

Jaarverslag '17



Inhoudsopgave

Jaarverslag 2017

Voorwoord	4
Bestuursverslag	5
1. Huisvesten van mensen	10
1.1 Betaalbaarheid	11
1.2 Huursom-huurverhoging	13
1.3 Woonruimteverdeling	15
1.4 Verkoop	16
1.5 Bijzondere doelgroepen	17
2. Leefbaarheid	19
2.1 Werken in de wijken en buurten	20
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	42
5.3 Samenwerking maatschappelijke organisaties	45
5.4 Kwaliteit	46
6. De organisatie	48
6.1 Organisatie	49
6.2 Ondernemingsraad	53
6.3 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	61
8.1 Inleiding	62
8.2 Liquiditeit en solvabiliteit	63
8.3 Resultaat	64
8.4 Beoordeling AW en WSW	66
8.5 Fiscale positie	67
8.6 Risicomanagement	68
8.7 Verbindingen	69
9. Volkshuisvestingsbelang	70
9.1 Verklaring uitsluitend werkzaam in belang volkshuisvesting	71
10. Kengetallen	72
10.1 Kengetallen	73
11. Jaarrekening	76

Voorwoord

2017

In het voorwoord kunnen de grote maatschappelijke ontwikkelingen niet onbenoemd blijven. De samenleving is meer dan ooit in beweging. Wij kunnen de toekomst niet voorspellen maar we kunnen ons wel zo inrichten dat we snel kunnen inspringen op nieuwe ontwikkelingen en op veranderende behoeftes van de doelgroep. Een open, wendbare en initiatiefrijke houding, daar hebben we op ingezet en dat blijven we doen.

Met deze tekst eindigde ik in 2016 het voorwoord. Terugkijkend op 2017 is het een jaar geweest waarbij we verder invulling hebben gegeven aan deze ambitie. We halen buiten letterlijk naar binnen. We hebben bijeenkomsten georganiseerd over actuele thema's. Iedere medewerker van Rentree nam een introducee uit zijn/haar netwerk mee. Met deze diverse groep van bewoners, denkers en doeners hebben we het gehad over zeer actuele thema's, zoals de inclusieve samenleving, andere aanbieders op de woningmarkt en diversiteit. We halen daarmee input op voor ons ondernemingsplan maar wat nog belangrijker is, het blijkt dat door in deze samenstelling thema's te bespreken, deelnemers de volgende dag al met elkaar aan de slag kunnen met sommige uitkomsten. Je hebt met elkaar hetzelfde verhaal gehoord, de discussie gevoerd en de ervaring gedeeld. Deze succesformule zetten we volgend jaar door.

We wilden een betaalbare woning waarbij we uitgaan van de portemonnee van de eindgebruiker. De plannen liggen er. In 2018 gaan we bouwen. We werken samen en dat is meer dan samen aan het werk zijn. We zijn op weg gegaan naar een fossielvrije en betaalbare voorraad in 2050. Dat deden we met andere partijen: collega-corporaties, gemeente Deventer, provincie Overijssel, Enexis, Ennatuurlijk en er haken nog meer partijen aan nu we daadwerkelijk de buurt Zandweerd gaan verduurzamen. In 2018 gaan we door op de ingeslagen weg. Ook al hebben we als professionals onze eigen ambities, we nemen bij de verdere planontwikkeling de ambities, behoeften en talenten van bewoners nadrukkelijk als uitgangspunt mee in het verduurzamen van onze wijken. We beschouwen dit als een 'ongetemde' uitdaging die zich (nog) niet laat vangen in een bestaand denkkader. Een mooie zoektocht die we voortzetten in 2018.

En bij dit alles zorgen we ervoor dat we onze kerntaken efficiënt én met aandacht uitvoeren: het huisvesten van mensen met een afstand tot de woningmarkt, het bouwen en verbeteren van woningen, het betaalbaar houden van woningen, het zorg dragen van een goede woonomgeving. Dit doen we in nauw overleg met de gemeente en onze huurders. Met elkaar hebben we daarover ook in 2017 prestatieafspraken voor 2018 gemaakt.

Bestuursverslag

Doelgroep

In 2017 heeft Rentree een belangrijke bijdrage geleverd aan de volkshuisvestelijke opgave voor Deventer. Van de sociale huurwoningen is 97% toegewezen aan woningzoekenden met een inkomen lager dan € 36,165. De taakstelling voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen is gerealiseerd. Er zijn 196 nieuwe huurcontracten afgesloten, waarvan 188 reguliere contracten voor woningen. De mutatiegraad voor huurwoningen bedraagt 5,2%.

Rentree heeft er in 2017 voor gekozen om de inkomensafhankelijke huurverhoging weer door te voeren. In 2017 is de huurachterstand voor zowel zittende als de vertrokken huurders met 0,1% gedaald t.o.v. 2016 en bedroeg 0,9%. Er zijn 382 betalingsregelingen getroffen, tegenover 285 in 2016. De reden hiervoor is dat Rentree extra inspanningen verricht om een traject bij de deurwaarder te voorkomen. Rentree legt bij een huurachterstand in een vroeg stadium contact met de huurder om een grotere achterstand te voorkomen. Er wordt, net zoals in voorgaande jaren, nauw samengewerkt met het Budget Adviesbureau Deventer (BAD) om zo snel mogelijk in te grijpen als er een huurachterstand ontstaat. Er zijn in 2017 3 ontruimingën uitgevoerd ten gevolge van een huurachterstand.

Vastgoed

Het Centraal Gebied in Rivierenwijk rond de scherven is woonrijp gemaakt en er zijn 13 bouwkvavels verkocht voor een project rond Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). De bestemmingsplanprocedure is succesvol doorlopen voor het plangebied De Venen. Er zullen in 2018 en 2019 25 appartementen, 26 grondgebonden sociale huurwoningen en 32 koopwoningen worden gerealiseerd.

Verspreid over verschillende wijken is het interieur vernieuwd bij 404 woningen. Dit houdt in dat de huurders een nieuwe keuken en/of badkamer en/of toilet hebben gekregen. Daarnaast zijn 70 woningen energetisch verbeterd en is opdracht gegeven voor de energetische verbetering van 58 woningen.

Rentree overweegt vanaf 2018 voor al haar projecten altijd het wel/niet overstappen op een alternatieve energievoorziening mogelijk te maken en werkt zo actief aan de verduurzaming van haar bezit, zowel bij nieuwbouw als bij bestaande woningen. In 2017 zijn de plannen voor de bouw van 18 all-electric appartementen ontwikkeld. Deze worden in 2018 gerealiseerd. De pilot met vier woningen met een alternatief verwarmings-systeem in Bekkumer is in 2017 voortgezet en wordt in 2018 geëvalueerd.

Voor financiering van investeringen is verkoop belangrijk. In 2017 zijn 9 woningen uit de voorraad verkocht, waarvan 2 aan zittende huurders. Tevens zijn 67 vrije sector woningen en een leegstaande school complexmatig verkocht. Daarnaast zijn 13 bouwkvavels verkocht in een CPO-project in Rivierenwijk.

Stakeholders

Op ambtelijk en bestuurlijk niveau is er veelvuldig overleg tussen Rentree en de gemeente Deventer.

In juni hebben de woningcorporaties Rentree, Woonbedrijf ieder1 en Woonstichting De Marken ieder met hun eigen huurdersorganisatie een bod voor prestatieafspraken voor het jaar 2018 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 scoorde Rentree evenals vorig jaar bovengemiddeld op alle onderdelen ten opzichte van andere corporaties. De bedrijfslasten per VHE zijn voor het vierde 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 vier onderwerpen advies uitgebracht. Het BAR heeft in 2017 aandacht besteed aan de organisatie van het BAR en de formalisering daarvan. De tijdelijke inhuur van een ondersteuner moet ertoe leiden dat het BAR beter in staat zal zijn de individuele talenten optimaal in te zetten en een heldere structuur te creëren waarin taken, verantwoordelijkheden en verwachtingen duidelijk zijn.

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. Er wordt bij het verhuurproces steeds meer gewerkt met apps en een nieuwe versie van het huurdersloket. Er is een duidelijke toename te zien van het gebruik van het huurdersloket. Het blijft voor huurders mogelijk om telefonisch meldingen te blijven doen tussen 10.00-12.00 uur.

Financieel

In 2016 is de waardering van het vastgoed overgegaan naar marktwaarde. Het resultaat in dat jaar was € 32,1 miljoen. Dit komt vooral door die waardeverandering (€ 22,5 miljoen). In 2017 is het resultaat € 4,3 miljoen negatief. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de waardering. In 2017 betreft dit een waardedaling (€ 10,8 miljoen). Dit komt voor een groot deel door de investeringen die Rentree deed in het bestaande bezit. Hierdoor stijgt de aanvangswaarde van het bestaande bezit. Omdat er geen (volledige) waardestijging in de marktwaardewaardering tegenover staat leidt dat uiteindelijk tot een waardedaling (€ 3,8 miljoen). Een ander belangrijk deel komt door het opnemen van voorzieningen voor de projecten die in 2018 starten. Deze projecten hebben naar verwachting een onrendabel deel waarvoor een voorziening is getroffen in 2017 (€ 5 miljoen). Het laatste deel komt door de wijzigingen in de uitgangspunten in het handboek dat Rentree hanteert voor de marktwaardewaardering. Hierdoor is een waardedaling ontstaan van € 2,0 miljoen.

Het resultaat uit de reguliere bedrijfsvoering is positief (€ 13,1 miljoen) en € 1,5 miljoen hoger dan in 2016. Dat komt vooral door lagere onderhoudskosten en lagere beheerkosten.

Het financieel resultaat is in 2017 beter dan in 2016 (+ € 0,2 miljoen). Dat komt door aflossingen en herfinanciering tegen lagere rentelasten. Tot slot is de belastinglast in 2017 € 4 miljoen hoger dan in 2016. Door wijzigingen in de verliesverrekening is de voorziening voor de belastinglatentie afgenomen wat leidt tot een last van € 1 miljoen in 2017. Hier zit nog een risico in omdat bij het berekenen van de verliescompensatie voor de Rivierenwijk uitgegaan wordt van een gemengd project. De belastingdienst heeft aangegeven dit karakter te betwisten. Mocht de belastingdienst dit standpunt aanhouden dan is de minimale verliescompensatie € 19 miljoen en zal de actieve latentie € 4,4 miljoen bedragen. De mutatie in de post latente belastingen zal in dit standpunt € 1,5 miljoen bedragen die dan als een bate wordt verantwoord in de bedrijfseconomische resultatenrekening. Medio maart 2018 is een gesprek gepland met de belastingdienst om hierover verdere afspraken te maken.

Resultaat 2017 versus 2016	2017	2016	verschil
Huur en overige opbrengsten	24.403	24.326	77
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(2.712)	(3.402)	690
Lasten onderhoudsactiviteiten	(5.173)	(6.134)	961
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(3.383)	(3.119)	(264)
Resultaat uit reguliere bedrijfsvoering	13.135	11.671	1.464
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	(590)	251	(841)
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(10.830)	22.481	(33.311)
Portfolio resultaat	(11.420)	22.659	(34.079)
Financieel resultaat	(4.920)	(5.136)	216
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	(3.205)	29.194	(32.399)
Belastingen	(1.058)	2.951	(4.009)
Resultaat deelnemingen	4	-	4
RESULTAAT NA BELASTINGEN	(4.259)	32.145	(36.404)

In de jaarrekening 2017 is het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op basis van de marktwaarde in verhuurde staat overeenkomstig het Handboek Modelmatig Waarderen. Deze marktwaarde ad € 362 miljoen is aanzienlijk hoger dan de bedrijfswaarde ad € 206,5 miljoen welke in paragraaf 11.9.2 in de jaarrekening is opgenomen. Er is een grote (ongerealiseerde) herwaardering aanwezig. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het beleid van Rentree.

De mogelijkheden om vrijelijk (complexgewijze) verkoop te realiseren of huurstijgingen door te voeren zijn beperkt door wettelijke maatregelen, maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en de aanwezige behoefte aan huurwoningen. Rentree heeft een analyse gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet, of pas op langere termijn realiseerbaar is. Deze inschatting ligt in lijn met het verschil tussen de bedrijfswaarde van het bezit en de marktwaarde in verhuurde staat. De impact op het eigen vermogen is als volgt weer te geven (in miljoen euro):

Marktwaarde verhuurde staat vastgoed in exploitatie DAEB en niet DAEB	€ 362
Bedrijfswaarde DAEB (en niet DAEB)	<u>€ 207</u>
Lager eigen vermogen	€ 155

Voor de financiële indicatoren betekent dit dat deze ook verschillen. Hieronder zijn de verschillen weergegeven tussen waardering op marktwaarde en waardering op bedrijfswaarde.

Indicator	Marktwaarde	Bedrijfswaarde
Eigen vermogen	232.934	77.934
Solvabiliteit	61,30%	34,70%
LTV	36,60%	63,60%

In bovenstaande is geen rekening gehouden met de effecten van belastinglatenties en afwijkende waardering van vastgoed in ontwikkeling. De niet DAEB is wel in de analyse betrokken aangezien ook daarbij markt afwijkende beleidsuitgangspunten worden gehanteerd.

Het verschil tussen marktwaarde en bedrijfswaarde kan op hoofdlijnen als in onderstaande tabel worden geduid. Hierbij is gekozen voor een met name kwalitatieve analyse vanwege grote verschillen in rekentechniek van beide grondslagen.

	DAEB	Niet DAEB
1. Marktwaaarde in verhuurde staat van het DAEB en niet DAEB vastgoed in exploitatie conform jaarrekening: De marktwaaarde in verhuurde staat wordt gebaseerd op marktomstandigheden en gaat uit van de hoogste van het uitpandscenario en het doorexploteer scenario, waarbij dit veelal het uitpandscenario is. (Voor BOG, MOG en intramuraal vastgoed geldt het doorexploteer scenario). Bij het doorexploteer scenario wordt bij mutatie de huur verhoogd naar de laagste van markthuor of maximaal redelijke huur. Bij het uitpandscenario wordt uitgegaan van verkoop. De marktwaaarde gaat voor het overige uit van marktparameters volgens het Handboek Modelmatig Waarderen.	€ 353,3 (inclusief te verkopen voorraad)	€ 8,5
Aanpassing naar marktwaaarde op basis van volkshuisvestelijke bestemming Vanwege de maatschappelijke noodzaak om een bepaalde hoeveelheid vastgoed beschikbaar te houden alsmede de noodzaak om de huren betaalbaar te houden zal een deel van de marktwaaarde niet realiseerbaar zijn. Om de impact hiervan inzichtelijk te maken is aangesloten op het begrip “ <i>marktwaaarde met volkshuisvestelijk bestemming</i> ” welke ook in het kader van de DVI dient te worden opgegeven. Dit betreft de marktwaaarde, waarbij wordt uitgegaan van het doorexploteer scenario en waarbij bij mutatie wordt uitgegaan van de streefhuor zoals die door Rentree is bepaald. De impact hiervan is:	€ 66,7	€ 0
2. Marktwaaarde in verhuurde staat op basis van volkshuisvestelijke bestemming	€ 286,6	€ 0
Aanpassing naar bedrijfswaaarde Op diverse vlakken wijken de uitgangspunten in de bedrijfswaaarde af van de marktwaaarde met volkshuisvestelijke bestemming. Een aantal afwijkingen betreffen: –De bedrijfswaaarde zoals toegelicht in de jaarrekening betreft niet de bedrijfswaaarde die overeenkomt met het beleid van de corporatie. Op een aantal vlakken is gerekend met normatieve uitgangspunten (denk aan: inrekenen van verkopen voor maximaal 5 jaar, inrekenen van huurharmonisatie voor maximaal 5 jaar, rekenen met een normatieve restwaaarde). –De bedrijfswaaarde gaat uit van exploitatie tot einde van de economische levensduur (bij Rentree gemiddeld 22 jaar), terwijl de marktwaaarde uitgaat van voortdurende exploitatie. –Op diverse vlakken wijken de door Rentree in de bedrijfswaaarde opgenomen normen op basis van eigen beleid af van de normen zoals deze in de marktwaaarde zijn opgenomen. Te denken valt aan afwijkende onderhoudskosten, organisatiekosten , financieringskosten en leefbaarheidskosten.	€ 88,2	€ 0,4
3. Bedrijfswaaarde conform toelichting in de jaarrekening	€ 198,4	€ 8,1

Het bestuur van Woningstichting Rentree

drs. E.W.M. van Asten

Directeur bestuurder



De Raad van Commissarissen van Woningstichting Rentree

drs. R.L. Stevelmans



Voorzitter

J.T. Blok



mr. T.A. Nieuwenhuijsen



drs. R. Bosveld

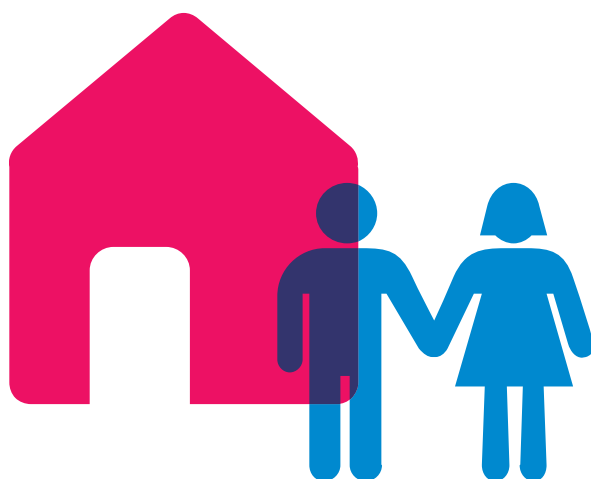


drs. G.J.J. Prins



1 Huisvesten van mensen

We zijn er voor het bieden van een betaalbare woning aan mensen met een bescheiden inkomen. Onze missie is excelleren 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. Het afgelopen jaar hebben we geconstateerd dat ruim 60% van onze nieuwe huurders in 2017 op bijstandsniveau zit. Rentree bezit eind 2017 circa 3.600 woningen die bijna allemaal (98%) 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 € 36.165. Deze grens is vastgesteld door de Europese Commissie. Daarnaast mogen we maximaal 10% toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 36.165 en € 40.349, de zogenaamde Monasch-groep. In 2017 heeft Rentree 97% van haar sociale huurwoningen toegewezen aan woningzoekenden met een inkomen lager dan € 36.165 en 3% aan de Monasch-groep.

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 81% 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. Woningen worden nu vaker verlaagd tot de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag waardoor nu 78% 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.

	< € 592	€ 592 – € 635	€ 635 – € 710
Afspraak Woonkeus (marge 10% naar boven/beneden)	60%	20%	20%
Resultaat Rentree	57%	34%	9%
Resultaat Deventer	69%	18%	13%

Aftoppingsgrenzen: €592 en €635

Huurtoeslaggrens: €710

Woon400

Rentree staat voor betaalbaar wonen. Op dit moment worden woningen passend en daardoor betaalbaar gemaakt door een streefhuur te vragen waarbij de huur wordt afgetopt tot de aftoppingsgrens van de huurtoeslag. Rentree accepteert hiervoor een onrendabele top, dit is het verschil tussen stichtingskosten en bedrijfswaarde van een woning. 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 € 450 inclusief energiekosten. In 2018 gaat Rentree 18 van deze appartementen realiseren in de Venen, Rivierenwijk.

1.2

Huursom- huurverhoging

Huursom

In 2017 is voor het eerst de volledige huursombepaling van kracht. 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 2017 is vastgesteld op 1,3%. Rentree kent een huursomstijging van 1,06% over 2017. Rentree kiest er, in het kader van betaalbaarheid, voor om niet de maximaal mogelijke huurverhoging door te voeren.

Ook in 2017 konden de corporaties kiezen voor een inkomensafhankelijke huurverhoging voor zelfstandige woningen onder de huurtoeslaggrens. Rentree heeft hiervan gebruik gemaakt en de volgende percentages doorgevoerd:

Categorie	% huurverhoging
Inkomen tot € 40.349	0 – 1,0
Inkomen boven € 40.349 (inkomensafhankelijk)	2,85 – 4,3
Vrije sector	2,8
BOG op basis van CBS-index	1,1

De doelgroep met een huishoudinkomen (over 2015) tot € 40.349 kreeg niet standaard het maximale percentage van 1% huurverhoging. Huishoudens met het grootste verschil tussen huur en streefhuur kregen het maximale percentage huurverhoging, hoe dichterbij de streefhuur hoe lager de huurverhoging. Door deze systematiek kreeg 19% van de doelgroep geen huurverhoging, 61% een huurverhoging tussen de 0% en 1% en 20% een huurverhoging van 1%. Exclusief de inkomensafhankelijke huurverhoging kwam de gemiddelde huurverhoging voor de gereguleerde woningen per 1 juli 2017 op 0,53%. Inclusief de inkomensafhankelijke huurverhoging en de vrije sector was de gemiddelde huurverhoging voor alle woningen 0,74%.

Samenstelling van de woningvoorraad

In 2017 hebben de volgende wijzigingen in de woningvoorraad van Rentree plaatsgevonden (zie ook paragraaf 3.2).

	Goedkoop	Betaalbaar	Duur tot huurtoeslag -grens	Onzelf- standig	Intramuraal	Duur boven huurtoeslag -grens	Totaal
	< € 414	€ 415 < € 635	€ 636 – € 710			> € 710	
31 december 2016	413	2.650	449	104		96	3.712
Correcties jaarverslag 2016				-84	79		-5
31 december 2016 incl. correcties	413	2.650	449	20	79	96	3.707
Verkochte woningen		-7	-1			-68	-76
Gesloopt	-27	-2					-29
Administratieve correcties		6			-10	2	-2
Mutatie huurprijzen	-40	41	-45			44	
31 december 2017	346	2.688	403	20	69	74	3.600

	2017	2016	2015	2014
Goedkoop	9,6%	11,1%	12,6%	14,2%
Betaalbaar	74,7%	71,4%	69,0%	67,9%
Duur tot huurtoeslaggrens	11,2%	12,0%	13,6%	12,6%
Onzelfstandig / overige eenheden	2,5%	2,9%	3,0%	2,8%
Duur boven huurtoeslaggrens	2,1%	2,6%	1,8%	2,5%
Totaal	100%	100%	100%	100%

1.3

Woonruimteverdeling

Verhuurmutaties bij Rentree

In 2017 zijn 196 nieuwe huurcontracten afgesloten: 188 contracten in de bestaande woningvoorraad en 8 andere verhuureenheden (zoals garages en bedrijfsruimten). Dit is inclusief de verhuur door intermediaire verhuurders. De mutatiegraad voor huurwoningen bedraagt 5,2% (188 nieuwe contracten voor woningen op een voorraad van 3.600 huurwoningen, dit is exclusief nieuwbouw; conform definitie dVi). Er is in 2017 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. Afgesproken is dat de corporaties minimaal 10% tot maximaal 25% van de woningen via loting verdelen. Voor loting is de inschrijfduur niet van belang.

Rentree heeft 19 woningen via loting aangeboden. Dit is 11,1% van het totaal door Rentree aangeboden huurwoningen.

In Deventer hebben 47 woningzoekenden via loting een woning gekregen, dit is 6,7% 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 2017	Deventer	%	Rentree	%
Regulier	553	78,8	137	80,1
Directe bemiddeling	62	8,8	8	4,7
Vergunninghouders	48	6,8	15	8,8
Overig	39	5,4	11	5,8
Totaal	702	100	171	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 2017 zijn 9 woningen verkocht en overgedragen. Er zijn voornamelijk tussenwoningen en appartementen verkocht met een gemiddelde verkoopprijs van € 119.056. Rentree verkocht 7 woningen aan particuliere kopers en 2 woningen aan zittende huurders. Daarnaast zijn er complexmatig 67 (vrije sector/ te liberaliseren) huurwoningen en 1 leegstaande school verkocht aan Woonbedrijf iederl. De reden van de verkoop is dat de verhuur van vrije sector huurwoningen niet tot de kerntaken van Rentree behoort.

Verkoop bouw kavels

In 2017 zijn 13 bouw kavels verkocht in de Rivierenwijk in het CPO project, hiervan zijn 6 kavels in 2017 geleverd en worden 7 kavels in 2018 geleverd. Rentree ontwikkelt het nieuwbouwgebied De Venen Rivierenwijk samen met Nikkels Bouwbedrijf. Onderdeel van de overeenkomst met Nikkels is de verkoop van 32 bouw kavels aan Nikkels. Zij ontwikkelen hier voor eigen rekening en risico 32 koopwoningen.

Verkoop	2017	2016	2015
Bestaande woningen	9	20	57
waarvan aan zittende huurder	2	4	15
Complexmatige verkoop	67	0	0
Nieuwbouw	0	0	29
Totaal verkoop woningen	76	20	86
Verkoop kavels	6	41	

BOG

In 2017 zijn er 2 bedrijfs onroerend goed panden verkocht. De levering staat gepland in 2018. Deze panden 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 2017 zijn 48 woningen beschikbaar gesteld door de verschillende woningcorporaties voor deze vorm van bemiddeling, maar er is slechts gebruik gemaakt van ongeveer de helft van de aangeboden woningen. Rentree heeft 3 woningen verhuurd via bijzondere bemiddeling in 2017. Eind 2017 heeft Rentree in totaal 113 woningen verhuurd aan (zorg)instellingen (zie hieronder).

Organisatie

Stichting Zozijn

JP van den Bent stichting

Stichting Ambiq

Iriszorg

Dimence

De Straal

Solis

Transfore

Limor

RIBW

Pactum Ouder kind voorziening

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 2017 was het huisvesten van in totaal 133 personen (in 2016: 250). De corporaties hebben met succes nauw samengewerkt met de gemeente en Vluchtelingenwerk om de taakstelling te realiseren.

Taakstelling 2017	Bemiddeld
133 personen	133 personen
	39 personen/ 15 woningen door Rentree

Rentree heeft in 2016 en 2017 namens de corporaties deelgenomen aan het project 'Nieuwkomers actief in Deventer'. Dit project is geïnitieerd door de gemeente Deventer en richt zich op de 3 thema's wonen, economie en werk, opgroeien en meedoen. Rentree heeft input geleverd om te komen tot een goede integratie van nieuwkomers in onze wijken.

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

Woonmakelaar

Ook in 2017 heeft Rentree tijd en aandacht besteed aan de leefbaarheid in de buurten waar haar woningen zich bevinden. We hebben ons ingezet op dat wat nodig is en zo min mogelijk generieke maatregelen toegepast. Dat betekent meer aandacht voor mensen en meer maatwerk. Dat vraagt om gekwalificeerde en betrokken medewerkers die we kaders, ruimte en verantwoordelijkheid geven.

Rentree heeft haar bezit onderverdeeld in vijf rayons, waarbij elk rayon zijn eigen woonmakelaar heeft. De woonmakelaar is verantwoordelijk voor zijn rayon. Hij is het aanspreekpunt voor huurders en hij kent de buurt. Hij bewaakt het 'schoon, heel en veilig' karakter van de buurt, verzorgt de nieuwe verhuringen, signaleert (sociale) problematiek en handelt bij opzeggingen de technische inspecties af. De woonmakelaar is ook actief in het preventief signaleren van sociale problemen bij huurders. Daar waar een problematische situatie wordt aangetroffen wordt de woonconsulent ingeschakeld. Naast de rol in de buurt en wijken zijn de woonmakelaars ook het gezicht voor bewonerscommissies. Zij sluiten op verzoek aan bij vergaderingen van de bewonerscommissies om vragen te beantwoorden en mee te denken.

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. Wij werken hierbij nauw samen met de partners in het sociaal domein, onder andere de sociale wijkteams.

In de buurt

In 2017 zijn wij tijdens De Grote Aanpak projecten bij 273 huurders op bezoek geweest. Bij een dergelijk project worden in de woningen projectmatig de keuken, badkamer en/of toilet vervangen of groot onderhoud en energetische maatregelen uitgevoerd. Het betrof woningen in de binnenstad, aan het Spijkerpad en in Zandweerd. Tijdens de huisbezoeken wordt uitgelegd wat er in de woning gaat gebeuren en wordt er met de huurders gesproken over gewenst maatwerk vanwege individuele persoonlijke situaties. Dit zijn unieke kansen voor een woonmakelaar om de huurders te leren kennen.

In de Rivierenwijk heeft de woonmakelaar deelgenomen aan de projectgroep Schoon, Heel en Veilig, samen met de gemeente Deventer, Raster, Cambio en Circulus. In deze projectgroep is permanent aandacht voor het tegengaan van vervuiling. Door het bundelen van krachten worden er doelgerichte gezamenlijke acties opgezet, waaronder het signaleren en het aanspreken van vervuilers.

In de wijk Bakkumer is een schuttingproject uitgevoerd. Bij 74 van de 78 huurwoningen heeft Rentree aan de achterpadzijde een degelijke schutting met tuinpoort geplaatst. De huurders hebben gezamenlijk hun eigen schuttingen verwijderd, waarna deze door Rentree zijn afgevoerd. Ook is er in overleg met huurders een aantal overlast gevende bomen uit tuinen verwijderd.

In de wijk Zandweerd zijn rondgangen met bewoners, Raster, gemeente en politie in 2017 voortgezet. In 2017 heeft deze rondgang 3 maal plaats gevonden. Resultaat van deze rondgangen is de organisatie van twee middagen om samen met bewoners en Cambio de achterpaden onkruidvrij te maken.

In Burgersdijk hebben we samen met WIJ Deventer een middag georganiseerd waarbij we samen met de bewoners het afval uit de speeltuin hebben verwijderd.

In de wijk Rode Dorp wordt er wekelijks op dinsdag ochtend tussen 10.00- 11.00 uur een inloopspreekuur gehouden in het Enkhuis, samen met het sociale wijkteam, team toezicht en de wijkagent. De woonmakelaar is hier eens per 3 weken bij aanwezig.

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 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, wijkagenten, sociale teams, het bijzondere zorgteam, omwonenden, hulpverleners en andere betrokkenen. In 2017 was op 85 adressen sprake van overlast, sociale problematiek of een combinatie van beide. Inmiddels zijn er 67 zaken opgelost, bijvoorbeeld door middel van buurtbemiddeling, een gedragsaanwijzing, laatste kans traject of aanvullende voorwaarden op het huurcontract. In 2017 waren er 9 aanmeldingen voor het bijzondere zorgteam en zijn 38 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. Daarnaast zijn er intakegesprekken ingepland naar aanleiding van de aangeleverde stukken. In totaal hebben wij met 44 (25% van de nieuwe huurders) intakegesprekken gevoerd. Naar aanleiding van deze gesprekken zijn er bij 9 nieuwe huurders aanvullende voorwaarden afgesproken.

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 2017 heeft Rentree 57 mogelijke woonfraude adressen onderzocht, daarvan zijn er 7 woningen terug in het verhuurproces gekomen. 12 adressen blijven in 2018 nog in onderzoek. Er zijn in 2017 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 2017 in 3 woningen hennepplantages aangetroffen. Na een persoonlijk gesprek is de huurovereenkomst in deze 3 zaken door de huurder zelf opgezegd. In 2017 hebben we geen juridische procedure gevoerd.

Huurachterstand en schuldenproblematiek

Elke huurder moet de huur tijdig betalen, dat wil zeggen voor de eerste van de maand. Niet elke huurder lukt dit. Een preventief handhavingsbeleid zorgt ervoor dat een achterstand nog redelijk makkelijk kan worden opgelost of niet verder oploopt waardoor financiële en soms ook sociale problemen beperkt blijven. Een huurachterstand heeft vaak een reden. Gebleken is dat de reden voor iedere huurder anders is. Een uniforme, strakke standaardafhandeling is daarmee niet altijd effectief. Rentree hanteert daarom een sociaal huurincassobeleid. Doel van het sociaal incasseren is 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 huissuitzetting, te voorkomen.

Rentree vindt het daarnaast belangrijk om zich voldoende in te spannen om overdracht aan de deurwaarder te voorkomen. Hierdoor ontstaan namelijk veel extra kosten voor de huurder. Met deze nieuwe aanpak zijn er in 2017 25 huurders met achterstand overgedragen aan de deurwaarder. In 2016 waren dit 65 huurders.

Ontwikkeling huurachterstand

Eind 2017 is de huurachterstand 0,90 %, eind 2016 was dit 0,99 %. Er zijn 382 betalingsregelingen getroffen in 2017, tegenover 285 in 2016. Deze betalingsregelingen zijn getroffen voor huurachterstanden, nota's voor doorbelast onderhoud en afrekeningen van service- en stookkosten. De toename in betalingsregelingen komt door de extra aandacht die Rentree besteedt aan het voorkomen van een traject bij de deurwaarder.

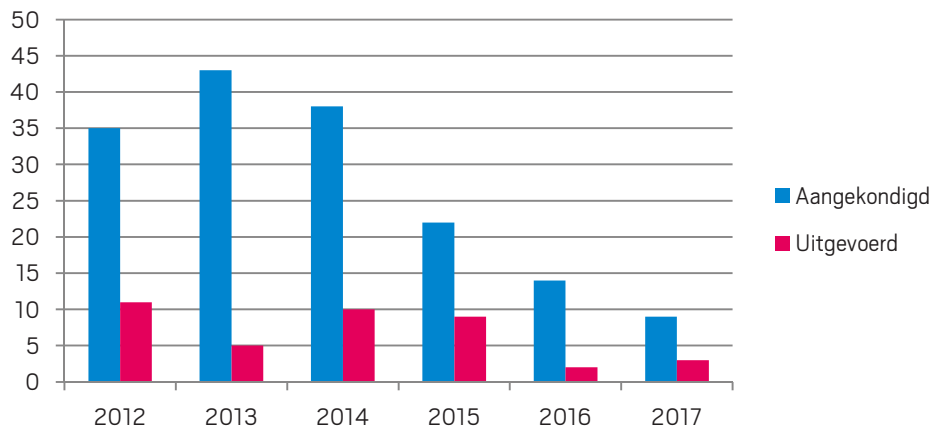
Samenwerking met de schuldhelpverlening

Sinds 1 juli 2013 werken de woningcorporaties in Deventer met het nieuwe convenant schuldhelpverlening. Het convenant met het Budget Adviesbureau Deventer (BAD) gaat uit van een preventieve werking. 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: er vindt binnen vijf werkdagen een eerste gesprek plaats, de huurachterstand van dat moment wordt aangehouden en de lopende huurbetaling wordt overgenomen door het BAD. In 2017 heeft het BAD voor 162 huurders de huurbetaling overgenomen (2016: 204 huurders).

Ontruimingen

Rentree zet sterk in op het voorkomen van ontruimingen. Wanneer een ontruiming dreigt, wordt dit besproken in het ontruimingsoverleg. Dit is een overleg tussen de Deventer corporaties, het bijzondere zorgteam en het BAD. Er wordt dan geprobeerd, in samenwerking met de hulpverlenende instanties, om een ontruiming af te wenden en de consequenties voor de huurder/het gezin goed in beeld te hebben. In 2017 is in 9 gevallen een ontruiming ten gevolge van een huurachterstand aangezegd. In 6 gevallen werd de ontruiming afgewend. Er zijn 3 ontruimingen op basis van huurachterstand uitgevoerd. In 2017 is er 1 ontruiming geweest op basis van overlast en sociale problematiek.

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



Preventieve woonbegeleiding

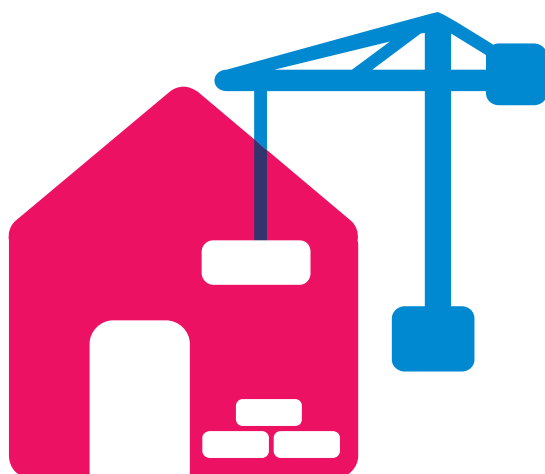
Huurders, die kampen met een beginnende huurachterstand en psychosociale problemen worden, om het oplopen van achterstanden te voorkomen, ondersteund door Rentree door de inzet van preventieve woonbegeleiding. In 2017 liepen 5 trajecten uit 2016, er waren 3 nieuwe aanmeldingen, deze lopen nog door in 2018. In 2017 zijn 5 trajecten afgesloten. De inzet is om huurders binnen een jaar weer zelfstandig te laten functioneren en terugval te voorkomen.

Laatste kans traject

Het laatste kans traject is erop gericht om de instroom in de maatschappelijke opvang zoveel mogelijk te beperken en dakloosheid te voorkomen. Huurders, die vanwege structurele overlast of ernstige huurschuldenproblematiek hun woning kwijt dreigen te raken, kunnen hiervoor in aanmerking komen. Het laatste kans traject moet de vicieuze cirkel doorbreken, door samen met hulpverlenende instanties en de huurder de problemen structureel en adequaat aan te pakken. Er wordt een aanvullende overeenkomst opgesteld, waarbij de huurder passende woonbegeleiding of hulpverlening moet accepteren. De huurovereenkomst wordt ontbonden als de huurder zich niet aan de voorwaarden houdt. In 2017 is deze werkwijze geëvalueerd. Er liep nog 1 laatste kans traject vanuit 2016, dit traject is in 2017 positief afgesloten. In 2017 zijn er twee nieuwe laatste kans trajecten gestart door Rentree zelf. Deze laatste kans contracten zijn verbonden aan een nieuwe woning met een jaarcontract. Na dit jaar vindt een evaluatie plaats en dan kan het jaarcontract worden omgezet naar een regulier contract.

3 Vastgoed

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



3.1

Inleiding

Rentree staat voor betaalbaar wonen voor mensen met een bescheiden inkomen. De woningen van Rentree hebben een basiskwaliteit die past bij een bescheiden inkomen, de leefstijl van de bewoners en de levensduur van de woning. Bij nieuwe verhuur moet elke woning minimaal aan deze kwaliteit voldoen.

In 2017 is door Rentree veel geïnvesteerd in het verbeteren en verduurzamen van de woningvoorraad: 404 woningen zijn voorzien van een nieuwe badkamer en/of keuken en/of toilet. Daarnaast zijn 70 woningen energetisch verbeterd en is opdracht gegeven voor de energetische verbetering van 58 woningen in de binnenstad. Rentree was voornemens dit eind 2017 uit te voeren, maar dit staat nu gepland voor begin 2018. De overspannen bouwmarkt is mede oorzaak van dit uitstel. De crisis is voorbij, nu is er een groot tekort aan goed bouwpersoneel en aan productiecapaciteit. Hierdoor lopen levertijden op en staan plannings van nieuwbouwprojecten maar ook van verbeterprojecten onder druk.

In de complexplannen wordt vastgesteld welke woningen worden aangepakt. Hierin wordt uitgewerkt welke ingrepen waar nodig zijn, met behulp van de doelstellingen uit het ondernemingsplan van Rentree.

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. Daarnaast vindt verbetering van de woningvoorraad plaats door het energetisch verbeteren van bestaande woningen, interieurvernieuwing van bestaande woningen, planmatig onderhoud, sloop en nieuwbouw op basis van bestaande (renovatie)plannen.

3.2

Samenstelling en mutaties vastgoedportefeuille

	Woningen	Overige woon- gelegenheden	Garages	overig bezit niet woon- gelegenheden	Winkels / Bedrijfs- ruimte	Totaal
Saldo per 31 december 2016	3608	104	35	10	16	3773
Verkoop	-76				-1	-77
Sloop	-29					-29
Nieuwbouw						
In / uit verhuur				-1	1	
Mutatie	6	-6				
Saldo per 31 december 2017	3509	98	35	9	16	3667

Het aantal verhuurbare eenheden daalde met 106 naar een totaal aantal van 3.667 eenheden:

- Door middel van reguliere verkoop zijn 9 woningen verkocht.
- Door complexmatige verkoop zijn 67 woningen en 1 voormalig schoolgebouw verkocht.
- In het kader van de herstructurering Rivierenwijk zijn 29 woningen gesloopt.
- 1 Bedrijfspan is gesplitst in 2 afzonderlijke eenheden. Daarnaast is een voormalige berging uit exploitatie genomen.
- 6 zorgwoningen zijn/worden omgebouwd tot zelfstandige huurwoningen.

3.3

Beheer en onderhoud

Rentree werkt op basis van Resultaatgericht Onderhoud vanaf 2013 samen met de bedrijven Salverda en Steenbruggen 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, Steenbruggen 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

In voorgaande jaren is een conditiemeting voor het gehele bezit van Rentree uitgevoerd door Wolters TVO. Alle woningen waar planmatig onderhoud wordt uitgevoerd, woningen die worden gerenoveerd en de nieuwbouwwoningen die aan het bezit worden toegevoegd, krijgen een conditiemeting. Op deze manier wordt het Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) ieder jaar bijgewerkt en is bepaald welke planmatige onderhoudswerkzaamheden in 2017 moesten worden uitgevoerd. In totaal is bij 429 woningen onderhoud uitgevoerd.

De belangrijkste werkzaamheden die zijn uitgevoerd:

- CV-ketels (centrale verwarming) vervangen in circa 180 woningen
- Resultaatgericht Vastgoedonderhoud casco;
 - Gevelwerk in 9 complexen (214 woningen)
 - Buitenkozijnen in 9 complexen (304 woningen)
 - Dakwerk/dakgoten in 5 complexen (149 woningen)
 - Schilderwerk in 13 complexen (325 woningen)
 - Reinigingswerk in 13 complexen (387 woningen)

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 asbest-veilig is. Om die reden heeft Rentree asbestkaarten opgesteld voor alle woningen van voor 1997 waarbij het vermoeden op asbest bestaat. In 402 woningen waar een Grote Aanpak is uitgevoerd is een dergelijke inventarisatie uitgevoerd en hebben er in 187 woningen asbest sanerende werkzaamheden plaatsgevonden. Dit is uitgevoerd op basis van het beleid dat is vastgelegd in het asbestbeheersplan dat in 2015 is opgesteld.

Contractonderhoud

In 2017 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, liftenonderhoud, schoonmaak, groen en dak inspecties uitgevoerd.

Interieurvernieuwing

In 2017 zijn in 404 woningen de badkamers, keukens en/of toiletten vernieuwd. De uitvoering hiervan gebeurt projectmatig (zie paragraaf 3.4) en in sommige gevallen op verzoek van de huurder of bij mutatie, na beoordeling van de woonmakelaar. De woonmakelaar toetst de aanvraag voor interieurvernieuwing op basis van de criteria schoon, heel, veilig en functioneel.

Dagelijks onderhoud

In 2017 is het mutatie- en reparatieonderhoud uitgevoerd. Elk kwartaal vindt er een evaluatie plaats van de samenwerking met deze contractpartner. De resultaten van het tevredenheidsonderzoek klantmonitor (zie paragraaf 5.4) komen daarbij ook aan de orde. In 2017 zijn 2.429 reparatieverzoeken uitgevoerd, daarnaast is 1.737 keer een beroep gedaan op onderhoud vanuit het Servicefonds. De kosten en het aantal verzoeken van het dagelijks onderhoud zijn wederom in 2017 gedaald. Dit komt door een betere staat van de woningen door de projectmatige aanpak van de vernieuwing van veel verouderde badkamers, keukens en toiletten.

Mutatie onderhoud

Het aantal mutaties in 2017 is lager dan in 2016. Voor het mutatieonderhoud is een integrale procesbenadering geïmplementeerd. Een procesgroep bestaande uit Rentree en de onderhoudspartners Salverda en Steenbruggen heeft geleid tot een verdere verlaging van de mutatiekosten per woning en verbetering van –en inzicht in het proces. In 2018 wordt deze integrale aanpak verder doorontwikkeld.

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 2017 zijn de volgende projecten uitgevoerd:

- Herstructurering van de Rivierenwijk (zie hoofdstuk 4).
- 145 woningen met projectmatige interieurvernieuwingen (keuken, badkamer en/of toilet) in de binnenstad en aan de IJsselkade e.o.
- 48 appartementen aan het Spijkerpad zijn middels een Grote Aanpak energetisch verbeterd en voorzien van nieuw interieur.
- 22 woningen zijn bij mutatie energetisch verbeterd en in 24 woningen is het interieur vernieuwd.
- 65 woningen in het Noorderbergkwartier (binnenstad) hebben een projectmatige vernieuwing van keuken, badkamer en/of toilet gekregen. Het project is nog niet afgerond, 35 woningen zijn in 2017 opgeleverd, 30 woningen worden in het 1^e kwartaal van 2018 opgeleverd.
- In 58 van de 65 woningen in het Noorderbergkwartier worden de energetische verbeteringen uitgevoerd in de 1^e helft van 2018.
- Rentree heeft een bouwkaai in de Vijfde Hoek aangekocht van de gemeente voor de nieuwbouw van 40 grondgebonden woningen en 7 appartementen.
- Voor de uitbreiding van de portefeuille zijn diverse grondlocaties onderzocht en wordt de haalbaarheid uitgewerkt.
- Voor de Grote Aanpak projecten die in 2018 starten met uitvoering, zijn de eerste voorbereidingen in 2017 opgestart.

Energetische verbeteringen en interieurvernieuwing bij mutatie

In 2017 is in 24 woningen bij mutatie het interieur vernieuwd en zijn bij 22 woningen energetische verbeteringen doorgevoerd. Hierbij zijn 6 woningen aangepakt vooruitlopend op een projectmatige aanpak voor 2018 en verder om kennis op te doen voor deze projectmatige aanpak. Er zijn gemiddeld 4 labelsprongen gemaakt per woning, 20 woningen hebben label A gekregen en er is gemiddeld label B behaald. Eén woning is als een all-electric woning uitgevoerd met infrarood stralingspanelen voor verwarming om ervaring op te doen met deze vorm van gasloos wonen. Rentree monitort de komende jaren de ervaringen met deze woning.

Projectmatige interieurvernieuwingen

In 251 woningen zijn de badkamer, keuken en/of toilet vernieuwd. Een projectmatige aanpak van interieurvernieuwing houdt in dat in bewoonde staat huurders een nieuwe badkamer en/of keuken en/of toilet krijgen. Dit is een uitdagende klus, voornamelijk voor de huurders. Door het vernieuwen van het interieur is de verwachting dat reparatieverzoeken afnemen en de klanttevredenheid toeneemt op de langere termijn. Daarnaast zijn in 153 woningen bij mutatie of op verzoek van de huurder en na beoordeling door de woonmakelaar interieurvernieuwingen uitgevoerd. In totaal hebben er in 404 woningen interieurvernieuwingen plaatsgevonden.

Grote Aanpak Spijkerpad

In de wijk Tuindorp zijn 48 portiekflats energetisch verbeterd en zijn de badkamer, keuken en/of toilet vernieuwd en is asbest verwijderd. Door gesprekken met onze huurders en intensieve begeleiding heeft 100% van de bewoners vooraf ingestemd met de woningverbetering en de bijbehorende huurverhoging. De woningen zijn van gemiddeld label E naar gemiddeld 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 aangebracht, waarbij de huurder zonnestroom kan afnemen van deze panelen. Van de 48 huurders aan wie dit is aangeboden, hebben 39 ervoor gekozen om hieraan mee te doen.

Grote Aanpak binnenstad Energetische verbeteringen

In de binnenstad zijn 81 woningen aangemerkt om in 2017 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 worden van gemiddeld label D naar label A of B energetisch verbeterd. De overige 23 woningen worden bij mutatie energetisch verbeterd of zijn reeds middels enkelvoudige 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 worden in 2018 uitgevoerd. Alle saneringen zijn in nauw overleg met de bewoners uitgevoerd of ingepland voor een later moment. Ook vindt er gelijktijdig planmatig onderhoud plaats.

De Vijfde Hoek, nieuwbouw

In 2017 is in de wijk de Vijfhoek in Deventer grond aangekocht voor de ontwikkeling 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. De ontwikkeling van huurwoningen op deze plek draagt bij aan de doelstellingen van de gemeente Deventer om een ongedeelde stad te bereiken. In 2017 is een stedenbouwkundig plan uitgewerkt en is het programma vastgesteld. Doelstelling is om eind 2018 te starten met de bouw en in 2019 de woningen op te leveren.

Ontwikkellocaties voor uitbreiding van de portefeuille

Met 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 heeft Rentree in 2017 meegedaan in een biedingsproces voor de verwerving van een grondpositie voor de realisatie van 60 huurwoningen. Hier is eind 2017 nog niet het gewenste resultaat behaald. In een aantrekkelijke kopersmarkt 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 is in de zomer 'Het Pact van de Oude Raadzaal' ondertekend met alle Deventer corporaties, de gemeente Deventer 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 de projecten die opstarten wordt vanaf 2018 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 2017 is het nieuwbouwproject Woon400 de Venen ontwikkeld met een alternatieve energievoorziening. Dit project van 18 appartementen wordt in 2018 gerealiseerd. In deze woningen komt geen gasaansluiting, maar is gekozen voor een betaalbare all-electric oplossing.

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 bewoners die meedoen aan dit soort trajecten zijn enthousiast, alleen de opkomst bij bewonersbijeenkomsten is veelal zeer beperkt. In 2017 heeft Rentree bij de Grote Aanpak Spijkerpad en de Grote Aanpak in het Noordenbergkwartier een aantal bewonersavonden georganiseerd.

E-Pilot

Rentree kiest er voor om kleinschalig ervaring op te doen met nieuwe verwarmingssystemen. In de wijk Bakkumer zijn in 2016 een 4-tal woningen op verschillende wijze verduurzaamd. In 2017 is het energieverbruik van deze woningen gemonitord, in 2018 wordt dit doorgezet en geëvalueerd. Naast deze 4 woningen is een bestaand appartement verbouwd tot een all-electric woning en toegevoegd aan de pilot. De ervaringen uit de pilot worden meegenomen bij de vormgeving van de plannen voor energetische verbeteringen van woningen vanaf 2018.

Wocozon

In 2017 zijn bij 48 bestaande woningen in Spijkerpad zonnepanelen op het dak van de huurders geïnstalleerd in 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. Huurders hebben een financieel voordeel door lagere energiekosten en een aanzienlijk verbeterd wooncomfort. In 2018 wordt nader onderzocht of de levering door Wocozon bij meer woningen van Rentree toegepast kan worden.

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.

In 2017 heeft Rentree 70 bestaande woningen energetisch verbeterd, en is de uitvoering gestart van 58 woningen die energetisch worden verbeterd. Hieronder een overzicht in aantallen eind 2017 waarin de woningen zijn ingedeeld naar labelklasse of energie-index, afhankelijk van het moment van vaststelling van het 'label'. Van 1 woning zijn de gegevens nog niet bekend.

EI klasse	Aantal	%
$\leq 0,6$ / A++	42	1%
$0,6 < EI \leq 0,8$ / A+	105	3%
$0,8 < EI \leq 1,2$ / A	393	11%
$1,2 < EI \leq 1,4$ / B	776	22%
$1,4 < EI \leq 1,8$ / C	609	17%
$1,8 < EI \leq 2,1$ / D	511	15%
$2,1 < EI \leq 2,4$ / E	421	12%
$2,4 < EI \leq 2,7$ / F	457	13%
$2,7 < / G$	194	6%
nb	1	0%
Totaal excl. overige woongelegenheden	3509	100%
Gemiddelde energie-index	1,70	
Woningen met verbetering EI	139	

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 2017 zijn in totaal 302 nieuwbouwwoningen gerealiseerd, waarvan 198 in de sociale huursector.



4.2

Fysiek

In 2017 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 2017 is met name een grote stap gemaakt in het plangebied De Venen. De bestemmingsplanprocedure is succesvol doorlopen. De uitvraag aan ontwikkelende bouwers is afgerond en in het bouwteam is het bouwplan van Nikkels verder uitgewerkt tot een aanvraag omgevingsvergunning voor 25 appartementen en 26 grondgebonden sociale huurwoningen. Voor eigen rekening en risico van Nikkels worden begin 2018 in totaal 32 koopwoningen op de markt gebracht. Het bouwrijpmaken is in het vierde kwartaal van 2017 gestart. De bouw van de woningen start in het voorjaar van 2018. De woningen worden deels in 2018 en 2019 opgeleverd.



Het Centraal Gebied rondom de scherven, is in de eerste helft van 2017 woonrijp gemaakt. Daarnaast is voor de CPO-locatie (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) Venenpark voor 13 bouw kavels een koopovereenkomst getekend, is de locatie bouwrijp gemaakt, en is eind 2017 gestart met de bouw.

Over twee resterende locaties in het Centraal Gebied (Deltaplein en het oostelijk ei) zijn we met gemeente en marktpartijen in gesprek. Verwachting is dat de nieuwbouw op deze locaties direct aansluitend aan De Venen gaat plaatsvinden (vanaf medio 2019). Eén klein perceel in De Venen (naast het huidige Venenhuis) is nog niet in eigendom. Rentree werkt hiervoor in 2019 een afzonderlijk plan uit, vermoedelijk voor circa 10-15 eenheden.

4.3

Sociaal

Rentree is regievoerder van de sociale wijkvernieuwing. Het Sociaal Programma wordt jaarlijks met de gemeente Deventer vastgesteld, na inbreng van wijkbewoners en partnerorganisaties. In het Sociaal Programma is dit jaar de focus gelegd op projecten die gericht zijn op onderwijs en participatie. 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.

De fysieke wijkontwikkeling en de nieuwbouw van de woningen in de wijk vorderen gestaag en de projecten in het sociaal programma moeten worden bestendigd 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 2017:

- 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 2017 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 leerlingenaantallen zijn in 2017 wederom gestegen, dit staat haaks op de krimp van andere scholen in Deventer. De school presteert bovengemiddeld goed, ook met de instroom van veel anderstaligen.

- Economie in de wijk

Het Deltaplein en de omliggende gebouwen zijn de afgelopen jaren aangepakt en hebben een nieuwe uitstraling gekregen. Uit een onderzoek in 2016/2017, dat mogelijk is gemaakt door het Sociaal Programma, is gebleken dat de ondernemers op het Deltaplein extra ondersteuning nodig hebben bij het door ontwikkelen van het winkelplein. Dit wordt opgepakt door de gemeente Deventer.

- 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.

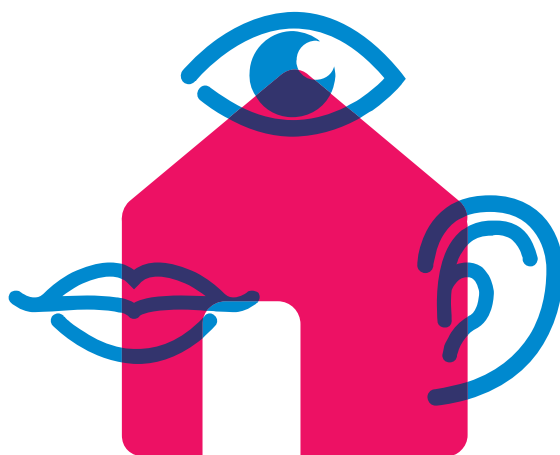
Daarnaast is een opbouwwerker ingezet die parallel functioneert aan het sociaal team van de wijk. Hij neemt deel aan de teamvergaderingen en biedt methodische ondersteuning aan de medewerkers van het sociaal team. Hij pakt signalen op die een collectieve aanpak in de wijk verlangen en maakt hier een 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 Onderhoudsplanning. 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.

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 2017 in het Bestuurlijk Overleg Wonen aan de orde zijn gekomen:

- Een nieuwe woonvisie met daaraan gekoppeld een woningmarktanalyse
- Verantwoording van de prestatieafspraken 2016
- Het bod van de corporaties aan de gemeente t.b.v. de nieuwe prestatieafspraken voor 2018
- Het afwegingskader voor de volkshuisvesting o.b.v. de vigerende woonvisie
- De complexmatige verkoop tussen de corporaties Rentree en Woonbedrijf ieder1
- De ontmoeting tussen de gemeenteraad en de corporaties
- Bijeenkomst van de wethouder met de RvC's van de corporaties
- De jaarlijkse huurverhoging
- De energie-opgave uitmondend in het Pact van de Oude Raadzaal
- De woningbouwopgave op de langere termijn
- De realisatie van Skaeve Huse
- Het woonwagenbeleid
- De evaluatie bijzondere bemiddeling
- Het convenant Wet Maatschappelijke Ondersteuning
- De projectenkaart als continue monitor van de prestatieafspraken

Prestatieafspraken

Voorjaar 2017 hebben de woningcorporaties Rentree, Woonbedrijf ieder1 en Woonstichting De Marken ieder met hun eigen huurdersorganisatie een bod aan de gemeente voor prestatieafspraken voor het jaar 2018 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 tripartite overleg plaatsgevonden met de gemeente, alle corporaties en hun huurdersorganisaties. In het overleg is allereerst ingegaan op de thema's die naar voren kwamen tijdens het tripartite overleg van 2016, zoals woningdeling, aanbod voor het middensegment en de rol van de huurder met betrekking tot de woning en de woonomgeving en hoe deze thema's zijn opgepakt. Vervolgens is het bod voor 2018 bediscussieerd en aangenomen.

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 telkens 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 2017 verantwoording afgelegd over de realisatie van 2016. Afspraken die met de gemeente en de huurdersverenigingen gemaakt zijn, zijn in 2017 nagekomen. De prestaties van Rentre over 2017 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 2017 hebben Rentree en het BAR zes keer overleg gehad. Onderwerpen van gesprek waren o.a.:

- De jaarlijkse huurverhoging, inclusief de inkomensafhankelijke huurverhoging (adviesaanvraag)
- De tarieven van de fondsen (advies- en instemmingsaanvraag)
- Huurverlaging op basis van huidig (lager) inkomen na een inkomensafhankelijke huurverhoging (adviesaanvraag)
- Het bod aan de gemeente en de prestatieafspraken voor 2017 (adviesaanvraag)
- De evaluatie van het passend toewijzen
- Evaluatie van de prestatieafspraken 2016
- De afhandeling van de complexmatige verkoop
- Het jaarverslag 2016 van de Klachtenadviescommissie (KLAC)
- De nieuwe woonvisie van de gemeente
- De formalisering van het BAR met statuten en huishoudelijk reglement
- De samenwerkingsovereenkomst tussen het BAR en Rentree
- Scholing van het BAR
- Het nakomen van afspraken en de tijdelijke inzet van een ondersteuner bij het BAR
- Schoonmaak van algemene ruimten
- Zonnepanelen
- De rol van bewonerscommissies bij de integratie van vergunninghouders
- Het jaarplan 2018, inclusief de meerjarenbegroting (adviesaanvraag)
- De begroting 2018 van het BAR
- Selectieprocedure twee leden van de Raad van Commissarissen, waarvan één met voordrachtrecht
- Het huurincasso-proces

Naast de gebruikelijke jaarlijks terugkerende onderwerpen, waaronder de huurverhoging, de servicekosten en het bod aan de gemeente is in 2017 aandacht besteed aan de organisatie van het BAR en de formalisering daarvan. Dit heeft uiteindelijk geleid tot het tijdelijk inhuren van een ondersteuner voor het BAR. Doel hiervan is het beter laten functioneren van het BAR door de individuele talenten optimaal in te zetten en een heldere structuur te creëren waarin taken, verantwoordelijkheden en verwachtingen duidelijk zijn. De uitwerking hiervan zal zichtbaar worden in 2018.

Bewonerscommissies

Eind 2017 kende Rentree zes bewonerscommissies. Afhankelijk van de situatie is een commissie meer of minder actief. 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.

Een goed voorbeeld hiervan is de bewonerscommissie in het Noordenbergkwartier die een paar jaar geleden is ontstaan vanuit de behoefte van de bewoners tot groot onderhoud. De wensen van de bewoners zijn geïnventariseerd wat heeft geresulteerd in een pakket van maatregelen bestaande uit vernieuwing van de keuken, badkamer, toilet, CV-ketel en energetische maatregelen. De uitvoering is in september 2017 gestart waarbij in overleg met de bewonerscommissie voorzieningen zijn getroffen om de overlast tot een minimum te beperken. De bewonerscommissie volgt het project nauwgezet, verbeterpunten worden direct doorgegeven en opgepakt. De bewoners zijn blij met het resultaat.

De bewonerscommissie van het Rode Dorp is erg actief en heeft haar werkterrein uitgebreid naar de Driebergenbuurt en Burgersdijk. De commissie houdt zich bezig met leefbaarheid in brede zin; zowel op het gebied van zwerfafval, de inzet van een aanhangwagen voor klusjes als het organiseren van een kerstmarkt of kindercarnaval. Elke dinsdagochtend is er een inloopspreekuur voor de buurtbewoners in het buurthuis waaraan naast de bewonerscommissie ook het sociale wijkteam, team toezicht, de wijkagent en driewekelijks de corporaties deelnemen. Het spreekuur wordt als prettig en laagdrempelig ervaren.

De bewonerscommissie in de Rivierenwijk was niet meer levensvatbaar. Eén oud lid wil graag verder en is bezig met het oprichten van een nieuwe bewonerscommissie voor de hele Rivierenwijk. Inmiddels zijn ze met zijn tweeën. Gezocht wordt naar een brede vertegenwoordiging over de hele wijk.

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

Klankbordgroep Woon400

Wat is er nodig om (goed) te wonen of nog prettig te wonen? Eén van de voorwaarden is dat de huurder in ieder geval geen zorgen heeft over de betaling van de huur; dit kan met een betaalbare woning. Rentree wil dit realiseren met het nieuwbouwproject Woon400 (zie paragraaf 1.1). Om een kleine, goed ingedeelde en daarmee gewilde woning te kunnen ontwerpen met een aantrekkelijke, dus lage prijs heeft Rentree een klankbordgroep geworven. Deze groep is meerdere keren bijeen geweest waarbij onder meer de indeling van de woning, de doelgroep en manieren om de woonlasten te drukken zijn besproken. De klankbordgroep heeft veel bruikbare ideeën opgeleverd die worden meegenomen in de uitwerking.

College Tour

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 heeft 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, RvC en huurders worden uitgenodigd deel te nemen aan een college tour 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 college tour 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 2017 hebben drie college tours plaatsgevonden met de thema's: inclusieve samenleving, commerciële aanbieders in de sociale sector en diversiteit. Begin 2018 volgen nog twee college tours met de thema's CO2 neutraal en toch betaalbaar wonen en leefbare wijken en de bijdrage van huurders hierin. De stakeholders zijn allemaal verrast en enthousiast over deze manier van meedenken. De stakeholders ervaren de colleges ook voor henzelf als inspirerend. De uitkomsten worden meegenomen in het ondernemingsplan dat in 2018 wordt opgesteld. Daarnaast leveren de colleges al direct inzetbare ideeën en nieuwe contacten op.

Klant- en stakeholdersvisie

In 2017 is het document 'Zo zijn onze manieren' tot stand gekomen. In dit document wordt invulling gegeven aan het begrip aandacht. Niet door dit in jargontaal te doen, waarbij we spreken over klant- en stakeholdersvisie maar in verhalen die laten zien hoe we werken. Verhalen uit de dagelijkse praktijk die illustreren hoe wij omgaan met onze huurders en stakeholders, gebaseerd op onze waarden.

5.3

Samenwerking maatschappelijke organisaties

Om mensen vooruit te helpen werkt Rentree samen met veel verschillende maatschappelijke organisaties. Deze hebben, elk op hun eigen werktein, 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 IJsseloevers en Pactum-De Kij
- **Hennepconvenant:** convenant tussen gemeenten en corporaties in Deventer, Dalfsen, Hardenberg, Kampen, Olst-Wijhe, Ommen, Raalte, Staphorst, Steenwijkerland, Zwolle en Zwartewaterland, Politie IJsselland, Arrondissementsparket Zwolle/Lelystad, UWV en Enaxis
- **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)
- **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	2017	2016	2015
Rapportcijfer	8,2	7,9	7,8
Dienstverlening heeft voldaan aan verwachting	91%	96%	95%
Respondent zou Rentree aanbevelen aan anderen	100%	98%	99%

Woning verlaten			
Rapportcijfer	7,2	7,4	7,4
Dienstverlening heeft voldaan aan verwachting	78%	87%	88%
Respondent zou Rentree aanbevelen aan anderen	80%	82%	85%

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

Planmatig onderhoud			
Rapportcijfer (Rentree)	7,4	7,4	7,4
Rapportcijfer (uitvoerend bedrijf)	7,7	7,8	8
Dienstverlening heeft voldaan aan verwachting	89%	95%	91%
Respondent zou Rentree aanbevelen aan anderen	85%	84%	86%

Woning betrekken

Al vanaf 2012 stijgt de beoordeling van dit proces, van een 7,4 in 2012 naar een 8,2 in 2017. Alle onderdelen die het proces en het contact met de medewerker van Rentree beoordelen scoren goed. De beoordeling van onderdelen 'staat van de woning bij eerste bezichtiging' en 'staat van de woning bij oplevering' blijven punten van aandacht.

Woning verlaten

Er wordt goed gescoord op alle vragen betreffende het proces en het contact met de medewerkers. Vertrekkende huurders zijn het over het algemeen eens met het oordeel dat herstel- of schoonmaakwerkzaamheden moeten worden uitgevoerd. Het rapportcijfer voor de algehele dienstverlening in dit proces is al 4 jaar constant.

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 4 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 komt natuurlijk ook voor 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 2017 zijn in totaal 6 formele klachten ingediend bij Rentree tegenover 11 in 2016. Er zijn klachten binnengekomen over burens, de openbare ruimte, een woninguitzetting, technisch onderhoud en er is een huurcompensatieverzoek ingediend.

Klachtencommissie Woningcorporaties Stedendriehoek (KLAC)

In 2017 zijn geen klachten bij de KLAC ingediend door huurders van Rentree.

Aedes Benchmark

In 2014 is Aedes gestart met een benchmark voor al haar leden. Met de benchmarkrapportage geeft Aedes inzicht in de branche brede prestaties en hoe individuele corporaties scoren ten opzichte van het gemiddelde. De Aedes-Benchmark geeft inzicht in 5 prestatievelen; huurdersoordeel, bedrijfslasten, onderhoud & verbetering, duurzaamheid en beschikbaarheid & betaalbaarheid. Voor het prestatieveld huurdersoordeel worden de resultaten van de klantmonitor als input gebruikt.

In 2017 scoort Rentree gemiddeld in de Aedes Benchmark. Op het onderdeel huurdersoordeel scoort Rentree bovengemiddeld. De bedrijfslasten van Rentree zijn voor het vierde jaar op rij gedaald, maar liggen nog wel hoger dan het sectorgemiddelde. De onderhoudslasten en de technische en ervaren woningkwaliteit zijn ook in beeld gebracht. De onderhoudslasten liggen lager dan het landelijk gemiddelde. De woningen van Rentree scoren zowel op technische als op ervaren woningkwaliteit lager dan gemiddeld. Middels beschikbaarheid (toename of afname sociaal bezit) en betaalbaarheid (gemiddelde huurprijs) heeft de Benchmark iets willen aangeven over het maatschappelijk presteren. De gemiddelde huur van Rentree ligt gelijk met het landelijk gemiddelde. Rentree heeft woningen toegevoegd aan de betaalbare voorraad en tot aan de liberalisatiegrens (aantallen Benchmark op dit onderdeel betreffen het jaar 2016). Rentree scoort gemiddeld op beschikbaarheid en betaalbaarheid, en hoger dan gemiddeld op het huisvesten van doelgroepen.

Naar aanleiding van de Benchmark van 2016 heeft Rentree een bedrijfsscan uitgevoerd en zijn we bij verschillende corporaties op bezoek geweest om nader te onderzoeken wat Rentree nog kan verbeteren. De Benchmark van 2017 was ook aanleiding om de ervaren woonkwaliteit door huurders nader te onderzoeken, met als doel deze te verbeteren.

6 De organisatie

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



6.1

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.

Informatievoorziening

Rentree werkt aan een efficiënte en transparante bedrijfsvoering met aandacht voor mensen. Op het gebied van informatievoorziening is er in 2017 actief gewerkt aan de thema's beveiliging, ondersteuning digitale dienstverlening en optimalisatie van datakwaliteit. In verschillende bijeenkomsten is structureel aandacht besteed aan de bewustwording op het gebied van privacy en beveiliging, ondersteund met procedures in het kader van gegevensbescherming. De technische maatregelen op dit gebied zijn en worden steeds verder uitgebreid op basis van passende marktstandaarden. In het verhuurproces zijn stappen gezet door brede inzet van apps en een nieuwe versie van het huurdersloket. Tijdens onze contactmomenten sturen wij zoveel mogelijk aan op het 24/7 gebruik van het digitale huurdersloket. Sinds 2016 is er een stijging te zien van het gebruik van het huurdersloket. Eind 2017 wordt 28% van de reparatieverzoeken via het huurdersloket ingediend. Een aantal huurders geeft aan geen gebruik te kunnen of willen maken van het huurdersloket: daartoe blijft het mogelijk ook telefonisch meldingen te doen tussen 10.00 en 12.00 uur.

In 2017 is de implementatie van de digitale kennisbank gestart en zijn de hulpmiddelen Wijk in Beeld en Vastgoed in Beeld door Rentree ontwikkeld. Deze presenteren data (geo-)grafisch ten behoeve van inzicht en analyse. In nauwe samenwerking met partners is een start gemaakt met een omvangrijk project om de datakwaliteit structureel te verhogen door het slim combineren van tekeningen, energie index opnames en controles en aanvulling van overige woningkenmerken. Dit loopt door tot en met 2019.

Bedrijfsscan

De C score op bedrijfslasten over 2016 in de AEDES Benchmark was aanleiding om een nader onderzoek te doen naar onze bedrijfsvoering. Met een projectgroep is eerst een intern onderzoek gedaan, vervolgens hebben is deze vergeleken met de bedrijfsvoering van vergelijkbare corporaties, door middel van interviews. Daaruit is gebleken dat Rentree op grote lijnen geen afwijkende bedrijfslasten heeft. Wel lijkt Rentree meer te sturen op kwaliteit en ontwikkeling en wordt innovatief zijn/creativiteit sterk gestimuleerd.

Anders Samenwerken

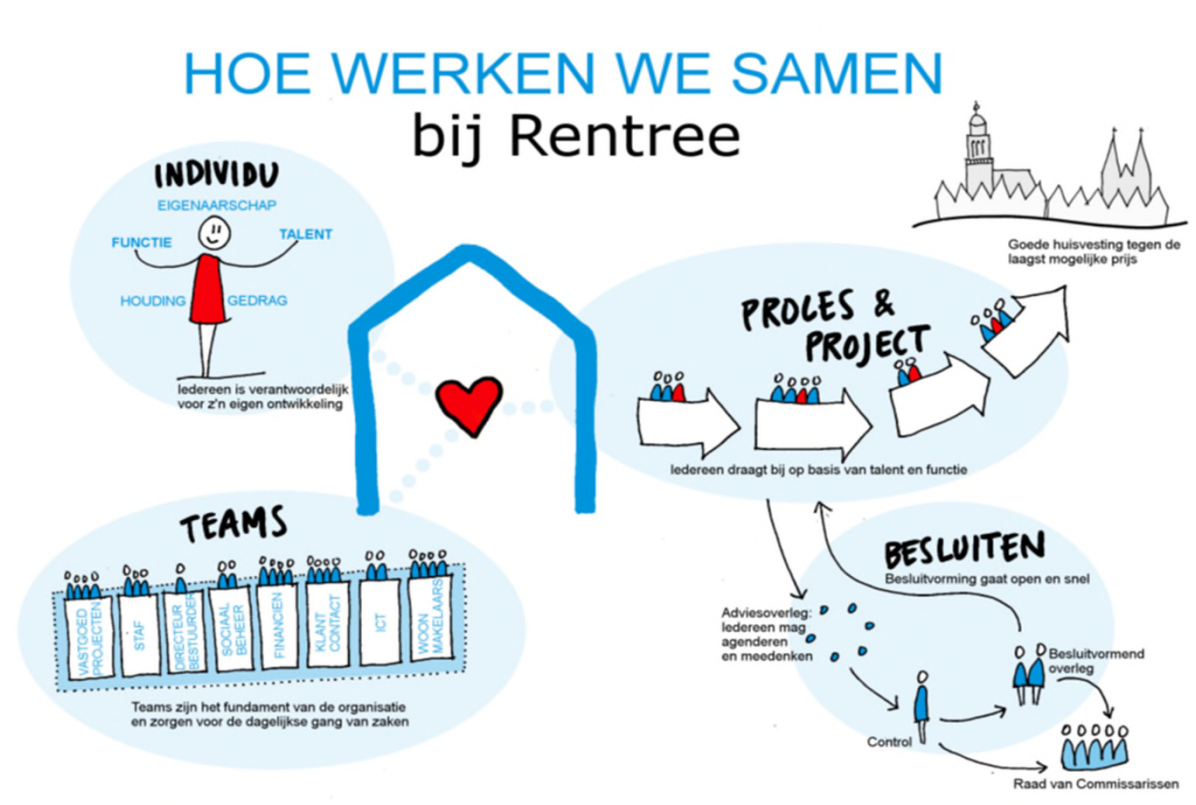
Binnen Rentree zijn we sinds 2015 bezig met het traject Anders Samenwerken.

Het traject Anders Samenwerken heeft als doel:

- Stimuleren van eigenaarschap (meer eigen verantwoordelijkheid en zelfsturing): medewerkers zijn betrokken en voelen zich mede eigenaar van de resultaten.
- Continue verbetering en ontwikkeling bevorderen.
- Slimmer en efficiënter werken met aandacht voor de doelgroep.

Dit jaar heeft het traject in het teken gestaan van werken met je talenten en ontwikkeling & opleiding.

Rentree heeft ervoor gekozen de ze wijze van samenwerken in twee tekeningen weer te geven. Dit vertegenwoordigt beter de manier van werken dan het formele organogram, dat op onze website te vinden is.



Werken met je talenten

Rentree wil dat medewerkers werken vanuit hun talenten. Van werken met je talenten krijg je meer energie, want juist daar ben je goed in en daar zitten de meeste groeimogelijkheden. Het zorgt voor meer werkgeluk, gezondheid en betere prestaties, hierdoor groeit de organisatie. Dit draagt bij aan de doelstellingen van het Anders Samenwerken, aan duurzaam inzetbare medewerkers en aan een toekomstbestendige organisatie.

Dit jaar is het eerste jaar van 'Mijn talent' geweest. 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.

In het eerste half jaar hebben medewerkers deel kunnen nemen aan interne projecten op basis van het talent dat zij verder wilden ontwikkelen. Medewerkers hebben hun talenten ingezet in onder andere de bedrijfsscan, ontwikkeling van een kennisbank, voorzitter van het adviesoverleg en in de klankbordgroep mutatieproces.

Halverwege het jaar hebben alle medewerkers per team deelgenomen aan de workshop (samen)werken met je talenten. Hierin stond centraal om elkaars en je eigen talenten te kennen en te gebruiken en feedback te geven.

Ontwikkeling & opleiding

Naast ontwikkeling op basis van je talenten hebben medewerkers in 2017 een Excel training kunnen volgen. Alle medewerkers met klantcontact hebben deelgenomen aan een training schrijven aan huurders en de leidinggevenden hebben tweemaandelijks een intervisie gehad.

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, de kennisnetwerken, 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 hebben 20 medewerkers zich ingezet voor twee maatschappelijke projecten in Deventer. Een groep heeft de tuin van woonzorgcentrum Spikvoorde schoongemaakt en gewandeld met de bewoners. De andere groep heeft geklust in de speeltuin kindervreugd in Voorstad.

College Tour

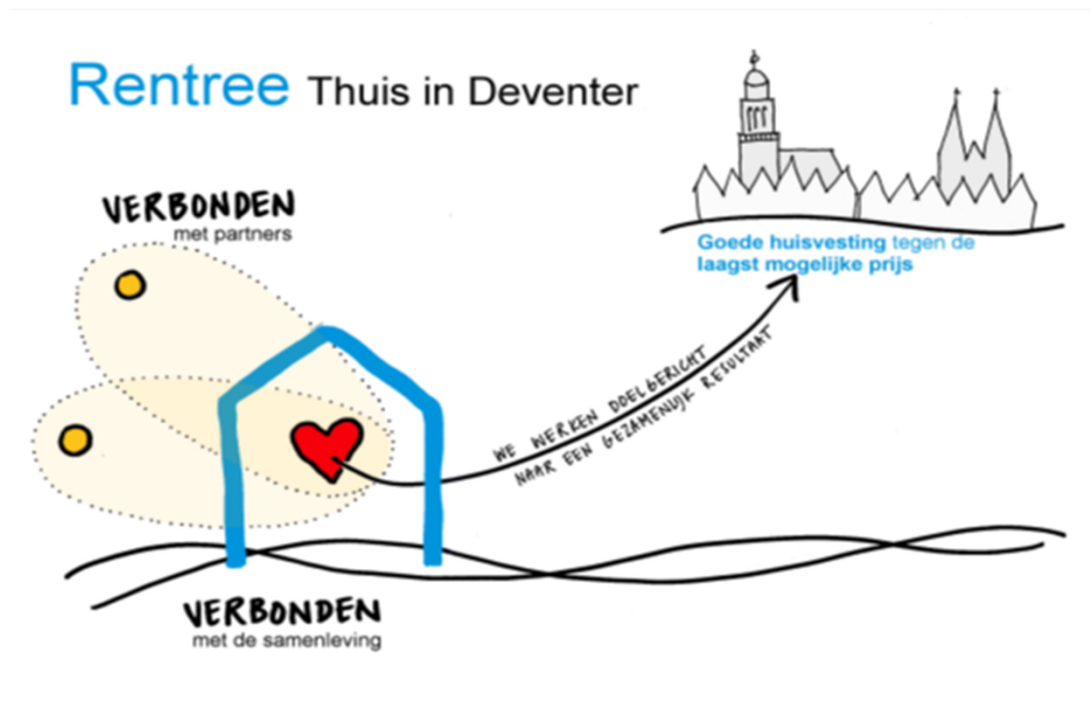
Rentree heeft rond 3 thema's een college tour georganiseerd: de inclusieve samenleving, bedrijfsvoering en diversiteit. Na de introductie van een spraakmakende spreker, verbonden aan het thema, werden er vragen gesteld en inzichten gedeeld.

Medewerkers hebben samen met een contact uit hun netwerk deelgenomen. De college tours 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 veel collega-corporaties mogen ontvangen voor een bedrijfsbezoek. Rentree heeft bezoek gehad van corporatiedirecteuren uit Zuid Afrika en van de volgende collega-corporaties: de Woonmensen uit Apeldoorn, de Woningstichting uit Wageningen, Openbaar belang uit Zwolle, IJsseldal Wonen uit Twello en een bezoek van de financieel managers van corporaties uit Midden-Nederland over Woon 400. Tijdens de stage 10-daagse hebben we collega's ontvangen voor een stage en zijn medewerkers op stage geweest. Voor de bedrijfsscan zijn we zelf op bezoek geweest bij 5 corporaties.

Weergave visie op externe samenwerking:



Personele ontwikkelingen

Kengetallen over 2017

In dienst	31 december 2017	31 december 2016	31 december 2015
Medewerkers (excl. stagiaires)	38	37	41
FTE	31,7	31,1	33,9

Mutaties in 2017

- Aantal medewerkers in dienst: 4
- Aantal medewerkers uit dienst: 3
- Aantal medewerkers intern van functie gewijzigd: 2
- Stagiaires/afstudeerders: 2

Verzuim

Het totale ziekteverzuim

	2017	2016	2015
Totaal verzuim	1,75%	3,1%	6,7%
Ziekmeldingsfrequentie	1,09	1,23	1,06

6.2

Ondernemingsraad

In 2017 is de Ondernemingsraad (OR) vier keer met de directeur bestuurder bijeen geweest.

Tijdens deze vergaderingen zijn onder andere de volgende onderwerpen besproken:

- Jaarverslag/jaarrekening 2016
- Kwartaalrapportages 2017
- Begroting en jaarplan 2018
- Strategische personeelsplanning
- Voortgang Mijn Talent en workshops
- HRM: vacatures en verzuim
- Arbowetgeving

De OR heeft een adviesaanvraag behandeld over de benoeming van een nieuw lid van de RvC.

Daarnaast heeft de OR 2 enquêtes uitgezet onder de collega's. Eén enquête ging over de communicatie van de OR naar de organisatie en één enquête ging over deelname aan het adviesoverleg van Rentree.

Eén vergadering was in aanwezigheid van de leden van de RvC. In deze vergadering is informatie uitgewisseld over de taken van de OR en de communicatie daarover naar de organisatie, de strategische personeelsplanning, Mijn Talent, projectgroepen en de ontwikkeling van Wijk in Beeld en wat dit betekent voor de medewerkers.

Daarnaast is gesproken over de toekomst van Rentree, de ontwikkelingen in de sector en binnen de RvC.

Samenstelling OR per 31 december 2017:

- Sabine Vijge, voorzitter
- Sanne ten Zijthof, lid
- Martin Wolters, lid

6.3

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.

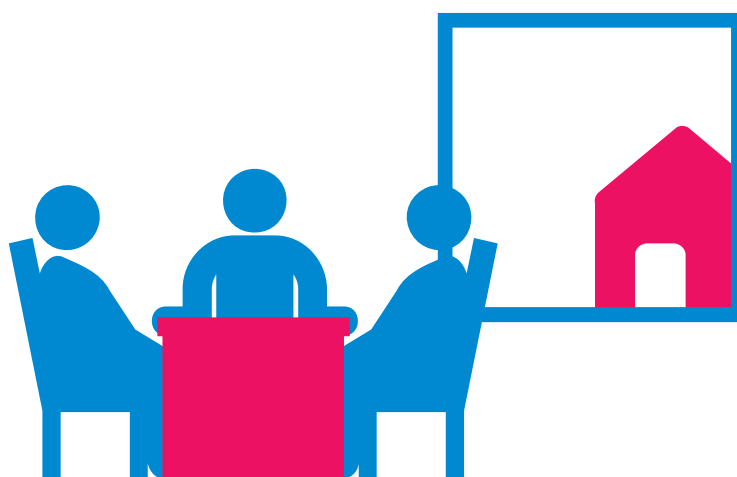
Stichting Woonkeus

De directeur bestuurder van Rentree is lid van de Raad van Bestuur (vicevoorzitter) 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 sinds	1 april 2010
Nevenfuncties	Lid van de raad van advies stichting IJssellandschap (2011) Lid en voorzitter Bestuur Filmhuis (2014-2017) Voorzitter Bestuur THF Nieuwe Markt (2016) (nieuw filmhuis theater) Lid Bestuur (vice voorzitter) Stichting Woonkeus (2015) (woonruimteverdeling) Voorzitter adviescommissie Gulden Adelaar (2017) (2-jaarlijkse prijs waarmee Deventer uitzonderlijke prestaties eert op het gebied van cultuur en wetenschap)
PE Punten	24

De kosten voor de beloning (conform WNT) van de directeur bestuurder van Rentree zijn in 2017 opgebouwd uit de volgende elementen:

Loonkosten Liesbeth van Asten 2017:

Jaarsalaris	€	109.098
Werkgeversdeel pensioen	€	19.431
Belastbare vergoedingen	€	630
Totaal:	€	129.159

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 vier 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, op uitnodiging van de wethouder met de gemeente gesproken over de Woonvisie en de Woningmarktanalyse. Leden van de RvC hebben college tours met stakeholders bezocht (zie paragraaf 5.2).

De RvC kent drie commissies, te weten een auditcommissie, een remuneratiecommissie en een projectencommissie. De auditcommissie is twee keer bij elkaar gekomen. In het voorjaar voor het jaarverslag en de jaarrekening 2016 en in het najaar voor het jaarplan en de begroting 2018. Tijdens de auditcommissievergadering in november is de relatie met de accountant 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 drie keer bij elkaar gekomen. In januari voor beoordeling van de directeur bestuurder, in september op verzoek van de directeur bestuurder, voor de invulling van een nevenfunctie, en in november voor een planningsgesprek ter voorbereiding op 2018. Tevens is in 2017 een selectiecommissie benoemd voor de werving en selectie van een nieuwe voorzitter en een nieuw lid. In oktober zijn de drie blijvende leden van de RvC en twee leden van het bewonersadviesorgaan bijeengekomen om de profielen vast te stellen. Eind 2017 hebben de selectiegesprekken voor een voorzitter van de RvC plaatsgevonden. Januari 2018 vinden de selectiegesprekken voor een lid plaats. De projectencommissie is in 2017 niet apart bij elkaar gekomen.

In november is een interne zelfevaluatie gedaan. Eén van de conclusies was dat iedere commissaris onafhankelijk en kritisch bijdraagt aan het toezicht door de RvC. Er is sprake van een open sfeer. Ook de bestuurder is bij deze zelfevaluatie betrokken geweest. De zelfevaluatie onder externe begeleiding wordt na volledige invulling van de RvC (na 1 april 2018) uitgevoerd. Dan kan besproken worden wat de toekomstige opgaven voor Rentree zullen zijn en wat dat zal betekenen voor het vernieuwde team van de RvC en de bestuurder.

Via uitgebreide kwartaalrapportages is de RvC op de hoogte gehouden van de voortgang van de uitvoering van het jaarplan en de daarbij behorende begroting.

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

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

Ad 1. Prestatieafspraken

De RvC heeft ingestemd met het bod van de corporatie aan huurders en gemeente. Hij heeft kennisgenomen van het verslag van het tripartiteoverleg. De prestatieafspraken voor 2018 zijn in het jaarplan verwerkt.

Ad 2. Vastgoed

De RvC heeft haar goedkeuring verleend op het door de bestuurder vastgestelde acquisitiebeleid. De RvC heeft haar akkoord gegeven op de ontwikkeling van De Venen en het aangaan van de aanneemovereenkomst daarvoor. In De Venen realiseert Rentree een programma van 51 huurwoningen en circa 41 koopwoningen die door de markt worden ontwikkeld. De RvC heeft ingestemd met de aankoop van grond in de Vijfhoek ten behoeve van de bouw van 55 sociale huurwoningen. Rentree heeft samen met zorgpartijen gewerkt aan de ontwikkeling van een woonzorgconcept. De RvC heeft goedkeuring verleend om binnen de gestelde kaders hiervoor de grondlocatie te verwerven. Eind van het jaar heeft de RvC akkoord gegeven op de kaders waarbinnen de Grote Aanpak van de Worp gerealiseerd moet worden. In het jaar 2017 is de RvC geïnformeerd over de gebiedsvisie 'aan de Dijk', over een schoollocatie en VvE Op Den Haar. Hij is regelmatig bijgepraat over de voortgang van het project Woon400 en over de complexmatige verkoop. Medio 2017 heeft de raad ingestemd met de verkoop van een aantal complexen aan Woonbedrijf Iederl.

Ad 3. Governance

In 2017 is de RvC akkoord gegaan met de herbenoeming van de controller. Eind 2017 heeft een Governance Inspectie door Autoriteit Woningcorporaties plaatsgevonden. Het betreft een toetsing in hoeverre de corporatie haar governance op orde heeft. Eind 2017 heeft de RvC geconstateerd dat de visie op toezicht, het toezichtkader en toetsingskader nog steeds actueel is en geen bijstelling behoeft. Met de verwijzing naar de commissarissenpool van de VTW voldoet de RvC aan naleving van de belet- en ontstentenis regeling in de statuten (Artikel 15.3).

Ad 4. Organisatie

In 2017 heeft de RvC de volgende documenten goedgekeurd: de procuratieregeling, het treasuryjaarplan, het risicojaarplan, het aangepaste reglement financieel beleid en beheer en het, als gevolg daarvan ook, aangepaste treasurystatuut. Tevens heeft de RvC haar goedkeuring verleend aan het overschrijden van de norm uit het treasuryjaarplan van 5 miljoen bij één partij voor de duur van enkele maanden. De RvC is akkoord gegaan met een jaarlijkse notitie uitgangspunten en indicatoren MJB. Het investeringsstatuut is daarop aangepast.

De RvC is geïnformeerd over de evaluatie van passend toewijzen. Ook dit jaar zijn de uitkomsten van de Aedes Benchmark met de RvC besproken. De uitkomsten van de bedrijfsscan, uitgevoerd naar aanleiding van de Aedes Benchmark uit 2016, is met de RvC gedeeld.

De RvC is uitgebreid geïnformeerd over alle zaken die spelen op het gebied van ICT. Er is stil gestaan bij de wet en regelgeving op het gebied van beveiliging en hoe Rentree daarmee omgaat. Het belang van goede informatievoorziening is aan de orde geweest en hoe Rentree middels de cartotheek en de kennisbank daarin investeert.

De civiele procedure tegen de voormalige directeur bestuurder, de heer Teuben, loopt nog. Regelmatig is de RvC bijgepraat. Het Hof heeft besloten tot een comparitie in het voorjaar van 2018.

Stakeholders

De RvC heeft in haar vergadering van 28 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 gesproken over de woningmarktanalyse en de woonvisie.

In de maanden oktober, november en december hebben stakeholdersbijeenkomsten in de vorm van een College Tour plaatsgevonden. De volgende thema's zijn besproken: de inclusieve samenleving, ontwikkeling van sociale huisvesting door private partijen en diversiteit. Met deze College Tour bijeenkomsten verzamelt Rentree samen met leden van ons bewonersadviesorgaan en partners in de stad informatie die van belang is voor het ondernemingsplan. Op die manier sluit het plan aan bij wat er in de samenleving speelt. RvC leden hebben deze bijeenkomsten bijgewoond.

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 H.F.A.M. Huijsmans treedt op als voorzitter. De RvC heeft ten aanzien van haar samenstelling de volgende besluiten genomen:

- De heer L. van der Ree is per 1 mei afgetreden.
- De heer R. Bosveld is per 1 mei benoemd als lid.

De heer Bosveld 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 1 maart 2017 hebben wij een positieve zienswijze van de Autoriteit Woningcorporaties op de benoeming van de heer Bosveld ontvangen. De benoeming is op 28 maart 2017 door de RvC bekrachtigd.

In 2018 zullen de heer H.F.A.M. Huijsmans (voorzitter) en de heer T.A. Nieuwenhuijsen (lid) aftreden. Eind 2017 is de werving en selectie voor een nieuwe voorzitter en een nieuw lid gestart, onder begeleiding van Public Spirit.

Schema met termijnen en functies per 31 december 2017

Lid RvC	M/V	Geb. jaar	Benoemd in	Herbenoemd in	Zittingsperiode tot	Lidmaatschap commissie
H.F.A.M. Huijsmans	M	1948	2010	2014	2018	Audit en Remuneratie
T.A. Nieuwenhuijsen	M	1955	2010	2014	2018	Audit
G.J.J. Prins	V	1954	2012	2016	2020	Remuneratie
J.T. Blok	M	1949	2012	2016	2020	Projecten
R. Bosveld	M	1958	2017		2021	Audit

Lid RvC	Hoofdfunctie	Nevenfunctie	PE Punten
H.F.A.M. Huijsmans	Zelfstandig gevestigd als adviseur en interim-manager vanuit Obraz BV	- Voorzitter Raad van Toezicht GGZ instelling Vincent van Gogh in Noord- en Midden-Limburg - Voorzitter RvT Onderwijsgroep Punt Speciaal (6 scholen Speciaal onderwijs) - Voorzitter RvT Kind aan Huis (jeugdzorg)	15
T.A. Nieuwenhuijsen	Partner NGNB Advocaten Amsterdam	- Lid RvC Elan Wonen Haarlem - Bestuurslid Beheerstichting Accommodatie Muziekgebouw/Bimhuis - Bestuurder stichting tijdelijke exploitatie De Overkant (tot 1 april 2017) - Voorzitter van de Stichting HLSK - Bestuurslid van de Stichting Sterker Samen	4
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)	29
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 - Lid RvC Woningstichting Nijestee Groningen* - Vice voorzitter RvC Woningstichting Mitros Utrecht* - 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 <i>*T.a.v. Wet Bestuur en Toezicht: functies bij Mitros en Nijestee vallen onder 'Grote Rechtspersonen'</i>	0
R. Bosveld	Lid Board of Directors van PPF Group NV	- Lid RvC Stichting Vivare - Lid RvT Stichting De Opbouw - Bestuurslid Fonds NutsOhra, voorzitter Financiële Commissie	15
RvC vergoeding		2017	
H.F.A.M. Huijsmans		€ 11.000 bruto *	
T.A. Nieuwenhuijsen		€ 9.900 bruto *	
G.J.J. Prins		€ 9.900 bruto *	
J.T. Blok		€ 9.000 bruto *	
R. Bosveld		€ 6.600 bruto *	
L. Van der Ree		€ 3.300 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 2017 is duidelijk geworden dat we een forse investeringsopgave hebben. Naast een groeiambitie is er een opgave vanuit de (Europese) overheid om ons bezit te verduurzamen. De precieze eisen die gesteld gaan worden zijn nog niet bekend en kunnen wijzigen in de loop van de tijd, maar dat we grote investeringen gaan doen in energie verbeterende maatregelen is onvermijdbaar. Dit maakt de financiële sturing nog noodzakelijker. We houden goed zicht op de ontwikkelingen in ons bezit en de investeringsportefeuille, maar gaan ook steeds bewuster om met de fiscale risico's en mogelijkheden om de financiële ruimte zo goed mogelijk te benutten. Vooral nog helpt de lage rente bij de investeringsmogelijkheden, maar hoe lang deze situatie zo blijft is onzeker. Dit geldt ook voor de bouwkosten. In 2017 zagen we die fors stijgen door de aantrekkende economie. Deze bewegingen blijven we maandelijks monitoren zodat we zicht hebben op onze investeringsruimte.

Daarnaast stond afgelopen jaar in het teken van het daadwerkelijk werken volgens de eisen van de Woningwet. Na de implementatie in 2016 werd het in 2017 de praktijk. Er is een scheiding gemaakt tussen DAEB en niet-DAEB en de marktwaarde is de grondslag voor de waardering van het vastgoed geworden. In 2017 zijn we gestart om investeringen te beoordelen op hun rendement, na invoering van het investeringsstatuut in 2016. Dit is vooral nog op bedrijfswaarde, maar we voegen daar in 2018 ook de marktwaarde aan toe om het verschil te beoordelen en ervaring op te doen met de marktwaarde.

Het risicomanagement is nog verder ontwikkeld in 2017. We hebben na het opstellen van de meerjarenbegroting met alle betrokkenen de risico's geïventariseerd. Van deze risico's hebben we de beheersmaatregelen met elkaar besproken en deze hebben we opgenomen in het Risicojaarplan.

De PDCA cyclus is in 2017 gesynchroniseerd en voltooid door alle jaarplannen op elkaar af te stemmen. We hebben voor 2018 in wezen een "jaarcontract" met onze collega's. Dit jaarcontract bestaat uit:

- Jaarplan en begroting
- Treasury jaarplan
- Risicojaarplan/auditplan
- Inkoopkalender

Hiermee hebben de verantwoordelijke budgethouders hun kader om de doelstellingen te realiseren. Zolang we binnen de kaders handelen is de financiële continuïteit geborgd. Tot slot hebben we in 2017 een bedrijfsscan gehouden om inzicht te krijgen in onze kosten structuur in relatie tot onze activiteiten. We blijven scherp te houden op onze kosten zodat we zoveel mogelijk ruimte overhouden om te investeren.

8.2

Liquiditeit en solvabiliteit

Liquiditeit

In 2017 zijn we verder gegaan met de maandelijkse liquiditeitsbesprekingen om de aansluiting tussen geplande investeringen en de daarvoor nodige liquiditeiten goed te kunnen bewaken. Hier hebben we een bespreking over de vastgoed projecten aan toegevoegd. In 2017 is € 7,1 miljoen aan leningen afgelost en € 3 miljoen aan leningen aangetrokken.

Eind 2017 beschikt Rentree over een positief saldo aan liquiditeiten van € 11,4 miljoen (2016: € 3,7 miljoen). Dit hoge saldo is ontstaan door de complexmatige verkoop die in 2017 is gerealiseerd (€ 10,4 miljoen) en door verschuiving in de nieuwbouw- en renovatieprojecten naar 2018 en verder (€ 10,4 miljoen). Deze overliquiditeit overschrijdt het tegenpartij risico, maar we hebben dit voorzien en gerapporteerd aan de RvC. De RvC heeft hiervoor tijdelijk toestemming gegeven aangezien we eind januari 2018 een aflossing hebben van € 10 miljoen.

In 2017 zijn we gestart met het opstellen van een financieringsstrategie. In deze strategie geven we aan hoe we omgaan met onze liquiditeitspositie en onze lening portefeuille. Deze strategie is vastgesteld op 8 februari 2018.

In 2017 bedraagt de operationele kasstroom € 6,6 miljoen inclusief en € 11,6 miljoen exclusief rentebetalingen (2016: € 7,4 miljoen inclusief en € 13 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 2017 bedraagt de solvabiliteit 61,3% op basis van de marktwaarde uitgedrukt als percentage van het balanstotaal (2016: 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 2017 is positief. Het resultaat na belasting over 2017 bedraagt € 4,3 miljoen negatief.

(x € 1.000.000)	2017
Waarvan normale bedrijfsvoering	12,5
Waarde mutaties	-/- 10,8
Financieringslasten	-/- 4,9
Vpb last	-/- 1,1
Resultaat	-/- 4,3

De belangrijkste verschillen t.o.v. het resultaat 2016 zijn:

Resultaat 2017 versus 2016	2017	2016	verschil
Huur en overige opbrengsten	24.403	24.326	77
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(2.712)	(3.402)	690
Lasten onderhoudsactiviteiten	(5.173)	(6.134)	961
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(3.383)	(3.119)	(264)
Resultaat uit reguliere bedrijfsvoering	13.135	11.671	1.464
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	(590)	251	(841)
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(10.830)	22.481	(33.311)
Portfolio resultaat	(11.420)	22.659	(34.079)
Financieel resultaat	(4.920)	(5.136)	216
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	(3.205)	29.194	(32.399)
Belastingen	(1.058)	2.951	(4.009)
Resultaat deelnemingen	4	-	4
RESULTAAT NA BELASTINGEN	(4.259)	32.145	(36.404)

In 2016 is de waardering van het vastgoed overgegaan naar marktwaarde. Het resultaat in dat jaar was € 32,1 miljoen. Dit komt vooral door die waardeverandering (€ 22,5 miljoen). In 2017 is het resultaat € 4,3 miljoen negatief. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de waardering. In 2017 is dit echter een waardedaling (€ 10,8 miljoen). Dit komt voor een groot deel door de investeringen die Rentree deed in het bestaande bezit. Hierdoor stijgt de aanvangswaarde van het bestaande bezit. Omdat er geen (volledige) waardestijging in de marktwaardewaardering tegenover staat leidt dat uiteindelijk tot een waardedaling (€ 3,8 miljoen). Een ander belangrijk deel komt door het opnemen van voorzieningen voor de projecten die in 2018 starten. Deze projecten hebben naar verwachting een onrendabel deel waarvoor een voorziening is getroffen in 2017 (€ 5 miljoen). Het laatste deel komt door de wijzigingen in de uitgangspunten in het handboek dat Rentree hanteert voor de marktwaardewaardering. Hierdoor is een waardedaling ontstaan van € 2,0 miljoen.

Het resultaat uit de reguliere bedrijfsvoering is positief (€ 13,1 miljoen) en € 1,5 miljoen hoger dan in 2016. Dat komt vooral door lagere onderhoudskosten en lagere beheerkosten. Het financieel resultaat is in 2017 beter dan in 2016 (+ € 0,2 miljoen). Dat komt door aflossingen en herfinanciering tegen lagere rentelasten.

Tot slot is de belastinglast in 2017 € 4 miljoen hoger dan in 2016. Door wijzigingen in de verliesverrekening is de voorziening voor de belastinglatentie afgenomen wat leidt tot een last van € 1 miljoen in 2017. Hier zit nog een risico in omdat bij het berekenen van de verliescompensatie voor de Rivierenwijk uitgegaan wordt van een gemengd project. De belastingdienst heeft aangegeven dit karakter te betwisten. Mocht de belastingdienst dit standpunt aanhouden dan is de minimale verliescompensatie € 19 miljoen en zal de actieve latentie € 4,4 miljoen bedragen. De mutatie in de post latente belastingen zal in dit standpunt € 1,5 miljoen bedragen die dan als een bate wordt verantwoord in de bedrijfseconomische resultatenrekening. Medio maart 2018 is een gesprek gepland met de belastingdienst om hierover verdere afspraken te maken.

Sponsoring

In 2017 heeft Rentree de volgende bedragen aan de volgende sponsoractiviteiten uitgegeven:

(x € 1.000)	2017
Huis der Taal	1
Totaal	1

Dit sponsorcontract is per 31-12-2017 afgelopen. In 2018 hebben we geen sponsoruitgaven meer.

8.4

Beoordeling AW en WSW

Autoriteit Woningcorporaties

5 december 2017 ontvingen wij de AW voor het Governance Inspectiegesprek. Deze periodieke governance inspectie is gericht op de kwaliteit van de aansturing en verantwoording en de wisselwerking tussen bestuur en intern toezicht. Op 6 februari 2018 ontvingen wij hierover terugkoppeling. In deze brief geeft AW aan dat Rentree "in hoofdlijnen voldoet aan de criteria voor good governance met enkele positieve punten."

4 augustus 2017 ontvingen wij de bevestiging van onze aanvraag tot het Verlicht Regime. 30 november 2017 ontvingen we de brief over het oordeel staatssteun en passendheidsnorm. Dit oordeel gaf aan dat wij voldoen aan de gestelde eisen.

WSW

Op 3 augustus 2017 ontvingen wij van Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) de brief aangaande de borgbaarheid, het borgingsplafond en de 24 businessrisks. In deze brief wordt aangegeven dat er na periode van herstel weer financiële ruimte ontstaat voor onze investeringsopgave. De investeringsopgave voor de langere termijn (na 2022) hangt voor een deel af van de nieuwe woningvisie van de gemeente Deventer. Op basis van deze woonvisie, de wijkvisie en de ontwikkelingen in de markt herijken wij onze portefeuillestrategie. Het door het WSW vastgestelde borgingsplafond is gebaseerd op de DPI 2016 en loopt tot en met 2019.

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 2017 is een inschatting gemaakt van het fiscaal resultaat 2017. Ultimo 2017 bedraagt het saldo compensabele verliezen naar verwachting afgerond € 30,3 miljoen. Dit wordt verder toegelicht in paragraaf 11.9.11.

8.6

Risicomanagement

Rentree heeft een gezonde "risk appetite". We zijn alert op risico's. We hebben het afgelopen jaar het risicobewustzijn van onze medewerkers verder vergroot door na het opstellen van het jaarplan en de begroting de verwachte risico's te inventariseren. Van deze risico's hebben we de beheersmaatregelen benoemd en deze zijn opgenomen in het risicojaarplan 2018.

Het omgaan met risico's hoort bij het eigenaarschap en ondernemerschap dat we bij onze medewerkers willen stimuleren. Om die reden is het belangrijk dat de risico's worden aangegeven door degene die ze ook kan beheersen. Om vast te stellen dat de maatregelen bestaan en werken is een auditplan opgesteld.

De belangrijkste risico's voor Rentree zijn de stijgende bouwkosten en de druk op de aannemerij. We voorzien een risico op vertragingen bij onze investeringsopgave door drukte bij onze aannemers. Dit risico beheersen we voor een groot deel door vroegtijdig overeenkomsten af te sluiten en ook het resultaatgericht samenwerken is een vorm van beheersing. Verder komt steeds meer druk te liggen op energieverbeteringen bij onze woningen vanuit de Europese regelgeving. Er gaan steeds meer geluiden op om toch woningen gasloos te maken. In 2018 is het belangrijk dat we voldoende zicht krijgen welke kant de energieverbetering opgaat en welke investeringsruimte daar bij past.

Een ander risico dat mee gaat spelen op de langere termijn, maar waar we nu al op moeten anticiperen is de kans dat we in de betalende positie komen voor de Vpb. We zijn eind 2017 een gesprek gestart met de belastingdienst over het gemengde karakter van de Rivierenwijk. De uitspraak over dit karakter is voor Rentree van belang. Wanneer het gemengde karakter namelijk niet langer van toepassing is, heeft dit een impact op onze fiscale verliezen waardoor we eerder toekomen aan betalen van Vpb. We beheersen dit risico door het gesprek met de belastingdienst hierover te voeren zodat we eerder tot een uitspraak kunnen komen. Daarnaast houden we met de verschillende uitkomsten rekening door de betreffende scenario's te berekenen en te beoordelen. Deze scenario's en de uitkomsten worden in paragraaf 11.9.11 toegelicht.

Verder zien we steeds meer commerciële partijen toetreden tot de sociale woningmarkt. Dit legt druk op het verwerven van kavels om sociale woningen op te realiseren. Een kans is om goede afspraken te maken met ontwikkelende partijen waarbij deze partijen ons het sociale deel laten uitvoeren. Omdat we een groeiambitie hebben is het van belang dat we in 2018 in de nieuwe ondernemingskoers bepalen hoe we deze groei gaan realiseren.

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.

Bij Stichting Woonkeus is de directeur bestuurder van Rentree lid van de Raad van Bestuur (vicevoorzitter) van het samenwerkingsverband van de in de regio Stedendriehoek werkzame woningcorporaties (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 2017 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 2017 zijn uitgevoerd door medewerkers van Rentree. De controle van het jaarverslag en de jaarrekening 2017 is verricht door Baker Tilly Berk, die de controleverklaring heeft afgegeven.

Deventer, 20 april 2018

Het bestuur van Woningstichting Rentree

10 Kengetallen

■ Onze scores op kengetallen.



10.1

Kengetallen

Kengetallen over afgelopen vijf jaar	2017	2016	2015	2014	2013
Samenstelling woningbezit*					
Goedkoop	350	413	500	521	679
Betaalbaar	2.683	2.650	2.477	2.551	2.562
Duur tot huurtoeslaggrens	403	449	482	478	443
Geliberaliseerd	73	96	66	98	83
Totaal huurwoningen	3.509	3.608	3.525	3.648	3.767
Studentenkamers	0	0	0	272	272
Overige woongelegenheden	98	104	110	105	88,00
Totaal woongelegenheden	3.607	3.712	3.635	4.025	4.127
Garages	35	35	35	41	41
Overige objecten	25	26	29	30	48
Totaal overige verhuureenheden	60	61	64	71	89
Totaal verhuureenheden in bezit	3.667	3.773	3.699	4.096	4.216
Kengetallen					
Solvabiliteit obv bedrijfswaarde	34,7%	33,4%	28,7%	30,4%	25,3%
Solvabiliteit obv marktwaarde	61,3%	61,3%	61,3%		
Liquiditeit	0,7	0,7	1,6	3,8	2,8
Huurverhoging ¹	1,1%	1,5%	2,0%	3,7%	3,8%
Huurachterstand (zittende en vertrokken) huurders ²	0,9%	1,0%	1,1%	1,3%	1,2%
Mutatiegraad ³	5,2%	6,1%	8,1%	10,9%	7,7%
Gemiddeld aantal punten WWS	144	133	133	133	133
Gemiddelde netto-huurprijs	537	527	519	468	431
Interest dekkingsratio exclusief verkopen	2,54	2,23	1,92	1,52	1,49
Interest dekkingsratio inclusief verkopen	2,44	2,32	2,37	2,74	1,88
loan to Value bedrijfswaarde	63,6%	64,0%	70,0%	72,6%	74,9%
Loan to Value marktwaarde	36,6%	36,5%	36,5%		

Kengetallen over afgelopen vijf jaar	2017	2016	2015	2014	2013
--------------------------------------	------	------	------	------	------

Resultaat per verhuureenheid x € 1

Exploitatie opbrengsten (huur en vergoedingen)	6.717	6.432	6.248	5.641	5.193
Personeelslasten	(634)	(649)	(652)	(642)	(716)
Onderhoudslasten	(1.257)	(1.365)	(1.234)	(1.293)	(1.199)
Overige bedrijfslasten	(1.442)	(1.458)	(1.354)	(1.459)	(1.127)
waaronder:					
Saneringssteun per vhe	-	(5)	(3)	(195)	(212)
Verhuurderheffing per vhe	(620)	(542)	(502)	(420)	(15)
Financieringslasten	(1.342)	(1.366)	(1.598)	(1.464)	(1.538)
Overige waardeveranderingen	(1.228)	1.503	533	(462)	(1.342)
Resultaat per verhuureenheid	1.932	1.779	1.816	2.671	1.561
(exc. l waardemutaties en belastingen, incl. verkopen en overige opbrengsten)					

Balans per woongelegenheid x € 1

Eigen vermogen	63.522	62.866	16.177	18.089	14.523
Langlopende schulden	28.487	34.679	32.290	35.221	38.814

*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.

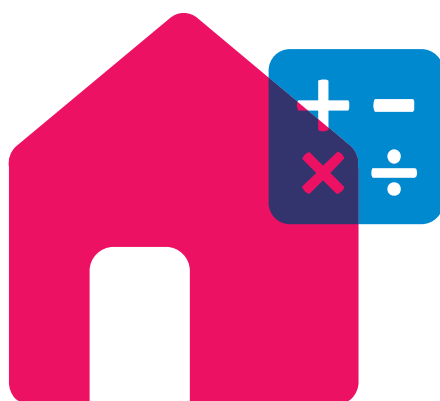
¹ Exclusief inkomensafhankelijke huurverhoging

² Vanaf 2013 weergegeven in totale achterstand (zittend en vertrokken)

³ Conform DVI

11 Jaarrekening

■ Onze verantwoording in cijfers



Inhoudsopgave

Jaarrekening

11.1	Balans per 31 december 2017	79
11.2	Winst- en verliesrekening over 2017	82
11.3	Kasstroomoverzicht 2017	82
11.4	Toelichting op de jaarrekening	83
11.4.1	Activiteiten	83
11.4.2	Regelgeving	83
11.4.3	Vergelijking met voorgaand jaar	83
11.4.4	Grondslagen financiële instrumenten	83
11.5	Grondslagen voor waardering van activa en passiva	84
11.5.1	Algemeen	84
11.5.2	Vergelijking waarderingsgrondslagen	84
11.5.3	Transacties met verbonden partijen	84
11.5.4	Immateriële vaste activa	84
11.5.5	Materiële vaste activa	84
11.5.6	Financiële vaste activa	90
11.5.7	Vorraden	90
11.5.8	Vorderingen	91
11.5.9	Liquide middelen	91
11.5.10	Voorzieningen	91
11.5.11	Langlopende schulden	91
11.5.12	Kortlopende schulden	91
11.6	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	92
11.6.1	Algemeen	92
11.6.2	Bedrijfsopbrengsten	92
11.6.3	Bedrijfslasten	93
11.7	Belangrijke inschattingen t.a.v. waardering en resultaatbepaling	95
11.7.1	Algemeen	95
11.7.2	Materiële vaste activa	95
11.8	Kasstroomoverzicht	96

11.9 Toelichting op de balans 2017	97
11.9.1 Immateriële vaste activa	97
11.9.2 Materiële vaste activa	98
11.9.3 Financiële vaste activa	100
11.9.4 Voorraden	101
11.9.5 Vorderingen	101
11.9.6 Liquide middelen	102
11.9.7 Eigen Vermogen	102
11.9.8 Voorzieningen	103
11.9.9 Langlopende schulden	103
11.9.10 Kortlopende schulden	104
11.9.11 Fiscale Positie	105
11.9.12 Belastinglatenties	106
11.9.13 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	106
11.9.14 Financiële instrumenten	107
11.10 Toelichting op de winst- en verliesrekening	108
11.10.1 Exploitatie vastgoedportefeuille	108
11.10.2 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	110
11.10.3 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	110
11.10.4 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	110
11.10.5 Overige activiteiten	111
11.10.6 Leefbaarheid	111
11.10.7 Financiële baten en lasten	111
11.10.8 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	112
11.10.9 Resultaat deelnemingen	112
11.10.10 Overige toelichting	113
11.11 Overige informatie	114
11.11.1 Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen	120
11.12 Ondertekening van de jaarrekening	115
11.13 Overige gegevens	116
11.13.1 Statutaire resultaatbestemming	116
11.13.2 Voorstel resultaatbestemming	116
11.13.3 Openingsbalans Daeb en Niet-daeb per 1-1-2018	117
11.13.4 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	119

11.1

Balans per 31 december 2017

(x € 1.000) Na resultaatbestemming	Ref.	2017	2016
ACTIVA			
Vaste activa			
<i>Immateriële Vaste Activa</i>	11.9.1		
Computersoftware		97	260
		<u>97</u>	<u>260</u>
			260
<i>Materiële vaste activa</i>	11.9.2		
Vastgoed in exploitatie (Daeb)	11.9.2.1	352.985	366.641
Vastgoed in exploitatie (niet Daeb)	11.9.2.1	8.530	8.762
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	11.9.2.2	-	624
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	11.9.2.2	424	490
		<u>424</u>	<u>490</u>
		361.939	376.517
<i>Financiële vaste activa</i>	11.9.3		
Deelnemingen	11.9.3.1	306	302
Latente belastingvordering(en)	11.9.3.2	1.812	4.535
		<u>1.812</u>	<u>4.535</u>
		2.118	4.837
Vlottende activa			
<i>Voorraden</i>	11.9.4		
Vastgoed bestemd voor verkopen		2.610	115
Overige Voorraden		899	813
		<u>899</u>	<u>813</u>
		3.509	928
<i>Vorderingen</i>	11.9.5		
Huurdebiteuren		258	240
Overige vorderingen en overlopende activa		499	415
		<u>499</u>	<u>415</u>
		757	655
<i>Liquide middelen</i>	11.9.6		
Bank		11.413	3.717
		<u>11.413</u>	<u>3.717</u>
Totaal activa		<u>379.833</u>	<u>386.914</u>

	Ref.	2017	2016	
PASSIVA				
Vermogen				
<i>Eigen Vermogen</i>	11.9.7			
Overige reserve		91.531	88.458	
Herwaarderingsreserve		141.403	<u>148.736</u>	
		232.934		237.194
 <i>Voorzieningen</i>				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	11.9.8.1	2.285	-	
Voorziening latente belastingverplichting	11.9.8.2	<u>-</u>	<u>1.665</u>	
		2.285		1.665
 Vreemd vermogen				
<i>Langlopende schulden</i>				
Langlopende schulden	11.9.9	<u>104.461</u>	<u>130.845</u>	
		104.461		130.845
 <i>Kortlopende schulden</i>	11.9.10			
Te betalen rente		2.687	2.739	
Aflossingsverplichting		29.384	7.097	
Schulden aan huurders		418	430	
Schulden aan leveranciers		2.379	1.708	
Belastingen en premies svz		1.054	1.273	
Overige schulden en overlopende passiva		<u>4.231</u>	<u>3.963</u>	
		40.153		17.210
 Totaal passiva			<u>379.833</u>	<u>386.914</u>

11.2

Winst- en verliesrekening over 2017

Winst- en Verliesrekening functioneel model
(x € 1.000)

	Ref.	2017	2016
Huuropbrengsten	11.10.1.1	24.204	23.856
Opbrengsten servicecontracten	11.10.1.2	426	412
Lasten servicecontracten	11.10.1.3	(299)	(322)
Overheidsbijdragen	11.10.1.4	71	79
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	11.10.1.5	(1.983)	(2.437)
Lasten onderhoudsactiviteiten	11.10.1.6	(5.173)	(6.134)
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	11.10.1.7	(3.383)	(3.119)
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		13.863	12.335
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	(74)
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	11.10.2	-	(74)
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		11.367	2.405
Toegerekende organisatiekosten		(122)	(177)
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		(11.835)	(1.977)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	11.10.3	(590)	251
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.10.4.1	(5.047)	5.669
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.10.4.2	(5.783)	16.812
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		(10.830)	22.481
Opbrengst overige activiteiten	11.10.5.1	1	302
Netto resultaat overige activiteiten		1	302
Leefbaarheid	11.10.6	(729)	(965)
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	11.10.7.1	-	18
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	11.10.7.2	5	114
Rentelasten en soortgelijke kosten	11.10.7.3	(4.925)	(5.268)
Saldo financiële baten en lasten		(4.920)	(5.136)
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		(3.205)	29.194
Belastingen	11.10.8	(1.058)	2.951
Resultaat deelnemingen	11.10.9	4	-
RESULTAAT NA BELASTINGEN		(4.259)	32.145

11.3

Kasstroomoverzicht 2017

Bedragen x € 1.000
(directe methode)

		2017	2016
Huurontvangsten	24.128	23.673	
Ontvangst vergoedingen	759	744	
Overige bedrijfsontvangsten	106	949	
		24.993	25.366
Personeelsuitgaven	(2.467)	(2.590)	
Onderhoudsuitgaven	(5.873)	(4.711)	
Overige bedrijfsuitgaven	(2.786)	(3.017)	
Rentebetalingen	(4.970)	(5.534)	
Verhuurderheffing	(2.272)	(2.045)	
Vennootschapsbelasting	-	-	
		(18.368)	(17.897)
Kasstroom uit operationele activiteiten		6.625	7.469
Verkoopontvangsten bestaande huur	11.510	3.131	
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	(507)	
Verkoopontvangsten grond en overig	254	1.581	
		11.764	4.205
Uitgaven nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	(1.759)	(6.691)	
Uitgaven nieuwbouw koop, woon- en niet woongelegenheden	-	208	
Uitgaven woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	(3.390)	(2.608)	
Uitgaven overige investeringen	(1.447)	(470)	
		(6.596)	(9.561)
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa		5.168	(5.356)
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		5.168	(5.356)
Opgenomen door WSW geborgde leningen	3.000	18.500	
		3.000	18.500
Aflossing door WSW geborgde leningen	(7.097)	(21.324)	
		(7.097)	(21.324)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		(4.097)	(2.824)
Mutatie liquide middelen		7.696	(711)
Liquide middelen per 1 januari		3.717	4.428
Liquide middelen per 31 december		11.413	3.717

11.4

Toelichting op de jaarrekening

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2017 tot en met 31 december 2017. Alle bedragen luiden in duizenden euro's, tenzij anders vermeld. De jaarrekening is opgemaakt in februari 2018.

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 2017 is de waarderingsgrondslag voor het sociaal vastgoed marktwaarde verhuurde staat.

11.5.3 Transacties met verbonden partijen

Rentree heeft in 2017 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.

11.5.5 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 2017 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 2017, 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 waarderingcomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen.

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

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig 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 2017 zijn de volgende parameters gebruikt.

Woongelegenheden

2017

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Prijsinflatie	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	3,80%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gem. belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten per vhe als % van de WOZ	0,29%	0,29%	0,30%	0,30%	0,31%	0,32%
Verhuurderheffing als % van de WOZ	0,591%	0,591%	0,592%	0,592%	0,593%	0,567%
Huurderving als % van de huursom	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Gem. mutatiekans bij doorexploiteren per vhe	7,29%	7,29%	7,29%	7,29%	7,29%	7,29%
Gem. mutatiekans bij uitponden	7,60%	7,29%	7,29%	7,29%	7,29%	6,75%
Verkoopkosten bij uitponden als % van de leegwaarde	1,64%	1,67%	1,71%	1,75%	1,79%	1,84%
Huurstijging boven prijsinflatie						
Zelfstandige eenheden	1,0%	0,8%	0,6%	0,3%	0,3%	0,3%
Onzelfstandige eenheden	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

	EGW	MGW	Studenten- eenheid	Zorg- eenheid	Extramuraal
Gem. mutatieonderhoud per vhe	€ 836	€ 628	€ 188		€ 628
Gem. beheerkosten per vhe	€ 427	€ 420	€ 395		€ 387

De gemiddelde disconteringsvoet bedraagt over 2017 7,31%

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 € 508 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed

2017

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Prijsinflatie						
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 5,2	€ 5,3	€ 5,4	€ 5,6	€ 5,7	€ 5,9
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 10,4	€ 10,7	€ 10,9	€ 11,2	€ 11,4	€ 11,7
Marketing als % van de markthuur	14%	15%	15%	15%	16%	16%
Beheerkosten als % van de markthuur						
BOG	3%	3%	3%	3%	3%	3%
MOG	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ per vhe	0,29%	0,29%	0,30%	0,30%	0,31%	0,32%

De gemiddelde disconteringsvoet bedraagt over 2017 8,69%

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

Parkeergelegenheden

2017

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Prijsinflatie	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe	€ 160	€ 164	€ 168	€ 172	€ 176	€ 180
Beheerkosten per vhe	€ 37	€ 38	€ 38	€ 39	€ 40	€ 41
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ per vhe	0,25%	0,26%	0,26%	0,27%	0,27%	0,28%

De gemiddelde disconteringsvoet bedraagt over 2017 6,7%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 508 per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 508 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 2017 heeft er een taxatie-update plaatsgevonden van deze full-waardering.

Toepassing vrijheidsgraden

Bij 6 getaxeerde complexen wijkt de disconteringsvoet 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.

Exploitatieverplichting

In de basisversie is rekening gehouden met de effecten van de in maart 2017 ingevoerde regelgeving inzake een 7 jarige exploitatieverplichting bij verkoop aan een belegger. De impact hiervan op de marktwaarde is circa .€ 11,1 miljoen. In de praktijk blijkt dat taxateurs in voorkomende gevallen de effecten hiervan in hun taxaties in een bepaalde mate corrigeren omdat de effecten hiervan mogelijk nog niet volledig zijn ingeprijsd in de markt. Omtrent de impact hiervan is geen eenduidig standpunt in te nemen.

Bedrijfswaarde

Conform artikel RJ 645.515 wordt ook een toelichting gegeven op de bedrijfswaarde. Onder de bedrijfswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa toe te rekenen toekomstige kasstromen die kunnen worden verkregen met de uitoefening van het bedrijf. De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de geprognosticeerde kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering. De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen. Deze veronderstellingen zijn gebaseerd op de verwachte economische omstandigheden gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2017 intern geformaliseerde meerjarenbegroting.

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende uitgangspunten:

- Jaarlijkse huurderiving voor woningen 0,7%, conform jaarplan. Jaarlijkse huurderiving van 5% voor bedrijfs-onroerend goed.
- Mutatiegraad is gebaseerd op de gemiddelde mutatie graad van de afgelopen 5 jaar.
- Jaarlijkse stijging van de variabele lasten deels gelijk aan de looninflatie en deels gelijk aan prijsinflatie.
- Jaarlijkse stijging van de onderhoudslasten gelijk aan stijging kosten onderhoud (zie onderstaande tabel).

Indexaties zijn ingerekend met de volgende percentages:

Verwachting	Prijs inflatie	Loon inflatie	Bouw index	Onderhoud index	Markt index	Korte rente	Opslag kort	Lange rente	Opslag lang
2018	1,4%	2,2%	2,2%	2,2%	6,0%	-0,3%	-0,2%	0,8%	0,8%
2019	1,5%	2,3%	2,3%	2,3%	4,5%	0,0%	-0,2%	1,6%	0,8%
2020	1,6%	2,3%	2,3%	2,3%	3,5%	0,4%	-0,1%	2,3%	0,8%
2021	1,6%	2,3%	2,3%	2,3%	2,5%	0,9%	-0,1%	2,4%	0,8%
2022	1,8%	2,3%	2,3%	2,3%	2,5%	1,2%	0,0%	2,4%	0,8%
2023 e.v.	2,0%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	1,3%	0,3%	2,5%	0,8%

- Een disconteringsvoet van 5,0% voor woningen en voor bedrijfsmatige/overige onroerende zaken (vorig jaar 5,0%).
- De periode waarover contant gemaakt wordt loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen (variërend van 1 tot 50 jaar), de minimale levensduur is gesteld op vijftien jaar tenzij vanuit planvorming een kortere levensduur gerechtvaardigd is.
- Een restwaarde op basis van geschatte grondwaarde na aftrek van ingerekende sloopkosten van € 5.000 per woning en € 2.500 voor parkeerplaatsen (nominaal) aan het einde van de exploitatieperiode of de verwachte opbrengstwaarde bij verkoop.
- De heffingsbijdrage van de Autoriteit Woningcorporaties en de verhuurderheffing maken onderdeel uit van de bedrijfswaarde.
- De te betalen vennootschapsbelasting maakt geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde.

De verwachte opbrengstwaarde van woningen geoormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het maximale bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen. Deze verkopen worden voor een periode van vijf jaar in de waardering betrokken. Daarmee wordt recht gedaan aan het voorwaardelijke karakter van de geoormerkte verkopen.

De bedrijfswaarde is voor Rentree niet de waarderingsgrondslag, maar is wel opgenomen in de toelichting zie paragraaf 11.9.2.1

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 31-12-2017 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.

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 herstructurerings- en toekomstige nieuwbouwprojecten.

11.5.10.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

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

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.

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

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 daar 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 2017 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 2017 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds SPW 115,7% (2016: 109,5% (zie www.spw.nl)). In 2017 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 gebruiksklaar of verkoop klaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

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 belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief. Actieve latenties uit hoofde van compensabele verliezen worden uitsluitend opgenomen, voor zover het waarschijnlijk wordt geacht dat deze binnen een periode van 5 jaar kunnen worden verrekend met fiscale winsten. Deze last is in de resultatenrekening opgenomen.

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.

11.7

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 herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden. De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan onder meer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

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.

11.9

Toelichting op de balans 2017

11.9.1 Immateriële vaste activa

(x € 1.000)

ACTIVA	computersoftware
1 januari 2017	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	908
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(648)
Boekwaarde 1 januari 2017	260
Mutaties	
Investerings	3
Desinvesteringen aanschafwaarde	(50)
Desinvesteringen cumulatieve afschrijving	49
Afschrijvingen	(165)
Totaal mutaties	(163)
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	861
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(764)
Boekwaarde 31 december 2017	97
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 2017	366.641	8.762	375.403
Desinvestering verkopen	(9.055)	(2.780)	(11.835)
Slopen	(145)		(145)
Herwaardering	(5.896)	113	(5.783)
Investeringen bestaand bezit	4.226		4.226
Bezit naar voorraad verkopen	(351)		(351)
Reclassificatie	(2.435)	2.435	-
Totaal mutaties	(13.656)	(232)	(13.888)
31 december 2017	352.985	8.530	361.515

Bedrijfswaarde:

De bedrijfswaarde van Rentree bedraagt in totaal € 206,5 miljoen (2016: € 213,4 miljoen).

De bedrijfswaarde van het DAEB bezit van Rentree bedraagt € 198,4 miljoen (2016: € 205,9 miljoen). De daling ten opzichte van 2016 (€ 7,4 miljoen) wordt voor € 7,4 miljoen veroorzaakt door verkoop van woningen. Verder daalt de bedrijfswaarde met € 2,4 miljoen door reclassificatie. Verder zien we een waardeinstijging van € 2,4 miljoen.

De bedrijfswaarde van het niet-DAEB vastgoed bedraagt € 8,1 miljoen (2016 € 7,5 miljoen). De grootste oorzaak van deze stijging is de reclassificatie van € 2,9 miljoen. Verder is van het niet DAEB € 2,4 miljoen verkocht. We zien we een waardeinstijging van € 0,1 miljoen.

Schematische weergave:

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
1 januari 2017	205.880	7.524	213.405
Desinvestering verkopen	(7.400)	(2.395)	(9.795)
Overige waardeverandering	2.392	115	2.507
Reclassificatie	(2.447)	2.878	431
Totaal mutaties	(7.455)	598	(6.857)
31 december 2017	198.426	8.122	206.548

De overige waardeverandering in de bedrijfswaarde kan als volgt worden uitgesplitst in miljoen EUR:

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Opbrengsten	(2,7)	1,1	(1,6)
Verkopen	(1,9)	0,1	(1,8)
Verhuurdersheffing	(6,7)	-	(6,7)
Bedrijfskosten	4,7	(1,3)	3,5
Levensduur	6,7	0,2	6,9
Verbeteringen bestaand bezit	2,2		2,2
Totaal	2,4	0,1	2,5

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 2017			
Verkrijgingsprijzen	8.526	721	9.247
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(7.902)	(231)	(8.133)
Saldering met Voorziening voor presentatie			
Boekwaarde per 1 januari 2017	624	490	1.114
Mutaties 2017			
Investerings	8.113	19	8.132
Inbrengwaarde sloop	145		145
Desinvesteringen aanschafwaarde	(2.437)		(2.437)
Afschrijvingen		(85)	(85)
Naar activa in exploitatie	(4.119)		(4.119)
Dotatie voorziening	(4.611)		(4.611)
Totaal mutaties	(2.909)	(66)	(2.975)
31 december 2017:			
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 31 december 2017	-	424	424

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.

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

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 2017:	
Boekwaarde	302
Mutaties:	
Resultaat deelnemingen	4
Totaal mutaties	4
Boekwaarde per 31-12-2017	306

Deelnemingen

De deelneming ultimo 2017 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, het verschil in waardering voor de verkoop van woningen in bestaand bezit en het fiscale afschrijvingspotentieel.

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

	2017	2016
Boekwaarde per 1 januari	4.535	636
Mutaties	(2.723)	3.899
Boekwaarde per 31 december	1.812	4.535

11.9.4 Voorraden

	2017	2016
Vervaardigingsprijs	13.740	14.909
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(12.812)	(12.839)
Boekwaarde per 1 januari	928	2.070
Mutaties		
Investerings		1
Desinvesteringen aanschafwaarde		(1.170)
Van vastgoed in ontwikkeling	2.123	
Van activa in exploitatie	351	
Dotatie voorziening		(5)
Vrijval voorziening	107	32
Totaal mutaties	2.581	(1.142)
Verkrijgingsprijzen	16.214	13.740
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(12.705)	(12.812)
Boekwaarde per 31 december	3.509	928

11.9.5 Vorderingen

Huurdebiteuren

	2017	2016
Huurdebiteuren	514	649
Af : voorziening wegens oninbaarheid	(256)	(409)
Totaal huurdebiteuren	258	240

Overlopende activa en overige vorderingen

	2017	2016
Door te belasten vanuit onderhoud	12	24
Vooruitbetaalde kosten	134	126
Gemeente	72	78
Overige vorderingen	281	187
Totaal overlopende activa	499	415

11.9.6 Liquide middelen

	2017	2016
Kas/bank	1.413	1.142
Deposito (Rabo spaarrekeningen)	10.000	2.575
Totaal liquide middelen	11.413	3.717

De liquide middelen staan vrij ter beschikking.

11.9.7 Eigen Vermogen

Het verloop van het eigen vermogen is als volgt:

	2017	2016
Overige reserve:		
Stand per 1 januari	88.458	73.961
Gerealiseerde herwaardering verkopen	1.119	876
Mutatie herwaarderingsreserve	6.214	(18.526)
Correctie herwaardering voorgaand jaar	(1)	2
Resultaat (toegevoegd aan de overige reserves)	(4.259)	32.145
	91.531	88.458
Herwaarderingsreserve:		
Stand per 1 januari	148.736	131.087
Gerealiseerde herwaardering verkopen	(1.119)	(876)
Mutatie herwaarderingsreserve	(6.214)	18.525
	141.403	148.736
Totaal eigen vermogen	232.934	237.194

11.9.8 Voorzieningen

11.9.8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	2017	2016
Stand per 1 januari	7.902	13.544
Vrijval		(2.440)
Dotatie	4.611	
Ontrekking		(3.202)
Saldering met activa in ontwikkeling t.b.v. presentatie	(10.228)	(7.902)
Stand per 31 december	2.285	-

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

11.9.8.2 Voorziening latente belastingverplichting

Het verloop van de post latente belastingverplichting is als volgt:

	2017	2016
Boekwaarde per 1 januari	1.665	717
Mutaties	(1.665)	948
Boekwaarde per 31 december	-	1.665

11.9.9 Langlopende schulden

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na de afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.

Deze aflossingsverplichting voor 2017 bedraagt € 29.384 (2016: € 7.097). 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.

	2017		2016	
	Totaal	> 5 jaar	Totaal	> 5 jaar
Leningen Kredietinstellingen	133.845	67.474	137.942	72.371

Het verloop van de leningen in 2017 is als volgt:

	2017	2016
Stand per 1 januari	137.942	140.766
Nieuwe leningen	3.000	18.500
Af: aflossingen	(7.097)	(21.324)
Totaal leningen per 31 december	133.845	137.942
Af: kortlopende aflossingsverplichting	(29.384)	(7.097)
Stand langlopende leningen per 31 december	104.461	130.845

De gemiddelde kostenvoet van het lang vreemd vermogen over 2017 bedraagt 3,61% (2016: 3,75%). De marktwaarde van de leningen op 31-12-2017 is € 158.849 en de RW-correctie is € 9.660. 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 31-12-2017 over een rekening-courant faciliteit bij de Bank Nederlandse Gemeenten ad € 4 miljoen. Voor deze rekening-courant faciliteit zijn geen aanvullende zekerheden gesteld. Deze faciliteit is in 2018 verlaagd naar € 2 miljoen.

	2017	2016
Te betalen rente	2.687	2.739
Aflossingsverplichting op langlopende leningen	29.384	7.097
Schulden aan huurdebiteuren	418	430
Handelscrediteuren / leveranciers	2.379	1.708
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.054	1.273
Overige schulden en overlopende passiva	4.231	3.963
Totaal	40.153	17.210

11.9.11 Fiscale Positie

Deze fiscale positie is weergegeven in x € 1.000.

Het geschatte belastbare bedrag is een positief resultaat van € 1.937

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

Commercieel resultaat voor belastingen en resultaat deelneming	(3.205)
--	---------

Aansluiting tussen commercieel en fiscaal resultaat

Verkopen bestaand bezit	310
Projectontwikkeling	(2.273)
Grote aanpak projecten	(2.530)
Afschrijvingen	(906)
Waardemutatie MVA en FVA	10.045
Onderhoud	158
Toerekening financieringskosten aan projecten	337
Saneringsheffing (niet aftrekbaar)	-
Totale mutatie	5.141
Fiscaal resultaat	1.936

Overige fiscale correcties:

Niet/beperkt aftrekbare kosten	1
Saldo overige correcties	1

Belastbare winst	1.937
Verrekenbare verliezen	1.937
Belastbaar bedrag	-

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

Rentree heeft in 2017 diverse woningen verkocht. Hierbij heeft Rentree fiscaal zowel winsten als verliezen gerealiseerd. In verband met het beperken van fiscale verliesverdamping is gekozen om de fiscale winsten niet te doteren aan de herinvesteringsreserve. In het Venenpark zijn 6 bouwkvavels verkocht wat heeft geresulteerd in een fiscaal negatief projectontwikkelingsresultaat. Daarnaast zijn er relatief omvangrijke renovatie- c.q. grootonderhoudsprojecten uitgevoerd. De fiscale resultaten van deze projecten zijn gebaseerd op adequate inschattingen. Een zorgvuldige fiscale kwalificatie zal tijdens de aangifte plaats vinden.

De fiscale afschrijvingsmogelijkheden voor verhuurde woningen zijn beperkt tot 100% van de WOZ waarde.

In 2017 is voor het onderhoud een inschatting gemaakt van de fiscale correctie die moet worden toegepast op basis van voorgaande jaren. Een zorgvuldige fiscale kwalificatie van de uitgaven zal bij het opstellen van de aangiften gebeuren.

Fiscaal wordt het vastgoed en vastgoed in ontwikkeling gewaardeerd op kostprijs minus eventuele afschrijvingen. 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 € 10.045 worden fiscaal niet gevolgd.

Het saldo compensabele verliezen per ultimo 2017 is voldoende om de acute Vpb druk te compenseren. De acute Vpb last in de jaarrekening is dan ook nihil.

Ultimo 2017 bedraagt het saldo compensabele verliezen naar verwachting afgerond een bedrag van zo'n € 30,3 miljoen. Hierbij is het uitgangspunt dat we het project 'Rivierenwijk' kwalificeren als een 'gemengd project' zoals vermeld in de VSO 2.

Aangezien hier nog onzekerheid over bestaat hebben we ook 2 alternatieve scenario's berekend. Eén scenario gaat uit van het wegvallen van het gemengde karakter (saldo compensabele verliezen is dan € 19,9 miljoen) en het tweede scenario gaat uit dat alleen het deelgebied 'Deltaveld' gezien mag worden als een gemengd project (saldo compensabele verliezen is dan € 20,3 miljoen). In beiden scenario's levert dit dezelfde Vpb last op. De actieve latentie bedraagt in beide scenario's € 4,4 miljoen. De mutatie in de post latente belastingen wordt in beide gevallen een bate van € 1,5 miljoen in de bedrijfseconomische resultatenrekening. Dit is een bate van 2,6 miljoen t.o.v. de Vpb last zoals die nu is opgenomen in de jaarrekening.

Op de langere termijn leidt het wegvallen van het gemengde karakter in het slechtste scenario tot een verschil van € 3,4 miljoen in de acute Vpb last over de jaren 2024 en 2025. Dit is conform onze huidige fiscale MJB en onze huidige projectenplanning. Aangezien deze situatie afhankelijk is van diverse uitgangspunten die nog onzeker zijn zullen we komende jaren onze fiscale strategie verder uitwerken na uitspraak van de belastingdienst. De impact op het eigen vermogen en de solvabiliteit is gering gezien de omvang van de last ten opzichte van de omvang van ons eigen vermogen.

11.9.12 Belastinglatenties

Gelet op de vermoedelijke omvang van de compensabele verliezen en de verwachte (beperkte) fiscale resultaten in de toekomst, lijkt het reëel te veronderstellen dat de compensabele verliezen niet volledig binnen de geldende termijn voor de voorwaartse verliesverrekening worden ingelopen. De actieve Vpb latentie voor verliescompensatie bedraagt in dat geval (nominaal) € 655.

De actieve Vpb latentie voor de verkoopvijver is bepaald voor het verschil tussen de commerciële en (geschatte) fiscale waardering van de te verwachten 58 verkopen voor de komende vijf jaar van respectievelijk € 6.941 en € 7.428, hetgeen uitkomt op een verschil van € 487. De actieve positie Vpb voor de verkoopvijver bedraagt derhalve (nominaal) € 122.

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 € 4.143 wat resulteert in een actieve latentie (nominaal) van € 1.036.

De mutatie in de post latente belastingen (ten opzichte van 2016) komt daarmee uit op een bedrag van circa € 1.058 te verantwoorden als lasten 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. Met uitzondering van leningen met een variabele hoofdsom hierover is 75% van de maximale hoofdsom de basis voor het obligo.

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 het CBS prijsindex. Na de verhoging in 2017 wordt er in april 2018 een verhoging van 1,3% verwacht wat zal leiden tot een verplichting van € 76.581.

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 2018 is een bedrag van € 2.148.000 inclusief btw vastgesteld voor de onderhoudskosten. Eind 2017 stond er nog voor € 345.000 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 2018 is een totaalbedrag van € 2.034.133 exclusief btw vastgesteld. Voor het planmatig onderhoud € 1.669.651 en een raming voor asbestkosten van € 215.619. Daarnaast is er een bedrag opgenomen voor de contracten van het schoonmaak en groenonderhoud € 77.673 en een raming voor enkelvoudige woningverbeteringen (isolatieglas) € 71.190.

Per 1 januari 2016 is een contract gesloten met Steenbruggen voor het contractonderhoud voor 5 jaar. Het volume wordt elk jaar op basis van de begroting vastgesteld. In het jaarplan 2018 is een bedrag van € 764.000 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.

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 €1.294,- per maand (exclusief brandstof en btw). De verplichting (tot augustus 2017) kleiner dan een jaar is € 15.528 en voor de jaren groter dan 1 tot en met 5 is de verplichting €43.665

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 het middengebiet in de Rivierenwijk. Dit allen geschiedt voor rekening en risico van Rentree. De verwachte uitgaven bedragen nog € 895.000.

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 € 1.400.000.

Per 31-12-2017 hebben we 3 leningen in portefeuille waarvan de hoofdsom in 2018 wordt gestort. Op 25 januari 2018 5 miljoen met een rentepercentage van 1,564, Op 15 februari 2018 2 hoofdsommen á 5 miljoen waarvan 1 met een rente percentage van 1,668 en de ander 1,748.

Rentree heeft een bankgarantie lopen tot 4-2-2018 van € 67.500.

Er is Rentree een bankgarantie ter beschikking gesteld door NV Nationale Borg-Maatschappij voor de nakoming door Nikkels Bouwbedrijf BV van diens verplichtingen voortvloeiend uit de aannemingsovereenkomst d.d. 2016, betreffende de bouw van 38 woningen Scherf 3 en 6 woningen Oude Bathmenseweg, Centraal Gebied Rivierenwijk te Deventer voor een maximaal bedrag van €162.592. Eind 2017 is er nog sprake van een maximum bedrag van € 65.037, omdat alle woning begin 2017 al zijn opgeleverd.

Er is Rentree een bankgarantie ter beschikking gesteld door ABNAMRO Bank NV voor de nakoming door Salverda Bouw BV van diens verplichtingen voortvloeiend uit de aannemingsovereenkomst, betreffende het werk grootonderhoud Spijkerpad voor een maximaal bedrag van €79.559.

11.9.14 Financiële instrumenten

In 2017 is het treasurystatuut gewijzigd in verband met aanpassingen aan de veegwet. Dit nieuwe statuut is vastgesteld op 28 november door de RvC. Hiermee sluit het statuut aan bij de wijzigingen in de veegwet die zicht 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

	2017	2016
Woningen en woongebouwen	23.110	22.769
Onroerende zaken, niet woningen	1.333	1.381
Af : huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid	239	294
Totaal	24.204	23.856

11.10.1.2 Opbrengsten servicecontracten

	2017	2016
Servicepakket	297	279
Glasverzekering	67	67
Ontstoppen riolering	29	29
Overig (onder andere administratiekostenvergoeding)	37	40
Af : huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid	4	3
Totaal	426	412

11.10.1.3 Lasten servicecontracten

	2017	2016
Servicepakket	(230)	(229)
Glasverzekering	(38)	(68)
Ontstoppen riolering	(35)	(35)
Overig	4	10
Totaal	(299)	(322)

11.10.1.4 Overheidsbijdragen

	2017	2016
Bijdrage sociaal programma Rivierenwijk	71	79
Totaal	71	79

Deze bijdragen zijn verkregen als bijdrage voor het sociaal programma Rivierenwijk. 50% van de door Rentree gemaakte kosten worden door de gemeente vergoed. In 2017 is dat € 71 geweest.

11.10.1.5 Lasten verhuur en beheersactiviteiten

	2017	2016
Kosten incasseren huren	(92)	(80)
Vve bijdragen (eigen bezit)	(125)	(117)
Huurlasten	(29)	(29)
Kosten energielabels	(21)	-
Overige	(44)	(37)
Toerekening kosten	(1.672)	(2.174)
Totaal	(1.983)	(2.437)

De verhuurdersheffing is vanaf 2017 opgenomen onder de Overig directe operationele lasten exploitatie bezit, deze wijziging is ook doorgevoerd in de vergelijkende cijfers van 2016.

11.10.1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

	2017	2016
Planmatig onderhoud	(1.576)	(1.177)
Mutatie-onderhoud	(209)	(336)
Interieurvernieuwing	(1.292)	(2.091)
Klachtenonderhoud	(727)	(834)
Contract onderhoud	(437)	(438)
Onderhoud VVE	(155)	(152)
Asbest inventarisatie- en saneringskosten	(215)	(124)
Toerekening kosten	(562)	(982)
Totaal	(5.173)	(6.134)

	2017	2016
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	(1.714)	(2.095)
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	(3.459)	(4.039)
Totaal	(5.173)	(6.134)

11.10.1.7 Overig directe operationele lasten exploitatie bezit

	2017	2016
Belastingen (onroerendzaak belasting en waterschapslasten)	(960)	(942)
Verhuurderheffing	(2.272)	(2.045)
Verzekeringen verhuur onroerend goed	(112)	(87)
Externe toezichkosten	(19)	(18)
Overige directe exploitatie kosten	(20)	(27)
Totaal	(3.383)	(3.119)

De verhuurdersheffing is vanaf 2017 opgenomen onder de Overig directe operationele lasten exploitatie bezit, deze wijziging is ook doorgevoerd in de vergelijkende cijfers van 2016.

11.10.2 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2017	2016
Af: boekwaarde	-	74
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	(74)

11.10.3 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2017	2016
Verkoopopbrengsten bestaand bezit:		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	11.512	2.502
Af: verkoopkosten	145	97
Af: boekwaarde	11.835	1.977
Af: toerekening kosten	122	177
Totaal	(590)	251

11.10.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2017	2016
Mutatie voorziening vastgoed in ontwikkeling	(5.154)	5.642
Mutatie voorziening vastgoed bestemd voor verkopen	107	27
Totaal	(5.047)	5.669

11.10.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2017	2016
Autonome waardemutatie Daeb	9.513	21.875
Autonome waardemutatie Niet-daeb	300	409
Teruggenomen waardemutatie Daeb	(11.651)	-
Teruggenomen waardemutatie Niet-daeb	(187)	-
Slopen	-	(1.397)
Investeringsen bestaand bezit	(3.758)	(4.075)
Totaal	(5.783)	16.812

11.10.5 Overige activiteiten

11.10.5.1 Opbrengst overige activiteiten

	2017	2016
Bruikleenvergoeding	-	2
Overige opbrengsten	1	300
Totaal	1	302

De overige opbrengsten bestaan in 2016 uit de afkoop van een langlopend huurcontract die voortijdige is beëindigd.

11.10.6 Leefbaarheid

	2017	2016
Leefbaarheid Overig	(105)	(143)
Leefbaarheid (Sociaal Programma)	(126)	(137)
Toerekening kosten	(498)	(685)
Totaal	(729)	(965)

11.10.7 Financiële baten en lasten

11.10.7.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

	2017	2016
Wooninvesteringsfonds	-	18
Totaal	-	18

11.10.7.2 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2017	2016
Rente op vorderingen	4	106
Rente op liquide middelen	1	8
Totaal	5	114

11.10.7.3 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2017	2016
Rentelasten langlopende leningen	(4.885)	(5.156)
Rente op kortlopende schulden	(40)	(112)
Totaal	(4.925)	(5.268)

11.10.8 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

	2017	2016
Mutatie voorziening latente belastingverplichting	1.665	(948)
Mutatie Latente belastingvordering(en)	(2.723)	3.899
Totaal	(1.058)	2.951

11.10.9 Resultaat deelnemingen

	2017	2016
NV Vastgoedmaatschappij Milieucentrum Deventer	4	-
Totaal	4	-

11.10.10 Overige toelichtingen

11.10.10.1 Lonen & salarissen

	2017	2016
Lonen en salarissen*	(1.649)	(1.823)
Sociale lasten	(261)	(278)
Pensioenlasten	(266)	(277)
Inhuur derden	(150)	(72)
Subtotaal lonen & salarissen	(2.326)	(2.450)
Geactiveerde productie projecten in ontwikkeling	242	233
Lonen & salarissen minus geactiveerde productie	(2.084)	(2.217)
Totaal lonen en salarissen	(2.326)	(2.450)

	2017	2016
Totaal aantal FTE	31,7	31,1

*Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

11.10.10.2 Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa

	2017	2016
Afschrijving onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	(85)	(89)
Afschrijving immateriële vaste activa (Software)	(165)	(187)
Desinvesteringen	(1)	(9)
Totaal	(251)	(285)

11.10.10.3 Accountantskosten (onderdeel van de overige bedrijfslasten)

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

	2017	2016
Controle jaarrekening 2017	(63)	
Controle jaarrekening 2016	(8)	(61)
Controle jaarrekening 2015		(55)
Totaal	(71)	(116)

11.11

Overige informatie

11.11.1 Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen

Vanaf 2013 is de WNT van kracht. Op basis van deze wet 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 2017

Naam	Functie	Duur dienst-verband	Omvang dienst-verband	Belonings-klasse en norm	Beloning	Belastbare kostenver-goedingen	Voorzieningen betaalbaar op termijn
E.W.M. van Asten	Directeur bestuurder	1-4-2010	36 uur	E (€ 132.000)	€ 109.099	€ 630	€ 19.431
H.F.A.M. Huijsmans	Voorzitter RvC	2010		E (€ 19.800)	€ 11.000	Nvt	Nvt
T.A. Nieuwenhuijsen	Lid RvC	2010		E (€ 13.200)	€ 9.900	Nvt	Nvt
L.J. van der Ree	Lid RvC	2010		E (€ 13.200)	€ 3.300	Nvt	Nvt
G.J.J. Prins	Lid RvC	2012		E (€ 13.200)	€ 9.900	Nvt	Nvt
J.T. Blok	Lid RvC	2012		E (€ 13.200)	€ 9.000	Nvt	Nvt
R. Bosveld	Lid RvC	2017		E (€ 13.200)	€ 6.600	Nvt	Nvt

- Per 1 mei 2017 is R. Bosveld ingetreden en L.J. van der Ree uitgetreden als lid van RvC.

Schema bezoldiging 2016

Naam	Functie	Duur dienst-verband	Omvang dienst-verband	Belonings-klasse en norm	Beloning	Belastbare kostenver-goedingen	Voorzieningen betaalbaar op termijn
E.W.M. van Asten	Directeur bestuurder	1-4-2010	36 uur	E (€ 131.000)	€ 109.098	€ 869	€ 19.184
H.F.A.M. Huijsmans	Voorzitter RvC	2010		E (€ 19.650)	€ 11.000	Nvt	Nvt
T.A. Nieuwenhuijsen	Lid RvC	2010		E (€ 13.100)	€ 9.900	Nvt	Nvt
L.J. van der Ree	Lid RvC	2010		E (€ 13.100)	€ 9.900	Nvt	Nvt
G.J.J. Prins	Lid RvC	2012		E (€ 13.100)	€ 9.900	Nvt	Nvt
J.T. Blok	Lid RvC	2012		E (€ 13.100)	€ 9.000	Nvt	Nvt

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 2017 was de beloning van de bestuurder € 129.159 en voldoet aan de WNT norm.

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen is exclusief BTW en voldoet aan de WNT norm. Bij het bepalen van de bezoldiging 2017 zijn de VTW richtlijnen gevolgd.

11.12

Ondertekening van de jaarrekening

Opmaken van de jaarrekening

E.W.M. van Asten
Directeur bestuurder



Deventer, 20 april 2018

Vaststellen van de jaarrekening

De Raad van Commissarissen

drs. R.L. Stevelmans



Voorzitter

mr. T.A. Nieuwenhuijsen



drs. G.J.J. Prins



J.T. Blok



drs. R. Bosveld



Deventer, 20 april 2018

11.13

Overige gegevens

11.13.1 Statutaire resultaatbestemming

De winstbestemming vindt plaats overeenkomstig artikel 25 van 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 Openingsbalans Daeb en Niet-daeb per 01-01-2018

Rentree valt onder het verlicht regime en daarom is er geen apart balans voor het Daeb en Niet-Daeb deel opgemaakt. Alleen wordt er onderscheid tussen Daeb en Niet-daeb gemaakt in de Vastgoedportefeuille in exploitatie.

(x € 1.000) Na resultaatbestemming	Ref.	1-1-2018	
ACTIVA			
Vaste activa			
<i>Immateriële Vaste Activa</i>	11.9.1		
Computersoftware		97	
			97
<i>Materiële vaste activa</i>	11.9.2		
Vastgoed in exploitatie (Daeb)	11.9.2.1	352.985	
Vastgoed in exploitatie (niet Daeb)	11.9.2.1	8.530	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	11.9.2.2	-	
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	11.9.2.2	424	
			361.939
<i>Financiële vaste activa</i>	11.9.3		
Deelnemingen	11.9.3.1	306	
Latente belastingvordering(en)	11.9.3.2	1.812	
			2.118
Vlottende activa			
<i>Voorraden</i>	11.9.4		
Vastgoed bestemd voor verkopen		2.610	
Overige Voorraden		899	
			3.509
<i>Vorderingen</i>	11.9.5		
Huurdebiteuren		258	
Overige vorderingen en overlopende activa		499	
			757
<i>Liquide middelen</i>	11.9.6		
Bank		11.413	
			11.413
Totaal activa			379.833

	Ref.	1-1-2018	
PASSIVA			
Vermogen			
<i>Eigen Vermogen</i>	11.9.7		
Overige reserve		91.531	
Herwaarderingsreserve		141.403	
			232.934
 <i>Voorzieningen</i>			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	11.9.8.1	2.285	
Voorziening latente belastingverplichting	11.9.8.2	-	2.285
 <i>Vreemd vermogen</i>			
<i>Langlopende schulden</i>			
Langlopende schulden	11.9.9	104.461	104.461
 <i>Kortlopende schulden</i>	11.9.10		
Te betalen rente		2.687	
Aflossingsverplichting		29.384	
Schulden aan huurders		418	
Schulden aan leveranciers		2.379	
Belastingen en premies svz		1.054	
Overige schulden en overlopende passiva		4.231	40.153
 Totaal passiva			<u>379.833</u>

11.13.4 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de Raad van Commissarissen van
Woningstichting Rentree

Baker Tilly Berk 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
E: zwolle@bakertillyberk.nl
KvK: 24425560
www.bakertillyberk.nl

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2017

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 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 2017 en van het resultaat over 2017 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 2017;
- 2 de winst- en verliesrekening over 2017; 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 accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering op pagina 84 tot en met 89 van de jaarrekening, waarin staat beschreven dat Woningstichting Rentree een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- Bestuursverslag;
- 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 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, 20 april 2018

Baker Tilly Berk N.V.



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

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden:

