachting	93%	91%	96%
Respondent zou Rentree aanbevelen aan anderen	98%	100%	98%

Woning verlaten			
Rapportcijfer	7,6	7,2	7,4
Dienstverlening heeft voldaan aan verwachting	87%	78%	87%
Respondent zou Rentree aanbevelen aan anderen	89%	80%	82%

Reparaties			
Reparaties (Rentree)	7,8	8,0	7,8
Reparaties (uitvoerend bedrijf)	8,1	8,2	8,1
Dienstverlening heeft voldaan aan verwachting	97%	96%	95%
Respondent zou Rentree aanbevelen aan anderen	94%	93%	91%

Planmatig onderhoud			
Rapportcijfer (Rentree)	7,8	7,4	7,4
Rapportcijfer (uitvoerend bedrijf)	8,1	7,7	7,8
Dienstverlening heeft voldaan aan verwachting	94%	89%	95%
Respondent zou Rentree aanbevelen aan anderen	95%	85%	84%

Woning betrekken

Het proces van woning betrekken wordt in 2018 lager beoordeeld dan in de jaren daarvoor. In het basisproces is niets gewijzigd ten opzichte van de periode ervoor, dus daarin is geen directe verklaring te vinden. We gaan in 2019 het proces analyseren om verbeterpunten te vinden en de klanttevredenheid weer in positieve zin te beïnvloeden.

Woning verlaten

Het gemiddelde rapportcijfer voor woning verlaten is al jaren stabiel. Er wordt goed gescoord op alle vragen betreffende het proces en het contact met de medewerkers.

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 stabiel.

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 2018 zijn in totaal 9 formele klachten ingediend bij Rentree tegenover 6 in 2017. Er zijn klachten binnengekomen over burens, de openbare ruimte, communicatie rondom technisch onderhoud en over afhandeling van een mutatieproces.

Klachtencommissie Woningcorporaties Stedendriehoek (KLAC)

In 2018 is 1 klacht in behandeling genomen door de KLAC. De klacht ging over tuinonderhoud. De huurder werd in het gelijk gesteld. Rentree heeft het advies van de KLAC overgenomen en in overleg met de huurder maatregelen genomen.

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 op alle oordelen gemiddeld ten opzichte van de sector.

6 De organisatie

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



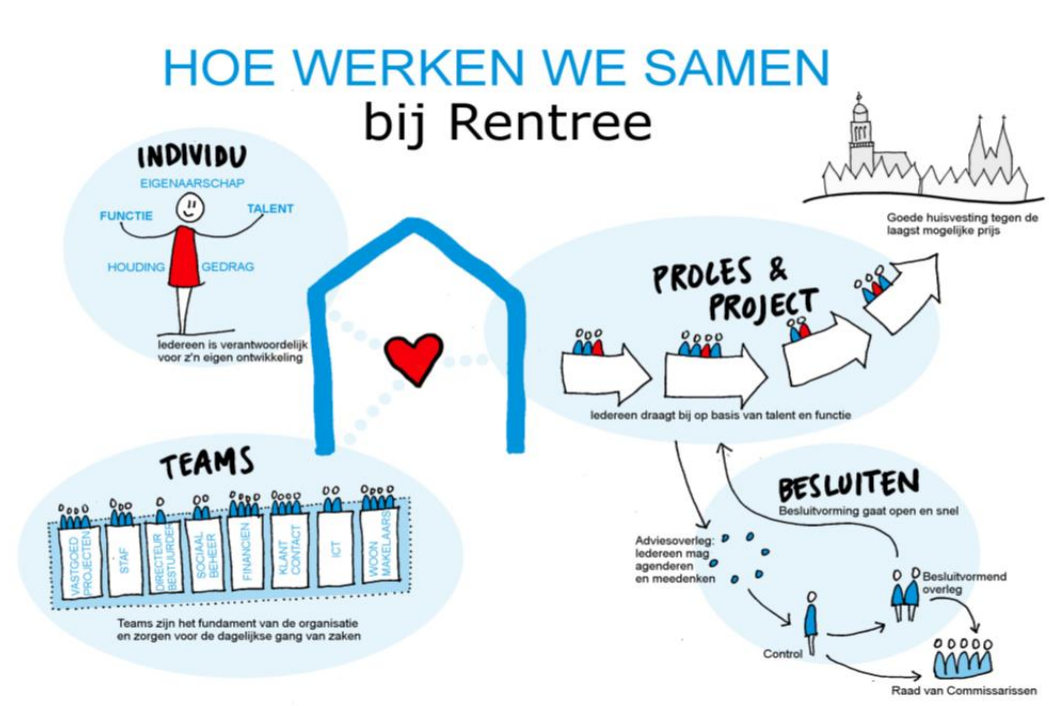
6.1

Personeel & Organisatie

Rentree streeft er naar 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 de verantwoordelijkheden laag liggen en waar mensen gewend zijn resultaatgericht te werken en de verbinding te zoeken met klanten. Daarnaast hebben 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 werkgeluk, gezondheid en betere prestaties, hierdoor groeit de organisatie. Dit draagt aan duurzaam inzetbare medewerkers en aan een toekomstbestendige organisatie.



Mijn talent

Sinds 2017 werken we met “Mijn talent”. Met deze nieuwe werkwijze, gebaseerd op de ontwikkeling van talenten, bepalen medewerkers zelf wat ze willen bereiken in resultaten en ontwikkeling, houden zelf de voortgang bij en reflecteren op het proces en de 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. Uit de evaluatie dit jaar komt dat het merendeel van de medewerkers (94%) heeft aangegeven tevreden te zijn met “mijn talent” en de gesprekken en het een goede vervanger te vinden voor het vroegere beoordelingssysteem.

Ontwikkeling & opleiding

Dit jaar hebben alle medewerkers deelgenomen aan de interne workshop ‘mijn talent en de toekomst’. Doel hiervan was bewustwording en alertheid op toekomstige ontwikkelingen en het belang van meegaan met de ontwikkelingen en jezelf blijven ontwikkelen. Dit is vertaald naar de gevolgen van het nieuwe ondernemingsplan voor de eigen functie en gevraagde competenties en talenten. Als onderdeel van de duurzame inzetbaarheid is eind van 2018 gestart met het vitaliteitsproject “met meer energie de toekomst in”. Dit traject loopt de eerste helft van 2019 door.

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.

Present

Het afgelopen jaar heeft wederom een grote groep medewerkers zich ingezet om samen met het sociaal wijkteam een speeltuin aan het van Loghemplein en tuinhokjes aan de Van Suchtelenstraat op te knappen. De middag is afgesloten met een borrel voor de buurtbewoners.

Collegetour

Rentree heeft dit jaar rond 2 thema's een Collegetour georganiseerd: CO2 neutraal en toch betaalbaar wonen in Deventer en leefbare wijken en buurten en de rol van onze huurders daarbij. Na de introductie van een spraakmakende spreker, verbonden aan het thema, werden er vragen gesteld en inzichten gedeeld. Medewerkers hebben samen met een contact uit hun netwerk deelgenomen. De Collegetours geven voor medewerkers een verdieping op een actueel thema. Rentree vindt dit een mooie manier om nauwer samen te werken met partners in de stad.

Kennis delen

Wij zijn een open organisatie en delen graag onze kennis en ervaringen. Het afgelopen jaar heeft Rentree wederom collega-corporaties mogen ontvangen voor een bedrijfsbezoek om onze manier van ‘Anders Samenwerken’ te laten zien en hebben we deelgenomen aan een kijkje in de keuken van Aedes. Tijdens de stage 10-daagse hebben we collega's ontvangen voor een stage en zijn medewerkers op stage geweest.

Pluralisme

In 2018 zijn we gestart met het eigen maken van het pluralistische gedachtengoed. De basis hiervan is het centraal stellen van het individu: we zien iemand in eerste instantie als mens en niet als vertegenwoordiger van een cultuur, van een religie of van een groep. De grondhouding is respect voor elkaar, vanuit gelijkwaardigheid als mens, ongeacht elkaars achtergronden. Dit betekent dat wij bereid en erop gericht zijn om vanuit dialoog samen verder te komen en naar een oplossing te zoeken. Vanuit respect voor elkaars standpunt, voor de ander en voor het anders-zijn. Om dit te bereiken is het nodig dat mensen elkaar open en onbevooroordeeld benaderen, met inlevingsvermogen en erkenning van verschillen in opvattingen. Dit gedachtengoed biedt medewerkers een handvat om om te gaan met de steeds meer diverse samenleving. Om dit gedachtengoed eigen te maken is er een programma voor meerdere jaren opgesteld. In 2018 is gestart met 2 workshops voor alle medewerkers.

Personele ontwikkelingen

Kengetallen over 2018

In dienst	31 december 2018	31 december 2017	31 december 2016
Medewerkers (excl. stagiaires)	36	38	37
FTE	30,1	31,7	31,1

Mutaties in 2018

- Aantal medewerkers in dienst: 1 en directeur bestuurder op interim basis
- Aantal medewerkers uit dienst: 3
- Aantal medewerkers intern van functie gewijzigd: 1
- Stagiaires/afstudeerders/werkervaringsplek: 4

Verzuim

	2018	2017	2016
Totaal verzuim	2,93%	1,75%	3,1%
Kort Verzuim (1-7 dagen)	0,63%	0,73%	0,91%

6.2

Informatievoorziening

Informatievoorziening

Met betrekking tot de informatievoorziening binnen Rentree zijn in 2018 met name de invoering van de AVG (wet Algemene Verordening Gegevensbescherming) en de optimalisatie van de informatievoorziening speerpunten geweest.

AVG

In het kader van de AVG zijn zowel de bijbehorende administratieve verplichtingen doorgevoerd, als de organisatorische inbedding. Dit is onder andere gedaan door interactieve workshops en periodieke aandacht voor de omgang met gegevens en bijbehorende privacyvraagstukken. Alle geledingen van de organisatie zijn hierbij betrokken geweest, waarbij de werkprocessen tegen het licht zijn gehouden. Op een praktische manier zijn voorbeelden uit de dagelijkse praktijk nagespeeld en toegelicht. Ook is er aandacht geweest voor aanvullende beveiligingsaspecten in technische zin (beveiliging mobiele apparaten, bestanden etc.). Dit zal in 2019 nog verder aangescherpt worden (op basis van best practices).

Uitbreiding systemen en informatievoorziening

De optimalisatie van de informatievoorziening is verder vorm gegeven door de frequente inzet en uitbreiding van het eerder gerealiseerde “Wijk in beeld” om inzicht te krijgen in vraagstukken. Met behulp van dit instrument kan visueel data worden weergegeven over het bezit van Rentree ten behoeve van analyses en kunnen locatie-specifieke vraagstukken beter inzichtelijk worden gemaakt.

Website & kennisbank

De website www.rentree.nu is vernieuwd en geactualiseerd. Er is een nieuwe basis neergezet, waarbij de bestaande informatie opgeschoond en verbeterd is. De vernieuwde website is beter toegankelijk op verschillende apparaten en meer toegespitst op mobiele apparaten. Een groot deel van de informatie is tegelijkertijd ondergebracht in een kennisbank, die is geïntegreerd in de website. Deze informatie is aangevuld met de gegevens uit interne documenten en handleidingen. Deze actuele kennisbank is zowel voor intern als extern gebruik beschikbaar. Door alle informatie te bundelen in één systeem wordt de kwaliteit van de informatievoorziening verbeterd. Wijzigingen worden ook slechts op één plek doorgevoerd. In de totstandkoming is samengewerkt door alle disciplines in de organisatie, waarbij de experts op vakgebieden en onderwerpen inhoudelijk de informatie hebben beoordeeld. Ook kunnen de huurders binnen de kennisbank dezelfde bronnen en informatie raadplegen als de medewerkers van Rentree, waardoor de mogelijkheden tot selfservice zijn toegenomen.

Cartotheek, tekenwerk en energie-indexen

De aandacht voor de kwaliteit van data en eenmalig vastleggen van gegevens is ook het onderwerp geweest in het project “Actualisatie van het tekenwerk en de cartotheek naar aanleiding van verplichtingen rondom energie indexen”. In 2018 is fors ingezet op de actualisatie van de basisgegevens en zijn vrijwel alle woningen voorzien van geactualiseerde en verrijkte plattegronden. Deze kunnen worden ingezet voor zowel de bepaling van de energie-indexen, maar ook voor bijvoorbeeld NEN-2580 berekeningen of andere vraagstukken waar afmetingen relevant zijn. Dit is gecombineerd met een kwaliteitsslag voor de gegevens die in de cartotheek beschikbaar zijn. In eerste instantie ingegeven vanuit de energie-indexen, maar bruikbaar voor meerdere doeleinden (vanuit het principe: eenmalig vastleggen, meermalig gebruiken). De afronding van dit project wordt begin 2019 verwacht.

6.3

Ondernemingsraad

In 2018 heeft de Ondernemingsraad (OR) vier keer met de directeur bestuurder overleg gehad.

Tijdens deze vergaderingen zijn onder andere de volgende onderwerpen besproken:

- Jaarverslag/jaarrekening 2017
- Kwartaalrapportages 2018
- Jaarplan 2019
- Kaders en taken OR
- Jaarplanning OR
- Ondernemingsplan 2018-2022
- Werving en selectie nieuwe directeur bestuurder / interim-bestuurder

De OR heeft twee adviesaanvragen behandeld over de benoeming van twee nieuwe leden van de RvC en de benoeming van de nieuwe directeur bestuurder van Rentree.

Eén vergadering was in aanwezigheid van de leden van de RvC. In deze vergadering is gesproken over de wijze waarop de werving en selectieprocedure voor de nieuwe directeur bestuurder ingericht zou gaan worden. Daarnaast is gesproken over de toekomst van Rentree, de ontwikkelingen in de sector en binnen de RvC.

Samenstelling OR per 31 december 2018:

- Martin Wolters, voorzitter
- Yvonne Heutinck, lid
- 1 plaats vacant

6.4

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.

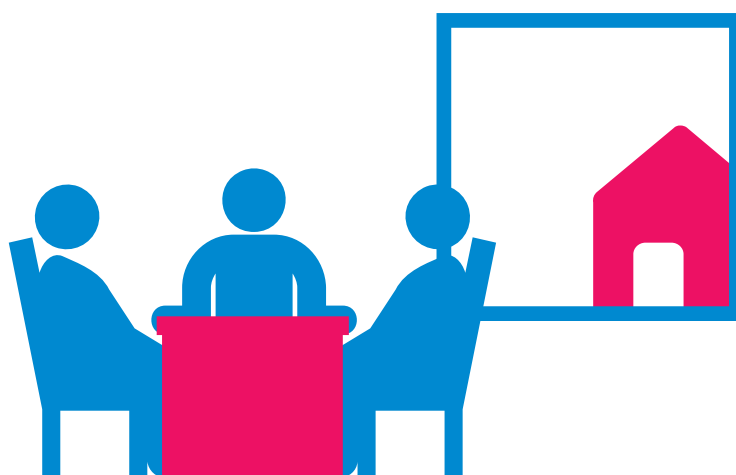
Stichting Woonkeus

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.

7

Bestuur en Raad van Commissarissen

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



7.1

Het bestuur

Liesbeth van Asten

Geboortejaar	1959
Functie	Directeur bestuurder
In dienst	1 april 2010
Uit dienst	1 september 2018
Nevenfuncties	- Lid van de raad van advies stichting IJssellandschap (2011-2018) - Voorzitter Bestuur THF Nieuwe Markt (nieuw filmhuis theater) (2016-2018) - Lid Bestuur (vicevoorzitter) Stichting Woonkeus (2015-2018) - Voorzitter adviescommissie Gulden Adelaar (2017-2018) (2-jaarlijkse prijs waarmee Deventer uitzonderlijke prestaties eert op het gebied van cultuur en wetenschap)
PE Punten	30,5

Frans Kooiker

Geboortejaar	1952
Functie	Directeur bestuurder ad interim
In functie	1 september 2018 (geen dienstverband)
Nevenfuncties	Voorzitter bestuur WoON Twente
PE Punten	25,5

De kosten voor de beloning (conform WNT) van de directeur bestuurder van Rentree zijn in 2018 opgebouwd uit de volgende elementen:

Loonkosten Liesbeth van Asten 1/1 – 31/8 2018:

Jaarsalaris	€	76.606
Werkgeversdeel pensioen	€	13,394
Belastbare vergoedingen	€	390
Totaal:	€	90.390

Loonkosten Frans Kooiker 1/9-31/12

Jaarsalaris	€	34.602
-------------	---	--------

7.2

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 hem 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 vijf keer voor vergaderingen bij elkaar gekomen. Eén keer is de reguliere vergadering gecombineerd met een vergadering met het bewonersadviesorgaan en één keer met de OR. De RvC heeft dit jaar, samen met RvC leden van de andere Deventer corporaties, een overleg gehad met wethouder J.J. Kolkman en wethouder C. Verhaar over het thema 'De fossielvrije, sociale en betaalbare woningvoorraad'. Leden van de RvC hebben Collegetours met stakeholders bezocht (zie paragraaf 5.2).

De RvC kent drie commissies, te weten een auditcommissie, een remuneratiecommissie en een projectencommissie. De auditcommissie is vier keer bij elkaar gekomen. In maart zijn het jaarverslag en de jaarrekening 2017 besproken. De auditcommissie heeft dit jaar een uitgebreide evaluatie over het functioneren van de externe accountant gehouden. Door een periodieke evaluatie te houden wordt gewerkt aan een optimale samenwerking. In juli zijn de uitkomsten intern besproken en in september is de evaluatie met de accountant gedeeld. In november heeft de auditcommissie het jaarplan en de begroting 2018 en het ondernemingsplan 2018-2022 besproken en heeft er een overleg tussen de auditcommissie, accountant en manager financiën over de financiële risico's plaatsgevonden. Dit in afwezigheid van de directeur bestuurder. Aansluitend aan dit overleg heeft de auditcommissie een gesprek met de onafhankelijke controller gehad om de onafhankelijke lijn open te houden. De remuneratiecommissie is vijf keer bij elkaar gekomen. In januari voor beoordeling van de directeur bestuurder en later in het jaar drie keer in het kader van de opvolging van Liesbeth van Asten. In het najaar heeft de remuneratiecommissie een voortgangsgesprek met de interim bestuurder, Frans Kooiker, gehad. De projectencommissie is in juli bij elkaar gekomen, onder andere om de investeringsopgave van de Grote aanpak van 160 woningen in Zandweerd te bespreken.

In november is een zelfevaluatie gedaan onder begeleiding van Theo Stubbé. Eén van de conclusies was dat iedere commissaris onafhankelijk en kritisch bijdraagt aan het toezicht door de RvC. De RvC concludeert dat de balans tussen het besturen en het toezichthouden goed op orde was in 2018. Reflecterend op de groepsdynamiek constateert de RvC dat dit goed verloopt. De RvC heeft vele contacten met sleutelfiguren binnen Rentree, en ontmoet met regelmaat externe stakeholders. De RvC is trots op Rentree. Van de zelfevaluatie is een verslag gemaakt.

Via uitgebreide kwartaalrapportages is de RvC op de hoogte gehouden van de voortgang van de uitvoering van het jaarplan en de daarbij behorende begroting. De RvC heeft ingestemd om vanaf boekjaar 2019 over te gaan op een tertiaalrapportage.

Daarnaast zijn verschillende onderwerpen nader besproken. Deze zijn onder te verdelen in vier thema's die afzonderlijk worden toegelicht:

1. Volkshuisvesting: de prestatieafspraken.
2. Vastgoed.
3. Governance.
4. Organisatie.

Ad 1. Prestatieafspraken

De RvC heeft ingestemd met het bod van de corporatie aan huurders en gemeente. De prestatieafspraken voor 2019 zijn in het jaarplan verwerkt.

Ad 2. Vastgoed

De RvC stelt zich via de kwartaalrapportages op de hoogte van de voortgang van de vastgoedprojecten. Ook is kennis genomen van de evaluatie van de samenwerking met de onderhoudspartners. Bij een tweetal projecten is op grond van de definitieve planvorming goedkeuring gegeven aan een verruiming van het eerder geaccordeerd budget. Het betreft hier het project Woon400 de Venen en de Grote Aanpak van 78 grondgebonden woningen in De Worp.

De RvC heeft haar akkoord gegeven voor de definitiefase van een tweetal nieuwe investeringsprojecten. Het gaat hier om de nieuwbouw van 7 appartementen en 40 grondgebonden woningen in de Vijfde Hoek en de renovatie van 90 woningen uit de jaren '30 in de Burgemeestersbuurt. De RvC heeft zich uitgebreid laten informeren over de Koersbepaling Zandweerd. De bedoeling is deze wijk ook aan te sluiten op een stadsverwarmingsnet dat gevoed zou kunnen worden uit een nabijgelegen rioolzuiveringsinstallatie. Teleurstellend is het feit het Ministerie dit project niet opgenomen heeft in de lijst proefprojecten Aardgasvrije Wijken die voor rijkssubsidie in aanmerking komen. Tot slot heeft de RvC haar goedkeuring gegeven aan het in de meerjarenbegroting opgenomen portefeuilleplan.

Ad 3. Governance

De Veegwet Wonen is op 1 juli 2017 in werking getreden. 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. Deze wijziging brengt mee dat Rentree de statuten in overeenstemming heeft gebracht met de Woningwet. De Raad heeft haar goedkeuring gegeven aan de statutenwijziging. In 2018 is de RvC akkoord gegaan met de herbenoeming van de onafhankelijk concerncontroller. Gezien de wijzigingen binnen de samenstelling van de RvC en de benoeming van een nieuwe bestuurder zal de huidige drieluik van toezichtvisie, toezichtkader en toetsingskader het komend jaar worden besproken en mogelijk herzien. Rentree houdt zich volledig aan de Governancecode Woningcorporaties. Met de verwijzing naar de commissarissenpool van de VTW voldoet de RvC aan naleving van de belet- en ontsteltenis regeling in de statuten (Artikel 15.3).

Ad 4. Organisatie

In 2018 heeft de RvC de volgende documenten goedgekeurd: de financieringsstrategie, de procuratieregeling, het fiscaal statuut, het treasuryjaarplan en het risicojaarplan. Tevens heeft de RvC haar goedkeuring verleend aan het ondernemingsplan 2018-2022. De RvC is akkoord gegaan met een jaarlijkse notitie uitgangspunten en indicatoren MJB.

Ook dit jaar zijn de uitkomsten van de Aedes Benchmark met de RvC besproken. Naar aanleiding hiervan heeft de RvC het bestuur geadviseerd zich te bezinnen op de gewenste klanttevredenheid.

.

Stakeholders

De RvC heeft in haar vergadering van 27 maart de lijst van stakeholders vastgesteld.

De RvC heeft erop toegezien dat door de bestuurder de betrekkingen met de belangrijkste stakeholders van Rentree – de rijksoverheid en zijn organen, de gemeentelijke overheid, de bewoners en het personeel – goed zijn gebleven.

De RvC zelf heeft afgelopen jaar een keer vergaderd met 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 Kolkman en wethouder Verhaar gesproken over het thema de fossielvrije, sociale en betaalbare woningvoorraad.

In februari en maart hebben stakeholdersbijeenkomsten in de vorm van een collegetour plaatsgevonden. De volgende thema's zijn besproken: 'CO2 neutraal en toch betaalbaar wonen in Deventer' en 'Leefbare wijken en buurten en de rol van onze huurders daarbij'. Samen met de uitkomsten uit de in 2017 gehouden collegetour bijeenkomsten heeft Rentree, samen met leden van ons bewonersadviesorgaan en partners in de stad, informatie die van belang is voor het ondernemingsplan verzameld. Op die manier sluit het plan aan bij wat er in de samenleving speelt. RvC leden hebben deze bijeenkomsten bijgewoond.

Wisseling bestuur

Op 27 maart 2018 heeft Liesbeth van Asten aan de RvC bekend gemaakt dat zij haar functie als directeur bestuurder van Rentree per 1 september 2018 neerlegt. Zij heeft een nieuwe uitdaging gevonden als directeur bestuurder bij Volkshuisvesting Arnhem. Hierdoor is per 1 september 2018 een vacature voor directeur bestuurder bij Rentree ontstaan.

Tijdens een extra ingelaste vergadering heeft de RvC de procedure om te komen tot een nieuwe directeur bestuurder besproken. In mei heeft de RvC besloten de werving en selectie uit te laten voeren door Public Spirit.

Gezien de tijd die het werven, selecteren en benoemen van een nieuwe bestuurder vraagt, is besloten een interim bestuurder te benoemen voor de periode 1 september 2018 tot ca. 1 februari 2019. De werving en selectie van de interim bestuurder is uitgevoerd door Public Spirit. In juni heeft de remuneratiecommissie samen met een afvaardiging van twee medewerkers een selectiegesprek gevoerd met twee kandidaten. De RvC heeft op 1 juli 2018 het voornemen uitgesproken Frans Kooiker tot interim bestuurder te benoemen per 1 september 2018. De Woningwet bepaalt dat voor benoeming van een interim bestuurder een positieve zienswijze van de Minister nodig is op de geschiktheid en betrouwbaarheid van de betrokken persoon. Op 27 juli 2018 hebben wij een positieve zienswijze van de Autoriteit Woningcorporaties op de benoeming van Frans Kooiker ontvangen.

Het nadrukkelijk betrekken van de organisatie om draagvlak te creëren, zowel bij de intake als de selectie, is een belangrijk punt geweest voor de RvC in de werving en selectieprocedure. In juni hebben alle medewerkers, OR en BAR leden hun inbreng kunnen geven op het functieprofiel. De selectiecommissie, bestaande uit de remuneratiecommissie, twee OR leden en een afvaardiging van vier medewerkers hebben op 10 september de 1^e selectiegesprekken met vijf kandidaten gevoerd. Hier zijn drie benoembare kandidaten uit geselecteerd die op 18 september een gesprek met de voltallige RvC hebben gehad. Na het wegen van alle argumenten is door de RvC unaniem besloten om Jaap Huibers voor te dragen voor benoeming. Jaap Huibers heeft ervaring in de corporatiesector. Hij kwam in de gesprekken naar voren als een bevlogen iemand met visie en ambitie. De RvC is van mening dat hij de juiste combinatie van kennis, ervaring en persoonskenmerken heeft om Rentree te begeleiden naar de volgende fase in haar bestaan.

De OR is actief betrokken geweest bij het opstellen van het profiel en het voeren van de 1^e selectiegesprekken. Het BAR is betrokken geweest bij het opstellen van het profiel en heeft een kennismakingsgesprek met Jaap Huibers gehad.

De Woningwet bepaalt dat voor benoeming van een bestuurder een positieve zienswijze van de Minister nodig is op de geschiktheid en betrouwbaarheid van de betrokken persoon. Op 14 november 2018 hebben wij een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties op de benoeming van Jaap Huibers ontvangen. De benoeming is op 27 november 2018 door de RvC bekrachtigd.

In juli heeft het afscheid van Liesbeth van Asten plaatsgevonden. Een bijeenkomst georganiseerd door medewerkers voor partners en stakeholders waarbij we tijdens een open huis hebben laten zien waar en waarvoor Rentree nu staat. Daarbij aandacht voor de uitkomsten uit de collegetours van het afgelopen jaar.

Samenstelling van de Raad van Commissarissen

De RvC bestaat uit vijf leden die voor een periode van vier jaar worden benoemd en die eenmaal voor een volgende zittingstermijn van vier jaar kunnen worden herbenoemd. De selectie van de leden van de RvC is gebaseerd op de in het reglement van de RvC omschreven profielschets. De heer R. L. Stevelmans treedt op als voorzitter, mevrouw G.J.J. Prins is de vicevoorzitter. De RvC heeft ten aanzien van haar samenstelling de volgende besluiten genomen:

- De heer H.F.A.M. Huijsmans is per 1 april afgetreden.
- De heer T.A. Nieuwenhuijsen is per 1 mei afgetreden.
- De heer R.L. Stevelmans is per 1 mei benoemd tot voorzitter.
- De heer C. Karharman is per 1 mei benoemd als lid.

De selectiegesprekken voor de nieuwe voorzitter hebben in december 2017 plaatsgevonden waarna de heer Stevelmans als benoembare kandidaat is voorgedragen. De selectiegesprekken voor een nieuw lid hebben in januari 2018 plaatsgevonden waarna de heer Karharman als benoembare kandidaat is voorgedragen. De heer Karharman vervult een lidmaatschap op voordracht van de huurders. Het BAR is betrokken geweest bij de werving en selectieprocedure om te borgen dat de kandidaat voldoet aan de voor de huurders belangrijke criteria. De Woningwet bepaalt dat voor benoeming van een commissaris een positieve zienswijze van de Minister nodig is op de geschiktheid en betrouwbaarheid van de betrokken persoon. Op 8 maart 2018 is een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties op de benoeming van de heer Stevelmans ontvangen en op 22 maart 2018 is een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties op de benoeming van de heer Karharman ontvangen. De benoemingen zijn op 27 maart 2018 door de RvC bekrachtigd.

Schema met termijnen en functies per 31 december 2018

Lid RvC	M/V	Geb. jaar	Benoemd in	Herbenoemd in	Zittingsperiode tot	Commissie
R.L. Stevelmans (Voorzitter) (v.a. 1-4)	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 (v.a.1-5)	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 - Lid RvT kinderopvang Humanitas - Lid RvT Merinos - Lid Commissie Arbeid Actiz - Bestuurslid Vereniging van Instellingen voor Verpleging en Verzorging Utrecht (IVVU)	16
J.T. Blok	Zelfstandig gevestigd als adviseur in Toezicht, coaching en advies vanuit Blok & Ko	- Lid Algemeen Bestuur Forum voor Stedelijke Vernieuwing - Lid RvC N.V. Groothandelsgebouwen Rotterdam - 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 - Lid RvC Woningstichting Wierden en Borgen in Bedum	2
R. Bosveld	Lid Board of Directors van PPF Group NV	- Bestuurslid Stichting Fonds NutsOhra - Lid Raad van Commissarissen Stichting Vivare - Lid Raad van Commissarissen Stichting Havensteder - Lid Raad van Toezicht Stichting De Opbouw - Lid Raad van Toezicht Stichting IrisZorg	10
C. Karharman	Advocaat bij Helderecht Advocaten te Apeldoorn	- Lid van de RvC van de Veenendaalse Woningstichting	5

RvC vergoeding		2018
R.L. Stevelmans (vz)	Vanaf 1-4	€ 11.813 bruto
G.J.J. Prins		€ 10.500 bruto
J.T. Blok		€ 10.500 bruto
R. Bosveld		€ 10.500 bruto
C. Karharman	Vanaf 1-5	€ 7.000 bruto
A. Huisman (vz)	t/m 31-3	€ 3,300 bruto
T. Nieuwenhuijsen	t/m 30-4	€ 2.750 bruto

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

*De vergoedingen zijn exclusief 21% BTW.

8 Financieel

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



8.1

Inleiding

In 2018 hebben we veel geïnvesteerd in ons vastgoed. Niet alleen in interieurvernieuwingen, maar ook in energie verbeterende maatregelen. Complex 143 en 412 zijn energetisch verbeterd en complex 260 heeft een grote aanpak gekregen. Verder zijn we gestart met het nieuwbouw project 'de Venen'. De woningen zullen naar verwachting in mei 2019 worden opgeleverd.

We hadden een grotere investeringsportefeuille verwacht, maar door de drukte op de vastgoedmarkt is de realisatie lastig gebleken. In 2018 zijn we gestart met het maken van een raamwerk voor het toetsen van onze investeringen. We kunnen ons geld maar een keer uitgeven dus is het belangrijk dat we 'verantwoord investeren'. Wat doet een investering met de waarde van ons vastgoed, welke kansen zijn er op gebied van energieverbetering, hoe ontwikkelt de wijk zich als we wel of niet investeren. Dit soort vragen nemen we voortaan mee in onze afwegingen.

We hebben veel tijd gestoken in een plan voor de wijk Zandweerd. De woningen zijn erg geliefd en de bewoners waarderen hun wijk. Maar de woningen zijn ook sterk verouderd en vragen een verduurzamingsslag. Door een goed afwegingskader te hanteren hebben we een keuze kunnen maken.

2018 stond in het teken van de realisatie van het concept Woon400. We zijn gestart met de bouw van 18 woningen met een huurprijs van ongeveer € 425. Hiermee maken we de afhankelijkheid van huurtoeslag minder groot voor onze huurders. De woningen zijn in overleg met onze huurders ontwikkeld en worden in juni 2019 opgeleverd.

Qua leningportefeuille hebben we in 2018, net als in 2017, meer leningen afgelost dan aangetrokken. Dit komt voor een deel door de vertraging in de investeringen, waardoor we minder leningen aangetrokken hebben. Ook de maandelijkse monitoring van de liquiditeitspositie heeft geleid tot minder financiering. Door de liquiditeitspositie maandelijks te bespreken, op basis van onze projectenportefeuille, voorkomen we het te vroeg aantrekken van financiering en voorkomen we overliquiditeit. Met het aantrekken van een roll over lening hebben we dit nog meer geborgd.

Het voorspellen van de uitgaven in de investeringsportefeuille heeft veel aandacht gehad in 2018. Hierdoor kennen we de valkuilen en de dilemma's. Met deze kennis verwachten we dat deze voorspelkracht toeneemt in 2019.

8.2

Liquiditeit en solvabiliteit

Liquiditeit

De maandelijkse monitoring is in 2018 erg waardevol gebleken. De investeringen liepen vertraging op. Door maandelijks de stand van zaken op te maken hebben we het te vroeg aantrekken van leningen voorkomen.

Eind 2018 beschikt Rentree over een positief saldo aan liquiditeiten van € 2,9 miljoen (2017: € 11,4 miljoen).

We hebben een bedrag van € 31,4 miljoen afgelost en een bedrag van € 24 miljoen aangetrokken aan nieuwe financiering.

Het monitoren van het saldo is in 2018 meer onderwerp van gesprek geweest na het hoge eindsaldo van 2017.

Hierdoor hebben we ervaring gekregen in het voorspellen van investeringen en liquiditeiten. Ook hebben we in februari 2018 een financieringsstrategie vastgesteld. Dit helpt ons om de juiste leningportefeuille te kiezen passend bij onze investeringen en onze organisatie. Op basis van deze ervaringen hebben we in 2018 een roll over lening aangetrokken zodat we meer flexibiliteit in de portefeuille brengen.

In 2018 bedraagt de operationele kasstroom € 5,6 miljoen inclusief en € 10,5 miljoen exclusief rentebetalingen (2017: € 6,6 miljoen inclusief en € 11,6 miljoen exclusief rentebetalingen). Zie voor verdere toelichting paragraaf 11.3 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 2018 bedraagt de solvabiliteit 67,7% op basis van de marktwaarde uitgedrukt als percentage van het balanstotaal (2017: 61,3 %). 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.

8.3

Resultaat

Het resultaat van 2018 na belasting over 2018 bedraagt € 47,5 miljoen positief.

(x € 1.000.000)	2018
Waarvan normale bedrijfsvoering	10,9
Waarde mutaties	+/+ 34,2
Financieringslasten	-/- 4,0
Overige activiteiten	+/+ 2,2
Vpb bate	+/+ 4,2
Resultaat	+/+ 47,5

De belangrijkste verschillen t.o.v. het resultaat 2017 zijn:

Resultaat 2018 versus 2017	2018	2017	verschil
Huur en overige opbrengsten	24.168	24.403	(235)
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(2.438)	(2.712)	274
Lasten onderhoudsactiviteiten	(6.923)	(5.173)	(1.750)
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(3.887)	(3.383)	(504)
Resultaat uit reguliere bedrijfsvoering	10.920	13.135	(2.215)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	608	(590)	1.198
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	33.552	(10.830)	44.382
Portfolio resultaat	34.160	(11.420)	45.580
Financieel resultaat	(3.982)	(4.920)	938
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	41.098	(3.205)	44.303
Belastingen	4.210	(1.058)	5.268
Opbrengst overige activiteiten	2.157		2.157
Resultaat deelnemingen	3	4	(1)
RESULTAAT NA BELASTINGEN	47.468	(4.259)	51.727

In 2018 is het resultaat € 47,5 miljoen positief, voornamelijk door de waardestijging van ons bezit.

Het resultaat uit reguliere bedrijfsvoering is € 2,2 miljoen lager dan in 2017. Dit komt voornamelijk door de hogere onderhoudskosten in 2018. Verder hebben we in 2018 € 0,9 miljoen minder rente betaald aan leningen en hebben we een bijzondere bate gerealiseerd in 2018 voortkomend uit oude geschillen. Deze geschillen zijn in 2018 tot afwikkeling gekomen.

Sponsoring

In 2018 zijn er geen sponsoruitgaven meer.

8.4

Beoordeling AW en WSW

Autoriteit Woningcorporaties

Op 6 februari 2018 hebben wij van de Autoriteit Woningcorporaties (AW) de brief over de Governance Inspectie 2017 ontvangen. Op 12 juni 2018 ontvingen wij de Oordeelsbrief 2017-2018. Op basis van deze stukken, en een gesprek met de inspecteur van de AW, hebben we op 6 december de Oordeelsbrief 2018 ontvangen. Hierin is aangegeven dat er geen aanleiding is om Rentree integraal te beoordelen. We hebben alle aandachtspunten opgevolgd.

WSW

Op 30 augustus 2018 ontvingen wij van Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) de brief over de borgbaarheid, borgingsplafond en de beoordeling business risks. 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.

8.5

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 2018 is een inschatting gemaakt van het fiscaal resultaat 2018. Ultimo 2018 bedraagt het saldo compensabele verliezen naar verwachting afgerond € 18,3 miljoen. Dit wordt verder toegelicht in paragraaf 11.9.11.

In 2018 hebben we ons fiscaal statuut vastgesteld. In dit statuut geven we aan hoe we omgaan met fiscaliteiten.

8.6

Risicomanagement

Rentree heeft een gezonde “risk appetite”. We zijn alert op risico’s. In 2018 is wederom een risicojaarplan opgesteld met daarin de meest recente en urgente risico’s en de daarbij passende beheersmaatregelen. Daarnaast hebben we voor het eerst een volledige audit op het risicojaarplan afgerond. We hebben geconstateerd dat het lastig is om dit vast te leggen. Eind 2018 is daarom besloten te gaan werken met het software pakket NARIS om risico’s en audits vast te leggen. Het gesprek over de risico’s blijven we met elkaar voeren.

Het belangrijkste risico eind 2018 is de omvangrijke projectenportefeuille. Daar schuilt een aantal risico’s in. Ten eerste is het spannend hoe de bouwmarkt zich ontwikkelt. Krijgen we te maken met hogere prijzen omdat we vertraging hebben in onze projecten? Ook het vinden van aannemers kan lastig worden doordat de markt in 2018 aangetrokken is.

Daarnaast blijft het risico dat we niet alle projecten realiseren zoals we die gepland hebben. Dit zagen we in 2018 in het achterblijven op onze begroting. Met onze samenwerkingspartners zijn afspraken gemaakt om de realisatie niet te laten vertragen.

De verduurzaming legt een hoge druk op de investeringsportefeuille. Met name bij de investeringen die we op korte termijn in onze woningen moeten doen speelt steeds de vraag wat we op dat moment mee kunnen nemen als energieverbetering. Daar denken we zorgvuldig over na. Om dit te kunnen beheersen werken we met een kader voor verantwoord investeren. Hierin wegen we financiële consequenties af tegen de consequenties die op sociaal vlak en op gebied van leefbaarheid gelden.

Een risico dat dichterbij komt, is dat we VpB moeten gaan betalen op korte termijn. De belastingdienst heeft zich uitgesproken over het gemengde karakter van de Rivierenwijk: deze ontwikkeling classificeert zich niet voor het gemengde karakter. De gevolgen hiervan zijn dat we eerder in de betalende positie komen. In 2018 hebben we een fiscaal statuut opgesteld waarin we aangeven hoe we met fiscaliteit om gaan. In 2019 gaan we van start met een fiscale strategie zodat we de financiële effecten van de VpB tijdig zien aankomen.

Tot slot is in 2019 onze projectenportefeuille wederom omvangrijk. Door de drukte op de vastgoedmarkt bestaat het risico dat we vertraging in onze projecten oplopen. Om dit risico zoveel mogelijk te beheersen bespreken we maandelijks de voortgang en hebben we duidelijke plannen opgesteld zodat snel inzichtelijk is waar mogelijke knelpunten ontstaan.

8.7

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).

9 Volkshuisvesting

| We hebben gehandeld in het belang van de volkshuisvesting.



9.1

Verklaring uitsluitend werkzaam in belang volkshuisvesting

De huidige bestuurder heeft in 2018 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 2018 zijn uitgevoerd door medewerkers van Rentree. De controle van het jaarverslag en de jaarrekening 2018 is verricht door Baker Tilly, die de controleverklaring heeft afgegeven.

Deventer, 5 april 2019

Het bestuur van Woningstichting Rentree

10 Kengetallen

■ Onze scores op kengetallen.



10.1

Kengetallen

Kengetallen over afgelopen vijf jaar		2018	2017	2016	2015	2014
Samenstelling woningbezit*						
Goedkoop	huurprijs < €414,02	280	346	413	500	521
Betaalbaar	huurprijs < €640,14	2.735	2.688	2.650	2.477	2.551
Duur tot huurtoeslaggrens	huurprijs < €710,68	422	403	449	482	478
Geliberaliseerd	huurprijs > €710,68	65	74	96	66	98
Totaal huurwoningen		3.502	3.511	3.608	3.525	3.648
Studentenkamers		0	0	0	0	272
Overige woongelegenheden	(dvi)	87	89	104	110	105
Totaal woongelegenheden		3.589	3.600	3.712	3.635	4.025
Garages	(dvi)	35	35	35	35	41
MOG	(dvi)	10	11			
Overige objecten	(dvi)	19	21	26	29	30
Totaal overige verhuureenheden		64	67	61	64	71
Totaal verhuureenheden in bezit		3.653	3.667	3.773	3.699	4.096

Kengetallen over afgelopen vijf jaar
2018
2017
2016
2015
2014
Kengetallen

Solvabiliteit ¹	o.b.v. bedrijfswaarde		34,7%	33,4%	28,7%	30,4%
Solvabiliteit	o.b.v. beleidswaarde	53,7%				
Solvabiliteit	o.b.v. marktwaarde	67,7%	61,3%	61,3%		
Liquiditeit ²		0,4	0,7	0,7	1,6	3,8
Huurverhoging ³		1,4%	1,1%	1,5%	2,0%	3,7%
Huurachterstand (zittende en vertrokken) huurders ⁴		0,7%	0,9%	1,0%	1,1%	1,3%
Mutatiegraad	(dvi)	6,4%	5,2%	6,1%	8,1%	10,9%
Gemiddeld aantal punten WWS		146	144	133	133	133
Gemiddelde netto-huurprijs		550	537	527	519	468
Interest dekkingsratio ⁵	exclusief verkopen	3,09	2,54	2,23	1,92	1,52
Interest dekkingsratio	inclusief verkopen	3,27	2,44	2,32	2,37	2,74
Loan to Value ⁶	o.b.v. bedrijfswaarde		63,6%	64,0%	70,0%	72,6%
Loan to Value	o.b.v. beleidswaarde	45,4%				
Loan to Value	o.b.v. marktwaarde	31,3%	36,6%	36,5%		

Resultaat per verhuureenheid x € 1 (o.b.v. Totaal verhuureenheden in bezit) ⁷

Exploitatie opbrengsten (huur en vergoedingen)		6.688	6.717	6.432	6.248	5.641
Personeelslasten		(642)	(634)	(649)	(652)	(642)
Onderhoudslasten		(1.712)	(1.257)	(1.365)	(1.234)	(1.293)
Overige bedrijfslasten		(1.565)	(1.442)	(1.458)	(1.354)	(1.459)
waaronder:	Saneringssteun per vhe	(64)	-	(5)	(3)	(195)
	Verhuurderheffing per vhe	(688)	(620)	(542)	(502)	(420)
Financieringslasten		(1.090)	(1.342)	(1.366)	(1.598)	(1.464)
Overige waardeveranderingen		(598)	(1.228)	1.503	533	(462)
Resultaat per verhuureenheid		2.527	1.932	1.779	1.816	2.671
(exc. l waardemutaties en belastingen, incl. verkopen en overige opbrengsten)						

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

Eigen vermogen		76.759	63.522	62.866	16.177	18.089
Langlopende schulden		30.225	28.487	34.679	32.290	35.221

*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.

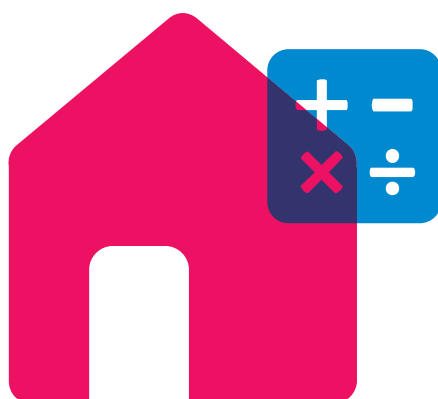
⁵ (Bedrijfsresultaat minus de mutaties in het activa) / Saldo van de rentelasten en de rentebaten

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

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

11 Jaarrekening

■ Onze verantwoording in cijfers



Inhoudsopgave

Jaarrekening

11.1	Balans per 31 december 2018	80
11.2	Winst- en verliesrekening over 2018	82
11.3	Kasstroomoverzicht 2018	83
11.4	Toelichting op de jaarrekening	84
11.4.1	Activiteiten	84
11.4.2	Regelgeving	84
11.4.3	Vergelijking met voorgaand jaar	84
11.4.4	Grondslagen financiële instrumenten	84
11.5	Grondslagen voor waardering van activa en passiva	85
11.5.1	Algemeen	85
11.5.2	Vergelijking waarderingsgrondslagen	85
11.5.3	Transacties met verbonden partijen	85
11.5.4	Immateriële vaste activa	85
11.5.5	Materiële vaste activa	85
11.5.6	Financiële vaste activa	91
11.5.7	Voorraden	91
11.5.8	Vorderingen	92
11.5.9	Liquide middelen	92
11.5.10	Voorzieningen	92
11.5.11	Langlopende schulden	92
11.5.12	Kortlopende schulden	92
11.6	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	93
11.6.1	Algemeen	93
11.6.2	Bedrijfsopbrengsten	93
11.6.3	Bedrijfslasten	93
11.6.4	Kosten en baten verdeling Daeb en Niet-daeb	95
11.7	Belangrijke inschattingen t.a.v. waardering en resultaatbepaling	96
11.7.1	Algemeen	96
11.7.2	Materiële vaste activa	96
11.8	Kasstroomoverzicht	97

11.9 Toelichting op de balans 2018	98
11.9.1 Immateriële vaste activa	98
11.9.2 Materiële vaste activa	99
11.9.3 Financiële vaste activa	102
11.9.4 Voorraden	103
11.9.5 Vorderingen	104
11.9.6 Liquide middelen	104
11.9.7 Eigen Vermogen	105
11.9.8 Voorzieningen	105
11.9.9 Langlopende schulden	106
11.9.10 Kortlopende schulden	106
11.9.11 Fiscale Positie	107
11.9.12 Belastinglatenties	108
11.9.13 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	108
11.9.14 Financiële instrumenten	109
11.10 Toelichting op de winst- en verliesrekening	110
11.10.1 Exploitatie vastgoedportefeuille	110
11.10.2 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	112
11.10.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	112
11.10.4 Overige activiteiten	113
11.10.5 Leefbaarheid	113
11.10.6 Financiële baten en lasten	114
11.10.7 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	114
11.10.8 Resultaat deelnemingen	114
11.10.9 Overige toelichting	115
11.11 Overige informatie	116
11.11.1 Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen	116
11.12 Ondertekening van de jaarrekening	117
11.13 Overige gegevens	118
11.13.1 Statutaire resultaatbestemming	118
11.13.2 Voorstel resultaatbestemming	118
11.13.3 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	119

11.1

Balans per 31 december 2018

(x € 1.000) Na resultaatbestemming	Ref.	2018	2017
ACTIVA			
Vaste activa			
<i>Immateriële Vaste Activa</i>	11.9.1		
Computersoftware		354	97
		354	97
<i>Materiële vaste activa</i>	11.9.2		
Vastgoed in exploitatie (Daeb)	11.9.2.1	392.195	352.985
Vastgoed in exploitatie (niet Daeb)	11.9.2.1	8.293	8.530
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	11.9.2.2	943	-
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	11.9.2.2	363	424
		401.794	361.939
<i>Financiële vaste activa</i>	11.9.3		
Deelnemingen	11.9.3.1	309	306
Latente belastingvordering(en)	11.9.3.2	6.041	1.812
		6.350	2.118
Vlottende activa			
<i>Voorraden</i>	11.9.4		
Vastgoed bestemd voor verkopen	11.9.4.1	802	2.610
Overige Voorraden	11.9.4.2	864	899
		1.666	3.509
<i>Vorderingen</i>	11.9.5		
Huurdebiteuren		291	258
Overige vorderingen en overlopende activa		910	499
		1.201	757
<i>Liquide middelen</i>	11.9.6		
Bank		2.944	11.413
		2.944	11.413
Totaal activa		414.309	379.833

	Ref.	2018		2017	
PASSIVA					
Vermogen					
<i>Eigen Vermogen</i>	11.9.7				
Overige reserve		104.829		91.531	
Herwaarderingsreserve		175.571		<u>141.403</u>	
			280.400		232.934
 <i>Voorzieningen</i>					
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureren	11.9.8.1	-		2.285	
Voorziening latente belastingverplichting	11.9.8.2	<u>19</u>	19	<u>-</u>	2.285
 Vreemd vermogen					
<i>Langlopende schulden</i>					
Langlopende schulden	11.9.9	<u>110.412</u>	110.412	<u>104.461</u>	104.461
 <i>Kortlopende schulden</i>	11.9.10				
Te betalen rente		1.831		2.687	
Aflossingsverplichting		16.049		29.384	
Schulden aan huurders		385		418	
Schulden aan leveranciers		2.658		2.379	
Belastingen en premies svz		1.850		1.054	
Overige schulden en overlopende passiva		<u>705</u>	23.478	<u>4.231</u>	40.153
 Totaal passiva			<u>414.309</u>		<u>379.833</u>

11.2

Winst- en verliesrekening over 2018

Winst- en Verliesrekening functioneel model
(x € 1.000)

	Ref.	Daeb	Niet-daeb	2018	2017
Huuropbrengsten	11.10.1.1	23.476	553	24.029	24.204
Opbrengsten servicecontracten	11.10.1.2	387	14	401	426
Lasten servicecontracten	11.10.1.3	(311)	(6)	(317)	(299)
Overheidsbijdragen	11.10.1.4	55	-	55	71
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	11.10.1.5	(1.754)	(47)	(1.801)	(1.983)
Lasten onderhoudsactiviteiten	11.10.1.6	(6.789)	(134)	(6.923)	(5.173)
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	11.10.1.7	(3.807)	(80)	(3.887)	(3.383)
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		11.257	300	11.557	13.863
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		2.164	355	2.519	11.367
Toegerekende organisatiekosten		(109)	(2)	(111)	(122)
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		(1.531)	(269)	(1.800)	(11.835)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedport.	11.10.2	524	84	608	(590)
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.10.3.1	(2.913)	(51)	(2.964)	(5.047)
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedport.	11.10.3.2	35.900	616	36.516	(5.783)
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		32.987	565	33.552	(10.830)
Opbrengst overige activiteiten	11.10.4.1	2.114	43	2.157	1
Netto resultaat overige activiteiten		2.114	43	2.157	1
Overige organisatiekosten				-	-
Leefbaarheid	11.10.5	(628)	(9)	(637)	(729)
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	11.10.6.1	30	-	30	5
Rentelasten en soortgelijke kosten	11.10.6.2	(4.012)	-	(4.012)	(4.925)
Saldo financiële baten en lasten		(3.982)	-	(3.982)	(4.920)
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		42.272	983	43.255	(3.205)
Belastingen	11.10.7	4.114	96	4.210	(1.058)
Resultaat deelnemingen	11.10.8	-	3	3	4
RESULTAAT NA BELASTINGEN		46.386	1.082	47.468	(4.259)

11.3

Kasstroomoverzicht 2018

Bedragen x € 1.000
(directe methode)

	Daeb	Niet-daeb	Totaal 2018	Totaal 2017
Huurontvangsten	23.468	553	24.021	24.128
Ontvangst vergoedingen	406	15	421	759
Overige bedrijfsontvangsten	115	1	116	106
	<u>23.989</u>	<u>569</u>	<u>24.558</u>	<u>24.993</u>
Personeelsuitgaven	(2.376)	(64)	(2.440)	(2.467)
Onderhoudsuitgaven	(5.943)	(117)	(6.060)	(5.873)
Overige bedrijfsuitgaven	(3.009)	(81)	(3.090)	(2.786)
Rentebetalingen	(4.861)	-	(4.861)	(4.970)
Verhuurderheffing	(2.512)	-	(2.512)	(2.272)
Vennootschapsbelasting	-	-	-	-
	<u>(18.701)</u>	<u>(262)</u>	<u>(18.963)</u>	<u>(18.368)</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	5.288	307	5.595	6.625
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.245	360	2.605	11.510
Verkoopontvangsten grond en overig	3.219	140	3.359	254
	<u>5.464</u>	<u>500</u>	<u>5.964</u>	<u>11.764</u>
Uitgaven nieuwbouw huur	(5.936)	-	(5.936)	(1.759)
Uitgaven nieuwbouw koop	-	-	-	-
Uitgaven woningverbetering	(6.357)	-	(6.357)	(3.390)
Uitgaven overige investeringen	(342)	(9)	(351)	(1.447)
	<u>(12.635)</u>	<u>(9)</u>	<u>(12.644)</u>	<u>(6.596)</u>
Saldo kasstroom materiële vaste activa	(7.171)	491	(6.680)	5.168
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	(7.171)	491	(6.680)	5.168
Opgenomen door WSW geborgde leningen	24.000	-	24.000	3.000
Aflossing door WSW geborgde leningen	(31.384)	-	(31.384)	(7.097)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	(7.384)	-	(7.384)	(4.097)
Mutatie liquide middelen	(9.267)	797	(8.469)	7.696
Liquide middelen per 1 januari			11.413	3.717
Liquide middelen per 31 december			2.944	11.413

11.4

Toelichting op de jaarrekening

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2018 tot en met 31 december 2018. Alle bedragen luiden in duizenden euro's, tenzij anders vermeld. De jaarrekening is opgemaakt in februari 2019.

11.4.1 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.

11.4.2 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.

11.4.3 Vergelijking met voorgaand jaar

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

11.4.4 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.

11.5

Grondslagen voor waardering van activa en passiva

11.5.1 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.

11.5.2 Vergelijking waarderingsgrondslagen

De gehanteerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zijn conform de richtlijnen voor de jaarverslaggeving RJ645. In 2018 is de waarderingsgrondslag voor het sociaal vastgoed marktwaarde verhuurde staat.

11.5.3 Transacties met verbonden partijen

Rentree heeft in 2018 nog een deelneming met alleen een aandelenbelang. Rentree heeft geen zakelijke relatie met deze deelneming. Rentree is voornemens de deelneming af te stoten.

11.5.4 Immateriële vaste activa

11.5.4.1 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.

11.5.4.12 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.

11.5.5 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 2018 geldt een bedrag van € 710,68. 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.

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 2018, 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 markthuurl 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 studentencomplexen, 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 2018 zijn de volgende parameters gebruikt.

Woongelegenheden

2018

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Prijsinflatie	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	2,90%	2,80%	2,70%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,90%	2,80%	2,70%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	4,75%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gem. belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten per vhe als % van de WOZ	0,28%	0,29%	0,29%	0,30%	0,31%	0,31%
Verhuurderheffing als % van de WOZ	0,561%	0,562%	0,562%	0,563%	0,537%	0,537%
Huurderving als % van de huursom	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Gem. mutatiekans bij doorexploiteren per vhe	7,04%	7,04%	7,04%	7,04%	7,04%	7,04%
Gem. mutatiekans bij uitponden	7,36%	7,04%	7,04%	7,04%	7,04%	6,52%
Verkoopkosten bij uitponden als % van de leegwaarde	1,54%	1,59%	1,63%	1,67%	1,71%	1,75%
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	Zorgeenheid Extramuraal
Gem. mutatieonderhoud per vhe	€ 883	€ 663	€ 199	€ 663
Gem. beheerkosten per vhe	€ 436	€ 428	€ 403	€ 395

De gemiddelde disconteringsvoet bedraagt over 2018 6,98%

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

Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 518 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

2018

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo						
BOG	€ 5,7	€ 5,9	€ 6,0	€ 6,2	€ 6,3	€ 6,5
MOG	€ 6,9	€ 7,1	€ 7,3	€ 7,5	€ 7,7	€ 7,9
ZOG	€ 9,1	€ 9,4	€ 9,6	€ 9,9	€ 10,1	€ 10,4
Mutatieonderhoud per m2 bvo						
BOG	€ 9,5	€ 9,8	€ 10,1	€ 10,3	€ 10,6	€ 10,8
MOG	€ 11,4	€ 11,8	€ 12,1	€ 12,4	€ 12,7	€ 13,0
ZOG	€ 11,4	€ 11,8	€ 12,1	€ 12,4	€ 12,7	€ 13,0
Marketing als % van de markthuur	15%	15%	16%	16%	16%	17%
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	0,29%	0,30%	0,30%	0,31%	0,32%	0,32%

De gemiddelde disconteringsvoet bedraagt over 2018 8,20%

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

Parkeergelegenheden

2018

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Instandhoudingsonderhoud per vhe	€ 176	€ 181	€ 186	€ 190	€ 195	€ 200
Beheerkosten per vhe	€ 38	€ 39	€ 40	€ 41	€ 42	€ 43
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ per vhe	0,25%	0,25%	0,26%	0,26%	0,27%	0,27%

De gemiddelde disconteringsvoet bedraagt over 2018 6,64%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 518 per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 518 per verhuureenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Inschakeling extern taxateur

In 2016 is 100% van het bedrijfsmatig, maatschappelijk en intramuraal zorgvastgoed getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, die staat ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed taxateurs (NRVT). In 2018 heeft een taxatie-update plaatsgevonden van deze full-waardering.

Toepassing vrijheidsgraden

Bij 4 getaxeerde complexen wijkt de disconteringsvoet, exit yield en/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 10 jaarsgemiddelde op vhe niveau om de pieken in het meerjarenonderhoud zoveel mogelijk te vereffenen.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Hierbij zijn de verhuur- en beheerlasten van 2018 op vhe niveau als uitgangspunt gehanteerd. Deze lasten zijn representatief voor de toekomstig verwachte uitgaven.

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 verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Gehanteerde normbedragen en uitgangspunten:	Ultimo 2018
Streefhuur per maand per vhe	€ 616
Streefhuur in % van de maximaal redelijke huur volgens beleid	83%
Onderhoudsnorm per vhe per jaar	€ 1.623
Beheersnorm per vhe per jaar	€ 869
Verhuurdersheffing per vhe per jaar	€ 688
Disconteringsvoet	7%

11.5.6 Financiële vaste activa

11.5.6.1 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 31-12-2018 een deelneming van 49,55% in de N.V. Vastgoedmaatschappij Milieucentrum te Deventer. Deze wordt gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde.

11.5.6.2 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.

11.5.6.3 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 vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. 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 belastingverplichtingen wordt gewaardeerd tegen nominale waarde.

11.5.7 Voorraden

11.5.7.1 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.

11.5.7.2 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.

11.5.8 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.

11.5.9 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.

11.5.10 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.

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.

11.5.10.1 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.

11.5.10.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van tijdelijke verschillen tussen commerciële- en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief.

11.5.11 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.

11.5.12 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.

11.6

Grondslagen voor bepaling van het resultaat

11.6.1 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.

11.6.2 Bedrijfsopbrengsten

11.6.2.1 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.

11.6.2.2 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.

11.6.2.3 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.

11.6.2.4 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).

11.6.2.5 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.

11.6.2.6 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.

11.6.3 Bedrijfslasten

11.6.3.1 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 2018 niet meer afgeschreven in verband met de waardering op marktwaarde.

11.6.3.2 Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa

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

11.6.3.3 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.

11.6.3.4 Pensioenlasten

De pensioenregeling betreft een toegezegd-pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds. Deze toegezegd-pensioenregeling is verwerkt als zou sprake zijn van een toegezegde-bijdrageregeling. Behalve de betaling van pensioenpremies bestaat geen verdere verplichting uit hoofde van deze pensioenregeling. Rentree heeft in geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terug storting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

Rentree heeft haar pensioenregeling ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds SPW. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo december 2018 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds SPW 110,3% (2017: 115,7% (zie www.spw.nl). In 2018 dient het pensioenfonds een dekkingsgraad van ten minste 105% te hebben. Gezien de ontwikkelingen in het afgelopen jaar en de verwachtingen voor de komende jaren verwacht het pensioenfonds hieraan te kunnen voldoen en voorziet het geen noodzaak voor de aangesloten woningcorporaties om extra stortingen te verrichten of om bijzondere premieverhogingen door te voeren.

11.6.3.5 Lasten onderhoud

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

11.6.3.6 Leefbaarheid

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

11.6.3.7 Overige bedrijfslasten

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

11.6.3.8 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

11.6.3.9 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.

11.6.3.10 Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente 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.

11.6.3.11 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.

11.6.4 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.

11.7

Belangrijke inschattingen t.a.v. waardering en resultaatbepaling

11.7.1 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

11.7.2 Materiële vaste activa

11.7.2.1 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.

11.7.2.2 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.

11.7.2.3 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 ontwerpfasen 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.

11.8

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.

11.9

Toelichting op de balans 2018

11.9.1 Immateriële vaste activa

(x € 1.000)

ACTIVA

1 januari 2017

Verrijgings- of vervaardigingsprijs	861
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(764)

Boekwaarde 1 januari 2018	97
----------------------------------	-----------

Mutaties

Investerings	319
Desinvesteringen aanschafwaarde	
Desinvesteringen cumulatieve afschrijving	
Afschrijvingen	(62)
Totaal mutaties	257

Verrijgings- of vervaardigingsprijs	1.180
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(826)
Boekwaarde 31 december 2018	354

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

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

11.9.2 Materiële vaste activa

11.9.2.1 Vastgoed in exploitatie

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

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
1 januari 2018	352.985	8.530	361.515
Desinvestering verkopen	(1.046)	(268)	(1.314)
Slopen	-	-	-
Herwaardering	35.900	616	36.516
Investerings bestaand bezit	4.579	(6)	4.573
Bezit naar voorraad verkopen	(350)	(452)	(802)
Reclassificatie	127	(127)	-
Totaal mutaties	39.210	(237)	38.973
31 december 2018	392.195	8.293	400.488

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

Per 31 december 2018 is in totaal € 176 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2017: € 141 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van 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 markthuurlast 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 € 128 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

	x € 1000,-	x € 1000,-
Marktwaarde in exploitatie		€400.488
Marktwaarde voorraad in verkoop		€ 802
Totaal marktwaarde verhuurde staat		€ 401.290
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	€ 39.745	
Betaalbaarheid (huren)	€ 47.990	
Kwaliteit (onderhoud)	€ 26.952	
Beheer (beheerkosten)	€ 10.362	
	€ 125.049	
Beleidswaarde		€ 276.241

Dit impliceert dat circa 30 % van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Toelichting bij activa in exploitatie Sensitiviteitsanalyse:

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

Uitgangspunt voor:	2018
Disconteringsvoet	7%
Streefhuur per maand	€ 616
Lasten onderhoud&beheer / jaar	€ 2.492

Aangegeven streefhuur en lasten zijn de gemiddelden per DAEB woning

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 € 1000
Disconteringsvoet	+ 0,5%	-/- € 22.432
Streefhuur per maand	+ € 25	+ € 10.545
Lasten onderhoud en beheer per jaar	+ € 100	-/- € 3.983

* Betreft alleen DAEB woningen

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kan leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, zoals ook geduid in het bestuursverslag.

11.9.2.2 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 2018			
Verkrijgingsprijzen	10.228	740	10.968
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(12.513)	(316)	(12.829)
Saldering met Voorziening voor presentatie	2.285		2.285
Boekwaarde per 1 januari 2018	-	424	424

Mutaties 2018

Investerings	10.723	16	10.739
Inbrengwaarde sloop			-
Desinvesteringen aanschafwaarde	(555)	(18)	(573)
Afschrijvingen		(76)	(76)
Naar activa in exploitatie	(4.482)		(4.482)
Dotatie voorziening	(5.461)		(5.461)
Vrijval voorziening	2.197		2.197
Onttrekking voorziening	806		806
Desinvesteringen afschrijving		17	17
Totaal mutaties	3.228	(61)	3.167

31 december 2018:

Verkrijgingsprijzen	15.914	738	16.652
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(14.971)	(375)	(15.346)
Saldering met Voorziening voor presentatie			-
Boekwaarde per 31 december 2018	943	363	1.306

De positie activa in ontwikkeling wordt gesaldeerd met de voorziening onrendabele toppen. Het saldo wordt positief gepresenteerd onder de activa in ontwikkeling. Een negatief saldo wordt gepresenteerd onder de voorziening.

Het saldo van de voorzieningen en de bestede kosten voor onderhanden projecten (€ 943) bestaat voor € 5.679 uit projecten met een negatief saldo en € 6.621 uit projecten met een positief saldo.

In 2017 (€ 2.285) bestond dit uit respectievelijk een €4.701 negatief en een €2.416 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

11.9.3 Financiële vaste activa

11.9.3.1 Overige financiële vaste activa

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

Deelnemingen	
1 januari 2018:	
Boekwaarde	306
Mutaties:	
Resultaat deelnemingen	3
Totaal mutaties	3
Boekwaarde per 31-12-2018	309

Deelnemingen

De deelneming ultimo 2018 betreft:

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

11.9.3.2 Latente belastingvordering(en)

Het saldo betreft de latente belastingvorderingen door verliescompensatie en het fiscale afschrijvingspotentieel.

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

	2018	2017
Boekwaarde per 1 januari	1.812	4.535
Mutaties	4.229	(2.723)
Boekwaarde per 31 december	6.041	1.812

11.9.4 Voorraden

11.9.4.1 Vastgoed bestemd voor verkopen

	2018	2017
Niet-woningen (verkrijgingsprijs)	2.538	414
Woningen (marktwaarde verhuurde staat)	351	-
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(279)	(299)
Boekwaarde per 1 januari	2.610	115
Mutaties		
Verkoop niet-woningen	(2.538)	
Verkoop woningen	(351)	
Van vastgoed in ontwikkeling (niet-woningen)		2.124
Van activa in exploitatie (woningen)	802	351
Vrijval voorziening		20
Onttrekking voorziening	279	
Totaal mutaties	(1.808)	2.495
Niet-woningen (verkrijgingsprijs)	-	2.538
Woningen (marktwaarde verhuurde staat)	802	351
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-	(279)
Boekwaarde per 31 december	802	2.610

11.9.4.2 Overige voorraden

	2018	2017
Vervaardigingsprijs	13.326	13.326
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(12.427)	(12.513)
Boekwaarde per 1 januari	899	813
Mutaties		
Desinvesteringen aanschafwaarde	(1.023)	
Onttrekking voorziening	1.023	
Vrijval voorziening		86
Dotatie voorziening	(35)	
Totaal mutaties	(35)	86
Verkrijgingsprijzen	12.303	13.326
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(11.439)	(12.427)
Boekwaarde per 31 december	864	899

11.9.5 Vorderingen

Huurdebiteuren

	2018	2017
Huurdebiteuren	465	514
Af : voorziening wegens oninbaarheid	(174)	(256)
Totaal huurdebiteuren	291	258

Overlopende activa en overige vorderingen

	2018	2017
Door te belasten vanuit onderhoud	3	12
Vooruitbetaalde kosten	136	134
Subsidies*	688	-
Gemeente	56	72
Overige vorderingen	27	281
Totaal overlopende activa	910	499

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

11.9.6 Liquide middelen

De liquide middelen staan vrij ter beschikking.

	2018	2017
Kas/bank	1.444	1.413
Deposito (Rabo spaarrekeningen)	1.500	10.000
Totaal liquide middelen	2.944	11.413

11.9.7 Eigen Vermogen

Het verloop van het eigen vermogen is als volgt:

	2018	2017
Overige reserve:		
Stand per 1 januari	91.531	88.458
Gerealiseerde herwaardering verkopen	88	1.119
Mutatie herwaarderingsreserve	(34.256)	6.214
Correctie herwaardering voorgaand jaar	(2)	(1)
Resultaat (toegevoegd aan de overige reserves)	47.468	(4.259)
	104.829	91.531
Herwaarderingsreserve:		
Stand per 1 januari	141.403	148.736
Gerealiseerde herwaardering verkopen	(88)	(1.119)
Mutatie herwaarderingsreserve	34.256	(6.214)
	175.571	141.403
Totaal eigen vermogen	280.400	232.934

11.9.8 Voorzieningen

11.9.8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	2018	2017
Stand per 1 januari	12.513	7.902
Vrijval	(2.197)	
Dotatie	5.461	4.611
Ontrekking	(806)	
Saldering met activa in ontwikkeling t.b.v. presentatie	(14.971)	(10.228)
Stand per 31 december	-	2.285

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

11.9.8.2 Voorziening latente belastingverplichting

Het saldo betreft de latente belastingverplichting voor het verschil in waardering van de te verkopen woningen in het bestaand bezit.

	2018	2017
Boekwaarde per 1 januari	-	1.665
Mutaties	19	(1.665)
Boekwaarde per 31 december	19	-

11.9.9 Langlopende schulden

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na de afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. Deze aflossingsverplichting voor 2018 bedraagt € 16.049 (2017: € 29.384). 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.

	2018		2017	
	Totaal	> 5 jaar	Totaal	> 5 jaar
Leningen Kredietinstellingen	126.461	88.929	133.845	67.474

Het verloop van de leningen in 2018 is als volgt:

	2018	2017
Stand per 1 januari	133.845	137.942
Nieuwe leningen	24.000	3.000
Af: aflossingen	(31.384)	(7.097)
Totaal leningen per 31 december	126.461	133.845
Af: kortlopende aflossingsverplichting	(16.049)	(29.384)
Stand langlopende leningen per 31 december	110.412	104.461

De gemiddelde kostenvoet van het lang vreemd vermogen over 2018 bedraagt 3,13% (2017: 3,61%). De marktwaarde van de leningen op 31-12-2018 is € 152.994 en de RW-correctie is € 15.009. 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.

11.9.10 Kortlopende schulden

Woningcorporatie Rentree beschikt op 31-12-2018 over een rekening-courant faciliteit bij de Bank Nederlandse Gemeenten ad € 2 miljoen. Voor deze rekening-courant faciliteit zijn geen aanvullende zekerheden gesteld.

	2018	2017
Te betalen rente	1.831	2.687
Aflossingsverplichting op langlopende leningen	16.049	29.384
Schulden aan huurders	385	418
Schulden aan leveranciers	2.658	2.379
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.850	1.054
Overige schulden en overlopende passiva	705	4.231
Totaal	23.478	40.153

11.9.11 Fiscale Positie

Deze fiscale positie is weergegeven in x € 1.000.

Het geschatte belastbare bedrag is een positief resultaat van € 7.025

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

Commercieel resultaat vóór belastingen en resultaat deelneming	43.255
--	--------

Aansluiting tussen commercieel en fiscaal resultaat

Verkopen bestaand bezit	(1.484)
Projectontwikkeling	(151)
Grote aanpak projecten	(1.524)
Afschrijvingen	(996)
Waardemutatie MVA en FVA	(32.770)
Onderhoud	159
Toerekening financieringskosten aan projecten	299
Saneringsheffing (niet aftrekbaar)	235
Totale mutatie	(36.232)

Fiscaal resultaat	7.023
--------------------------	--------------

Overige fiscale correcties:

Niet/beperkt aftrekbare kosten	2
--------------------------------	---

Saldo overige correcties	2
---------------------------------	----------

Belastbare winst	7.025
Verrekenbare verliezen	7.025
Belastbaar bedrag	-

Hieronder worden de belangrijkste correcties ten opzichte van het bedrijfseconomische resultaat kort toegelicht. Rentree heeft in 2018 diverse woningen verkocht. Hierbij heeft Rentree fiscaal zowel winsten als verliezen gerealiseerd. De winsten worden gedoteerd aan de herinvesteringsreserve, die vervolgens in mindering worden gebracht op de investeringen. In de Rivierenwijk is in het deelgebied Deltaplein grond verkocht. Tevens zijn er 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 2018 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 dekken stichtingskosten. De waardeveranderingen in het vastgoed en het vastgoed in ontwikkeling van in totaal € 32.770 worden fiscaal niet gevolgd.

Het saldo compensabele verliezen per ultimo 2018 is voldoende om de acute Vpb druk te compenseren. De acute Vpb last in de jaarrekening is dan ook nihil. In 2018 hebben Rentree en de belastingdienst een vaststellingsovereenkomst gesloten waarin fiscale afspraken zijn gemaakt m.b.t. de Rivierenwijk en de Parallelweg.

11.9.12 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. Dit in tegenstelling tot voorgaand jaar waarin de fiscale resultaten juist te beperkt waren om de verliescompensatie volledig te benutten. De grootste oorzaken zijn de eerdergenoemde overeenkomst met de belastingdienst (lager saldo compensabele verliezen) en de invoering van de nieuwe ATAD regeling per 01-01-2019 (hogere fiscale resultaten in de toekomst). De actieve Vpb latentie voor verliescompensatie bedraagt in 2018 (nominaal) € 4.575.

De passieve Vpb latentie voor de verkoopvijver is bepaald voor het verschil tussen de commerciële en (geschatte) fiscale waardering van de te verwachten 57 verkopen voor de komende vijf jaar van respectievelijk € 7.942 en € 7.865, hetgeen uitkomt op een verschil van € 77. De passieve positie Vpb voor de verkoopvijver bedraagt derhalve (nominaal) € 19.

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 € 5.862 wat resulteert in een actieve latentie (nominaal) van € 1.466.

De mutatie in de post latente belastingen (ten opzichte van 2017) komt daarmee uit op een bedrag van circa € 4.210 te verantwoorden als bate in de bedrijfseconomische resultatenrekening.

11.9.13 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 ingangsdatum van de jaarlijkse huurverhoging is verschoven van 1 april 2018 naar 1 januari 2019. De huurprijs wordt geïndexeerd met 3,2% wat zal leiden tot een verplichting na de verhoging van € 78.030.

Per juli 2018 zijn investeringsverplichtingen aangegaan voor nieuwbouw in de Vijfhoek (locatie De Vijfde Hoek). De totale verplichting bedraagt € 5.275.000 exclusief btw.

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 2019 is een bedrag van € 2.593.890 inclusief btw vastgesteld voor de onderhoudskosten. Dit is inclusief een raming voor asbestkosten van € 231.628. Eind 2018 stond er nog voor € 268.000 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 het jaarplan 2019 is een totaalbedrag van € 2.472.899 exclusief btw vastgesteld. Voor het planmatig onderhoud € 2.359.896. Daarnaast is er een bedrag opgenomen voor de contracten van het schoonmaak en groenonderhoud € 81.953 en een raming voor enkelvoudige woningverbeteringen (isolatieglas) € 31.050.

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 2019 is een bedrag van € 819.131 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 6 september 2017 is een bankgarantie door Nikkels afgegeven ter hoogte van € 260.000. Deze bankgarantie is afgegeven voor de bouw van de woningen en appartementen De Venen. De bankgarantie loopt tot uiterlijk 1 april 2019.

Op 14 mei is een bankgarantie door Salverda afgegeven ter hoogte van € 60.452. Deze bankgarantie is afgegeven voor de bouw van de appartementen Woon400. De bankgarantie loopt tot uiterlijk 31 december 2019.

Op 28 augustus is een bankgarantie door Salverda afgegeven ter hoogte van € 160.288. Deze bankgarantie is afgegeven voor het onderhoud in complex 260. De bankgarantie loopt tot uiterlijk 1 april 2019.

Op 20 november is een bankgarantie door Nijhuis Bouw afgegeven voor € 35.774. Deze bankgarantie is afgegeven voor het onderhoud aan complex 161. De bankgarantie verloopt wanneer beide partijen overeenkomen dat de opdracht is afgerond.

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 €1.315,- per maand (exclusief brandstof en btw). De verplichting voor het eerste jaar is € 15.780 en voor de jaren daarna is de verplichting €28.930.

Op 19 november 2014 is Rentree een overeenkomst aangegaan met de gemeente Deventer waarin is bepaald dat de gemeente Deventer gevolmachtigd is voor het bouw- en woonrijp maken van de diverse deelgebieden binnen de Rivierenwijk. Dit geschiedt voor rekening en risico van Rentree. De verwachte uitgaven bedragen nog € 969.000. 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 bedrag nog € 585.000.

11.9.14 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.

11.10

Toelichting op de winst- en verliesrekening

(x € 1.000)

11.10.1 Exploitatie vastgoedportefeuille

11.10.1.1 Huuropbrengsten

	2018	2017
Woningen en woongebouwen	23.096	23.110
Onroerende zaken, niet woningen	1.236	1.333
Af : huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid	303	239
Totaal	24.029	24.204

11.10.1.2 Opbrengsten servicecontracten

	2018	2017
Servicepakket	268	297
Glasverzekering	66	67
Ontstoppen riolering	35	29
Overig (onder andere administratiekostenvergoeding)	37	37
Af : huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid	5	4
Totaal	401	426

11.10.1.3 Lasten servicecontracten

	2018	2017
Servicepakket	(231)	(230)
Glasverzekering	(54)	(38)
Ontstoppen riolering	(39)	(35)
Overig	7	4
Totaal	(317)	(299)

11.10.1.4 Overheidsbijdragen

	2018	2017
Bijdrage sociaal programma Rivierenwijk	55	71
Totaal	55	71

Deze bijdragen zijn verkregen als bijdrage voor het sociaal programma Rivierenwijk. 50% van de door Rentree gemaakte kosten worden door de gemeente vergoed. In 2018: € 55.

11.10.1.5 Lasten verhuur en beheersactiviteiten

	2018	2017
Kosten incasseren huren	(85)	(92)
Vve bijdragen (eigen bezit)	(107)	(125)
Huurlasten	(30)	(29)
Kosten energielabels	(8)	(21)
Overige	(23)	(44)
Toerekening kosten	(1.548)	(1.672)
Totaal	(1.801)	(1.983)

11.10.1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

	2018	2017
Planmatig onderhoud	(3.370)	(1.576)
Mutatie-onderhoud	(342)	(209)
Interieurvernieuwing	(1.009)	(1.292)
Klachtenonderhoud	(732)	(727)
Contract onderhoud	(444)	(437)
Onderhoud VVE	(134)	(155)
Asbest inventarisatie- en saneringskosten	(223)	(215)
Toerekening kosten	(669)	(562)
Totaal	(6.923)	(5.173)

	2018	2017
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	(1.829)	(1.714)
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	(5.094)	(3.459)
Totaal	(6.923)	(5.173)

11.10.1.7 Overig directe operationele lasten exploitatie bezit

	2018	2017
Belastingen (onroerendzaak belasting en waterschapslasten)	(942)	(960)
Verhuurderheffing	(2.512)	(2.272)
Saneringsheffing	(235)	-
Verzekeringen verhuur onroerend goed	(159)	(112)
Externe toezichkosten	(22)	(19)
Overige directe exploitatie kosten	(17)	(20)
Totaal	(3.887)	(3.383)

11.10.2 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2018	2017
Verkoopopbrengsten bestaand bezit:		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	2.608	11.512
Af: verkoopkosten	89	145
Af: boekwaarde	1.800	11.835
Af: toerekening kosten	111	122
Totaal	608	(590)

11.10.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

11.10.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2018	2017
Mutatie voorziening vastgoed in ontwikkeling	(2.458)	(4.611)
Mutatie voorziening vastgoed bestemd voor verkopen	(35)	107
Toegerekende kosten, niet geactiveerd	(471)	(543)
Totaal	(2.964)	(5.047)

11.10.3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2018	2017
Autonome waardemutatie Daeb	37.130	9.513
Autonome waardemutatie Niet-daeb	691	300
Teruggenomen waardemutatie Daeb	(126)	(11.651)
Teruggenomen waardemutatie Niet-daeb	(81)	(187)
Slopen	-	-
Investerings bestaand bezit	(1.098)	(3.758)
Totaal	36.516	(5.783)

11.10.4 Overige activiteiten

11.10.4.1 Opbrengst overige activiteiten

	2018	2017
Bruikleenvergoeding	-	-
Afwikkeling geschillen	2.157	-
Overige opbrengsten	-	1
Totaal	2.157	1

11.10.5 Leefbaarheid

	2018	2017
Leefbaarheid Overig	(103)	(105)
Leefbaarheid (Sociaal Programma)	(97)	(126)
Toerekening kosten	(437)	(498)
Totaal	(637)	(729)

11.10.6 Financiële baten en lasten

11.10.6.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2018	2017
Rente op vorderingen	30	4
Rente op liquide middelen	-	1
Totaal	30	5

11.10.6.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2018	2017
Rentelasten langlopende leningen	(3.975)	(4.885)
Rente op kortlopende schulden	(37)	(40)
Totaal	(4.012)	(4.925)

11.10.7 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

	2018	2017
Mutatie voorziening latente belastingverplichting	(19)	1.665
Mutatie Latente belastingvordering(en)	4.229	(2.723)
Totaal	4.210	(1.058)

11.10.8 Resultaat deelnemingen

	2018	2017
NV Vastgoedmaatschappij Milieucentrum Deventer	3	4
Totaal	3	4

11.10.9 Overige toelichtingen

11.10.9.1 Lonen & salarissen

	2018	2017
Lonen en salarissen*	(1.694)	(1.649)
Sociale lasten	(280)	(261)
Pensioenlasten	(263)	(266)
Inhuur derden	(110)	(150)
Subtotaal lonen & salarissen	(2.347)	(2.326)
Geactiveerde productie projecten in ontwikkeling	311	242
Lonen & salarissen minus geactiveerde productie	(2.036)	(2.084)
Totaal lonen en salarissen	(2.347)	(2.326)

	2018	2017
Totaal aantal FTE	30,1	31,7

*Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

11.10.9.2 Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa

	2018	2017
Afschrijving onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	(76)	(85)
Afschrijving immateriële vaste activa (Software)	(62)	(165)
Desinvesteringen	(1)	(1)
Totaal	(139)	(251)

11.10.9.3 Accountantskosten (onderdeel van de overige bedrijfslasten)

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountants honoraria ten laste van het resultaat gebracht.

	2018	2017
Controle jaarrekening 2018	(60)	
Controle jaarrekening 2017	10	(63)
Controle jaarrekening 2016		(8)
Totaal	(50)	(71)

11.11

Overige informatie

11.11.1 Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen

Volgens de WNT moeten de inkomens van de topfunctionarissen en toezichthouders worden opgenomen in de jaarrekening. De WNT typeert een topfunctionaris als een functionaris die binnen Rentree zelfstandig en onafhankelijk een besluit kan nemen zonder toestemming van de andere functionarissen. Dit betreft de bestuurder en de leden van de RvC.

Schema bezoldiging 2018

Naam	Functie	Functieervulling boekjaar van tot		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

Schema bezoldiging 2017

Naam	Functie	Functieervulling boekjaar van tot		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	31-12	Ja	1 Fte	E (€ 132.000)	€ 109.729	€ 19.431	€ 129.160
H.F.A.M. Huijsmans	Voorz. RvC	01-01	31-12			E (€ 19.800)	€ 11.000	Nvt	€ 11.000
T.A. Nieuwenhuijsen	Lid RvC	01-01	31-12			E (€ 13.200)	€ 9.900	Nvt	€ 9.900
L.J. van der Ree	Lid RvC	01-01	30-04			E (€ 13.200)	€ 3.300	Nvt	€ 3.300
G.J.J. Prins	Lid RvC	01-01	31-12			E (€ 13.200)	€ 9.900	Nvt	€ 9.900
J.T. Blok	Lid RvC	01-01	31-12			E (€ 13.200)	€ 9.000	Nvt	€ 9.000
R. Bosveld	Lid RvC	01-01	31-12			E (€ 13.200)	€ 6.600	Nvt	€ 6.600

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 2018 was de beloning van de bestuurder E.W.M. van Asten € 90.390 en was het uurtarief van de interim bestuurder F. Kooiker lager dan EUR 182, 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 2018 zijn de VTW richtlijnen gevolgd.

11.12

Ondertekening van de jaarrekening

Opmaken van de jaarrekening

Drs. J. Huibers MPM
Directeur bestuurder

Deventer, 5 april 2019

Vaststellen van de jaarrekening

De Raad van Commissarissen van Woningstichting Rentreë
drs. R.L. Stevelmans drs. G.J.J. Prins

Voorzitter

J.T. Blok

drs. R. Bosveld

mr. C. Karharman

Deventer, 5 april 2019

11.13

Overige gegevens

11.13.1 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.

11.13.2 Voorstel resultaatbestemming

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

11.13.3 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de Raad van Commissarissen van
Woningstichting Rentree

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

T: +31 (0)38 425 86 00
F: +31 (0)38 425 86 99

zwolle@bakertilly.nl
www.bakertilly.nl

KvK: 24425560

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2018

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 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 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2018;
2. De winst- en verliesrekening over 2018; 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 rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 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 accountants-organisaties, 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 85 tot en met 90. 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 (verslagjaar 2018) in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van activa in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 90. Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven alsmede dat de invulling van dit waarde begrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2018 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:

- Het bestuursverslag;
- De 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 35 en 36 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 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 en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 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 artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

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, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, 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 inadequaaf 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, 5 april 2019

Baker Tilly (Netherlands) N.V.



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

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden:



