

Jaarverslag '16



rentree.

this in Deventer

# Inhoudsopgave

## Jaarverslag 2016

<b>Voorwoord</b>	<b>4</b>
<b>Bestuursverslag</b>	<b>5</b>
<b>1. Huisvesten van mensen</b>	<b>9</b>
1.1 Betaalbaarheid	10
1.2 Huurprijsverhoging	12
1.3 Woonruimteverdeling	14
1.4 Verkoop	15
1.5 Bijzondere doelgroepen	16
<b>2. Leefbaarheid</b>	<b>18</b>
2.1 Inleiding	19
2.2 Werken in de wijken en buurten	20
2.3 Sociaal beheer	21
<b>3. Vastgoed</b>	<b>24</b>
3.1 Inleiding	25
3.2 Samenstelling en mutaties vastgoedportefeuille	26
3.3 Verbeteren samenstelling van het woningbezit	27
3.4 Beheer en onderhoud	28
3.5 Projecten	30
3.6 Duurzaamheid	32
<b>4. Rivierenwijk</b>	<b>34</b>
4.1 Inleiding	35
4.2 Fysiek	36
4.3 Sociaal	37
<b>5. Stakeholders, samenwerking en kwaliteit</b>	<b>39</b>
5.1 Gemeente Deventer	40
5.2 Participatie bewoners en stakeholders	42
5.3 Samenwerking maatschappelijke organisaties	44
5.4 Kwaliteit	45
<b>6. De organisatie</b>	<b>47</b>
6.1 Organisatie	48
6.2 Ondernemingsraad	52
6.3 Juridische structuur	53

<b>7. Bestuur en Raad van Commissarissen</b>	<b>54</b>
7.1 Het bestuur	55
7.2 Verslag van de Raad van Commissarissen	56
<b>8. Financieel</b>	<b>60</b>
8.1 Inleiding	61
8.2 Liquiditeit en solvabiliteit	62
8.3 Resultaat	63
8.4 Beoordeling AW en WSW	65
8.5 Fiscale positie	66
8.6 Risicomanagement	67
8.7 Verbindingen	68
<b>9. Volkshuisvestingsbelang</b>	<b>69</b>
9.1 Verklaring uitsluitend werkzaam in belang volkshuisvesting	70
<b>10. Kengetallen</b>	<b>71</b>
10.1 Kengetallen	72
<b>11. Jaarrekening</b>	<b>75</b>

# Voorwoord

## 2016

In 2016 is veel tijd en energie gestoken in de implementatie van de woningwet. Daar leest u in dit jaarverslag niet veel over. In ons jaarverslag hebben we het met name over de resultaten die we hebben gerealiseerd als het gaat om het huisvesten van mensen, het bouwen en verbeteren van woningen, het betaalbaar houden van woningen, het zorg dragen van een goede woonomgeving, de relaties met onze partners in de stad etc. Dat zijn de zaken die huurders raken. We vinden dat het daar over moet gaan.

Als corporatie zijn we een maatschappelijke onderneming. De afgelopen jaren zijn deze sterk onder vuur komen te liggen. Onze legitimatie is niet vanzelfsprekend, die moeten we verdienen. Het vraagt om een slimme bedrijfsvoering met een centrale positie voor de huurder, het creëren van maatschappelijke waarde, het afleggen van maatschappelijke verantwoordelijkheid en het samenwerken in ketens en netwerken. Daarom hebben we ook in 2016 weer fors ingezet op samenwerking. Natuurlijk op lokaal niveau met de gemeente en huurders. Het tripartite overleg waarbij we spreken over de prestatieafspraken voor het komend jaar, gaf een rijke opbrengst aan thema's waar we het komend jaar met elkaar over willen praten. We hebben met zorgpartij Solis een onderzoek verricht naar ouderen in huurwoningen. Want hoe voorkomen we dat we te sterk vanuit aanbod sturen? We zijn actief betrokken bij het huisvesten van statushouders en we zijn gesprekspartner voor alle betrokken partijen als het gaat om het integratietraject dat daarop volgt. We werken met de gemeente actief samen als het gaat om woonoverlast en dit jaar is het concept van de Skaeve Huse uitgewerkt. Ons incassoproces lijkt zijn vruchten af te werpen; de dalende lijn als het gaat om huisuitzetting zette zich dit jaar voort. Hoewel elke uitzetting er een teveel is, hadden we er dit jaar nog maar 2. Ook regionaal is Rentree actief. Zij neemt deel aan de Woonkeuken, een netwerk van bestuurders (gemeente en provincie), vastgoedprofessionals, ondernemers en creatieven uit Overijssel die werken aan een manifest als input voor de politieke programma's van 2018.

Maar we zijn niet alleen lokaal en in de regio actief. Rentree werkt binnen Aedes-verband mee aan de verdere ontwikkeling van de Aedes Benchmark. Deze houdt ons scherp. Doen we het slim en wat kunnen we van anderen leren? Regelmatig ontvangen wij collega-corporaties voor een werkbezoek. En wanneer een collega-corporatie een beroep doet op de expertise van een van onze medewerkers, dan lenen wij die uit. Onze deur staat open.

Ook hebben we geïnvesteerd in eigenaarschap bij onze medewerkers. Want als we bij huurders eigenaarschap voor hun woonomgeving willen stimuleren dan moet eigenaarschap ook iets vanzelfsprekends zijn voor onze eigen medewerkers. Hiervoor is onder andere een samenwerkingsverband van 16 corporaties in de regio opgezet met behulp van FLOW. We bieden medewerkers middels meeloopstages de mogelijkheid om elders te kijken.

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 insprijnen 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.

# Bestuursverslag

## Doelgroep

In 2016 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 € 35.739. De taakstelling voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen is gerealiseerd. Er zijn 323 nieuwe huurcontracten afgesloten, waarvan 318 reguliere contracten voor woningen. De mutatiegraad voor huurwoningen bedraagt 6,1%.

Rentree heeft er in 2016 voor gekozen om de inkomensafhankelijke huurverhoging weer door te voeren. In 2016 is de huurachterstand voor zowel zittende als de vertrokken huurders met 0,1% gedaald t.o.v. 2015 en bedroeg 1%. Ook zijn er 9,5% minder betalingsregelingen getroffen. Er zijn wederom fors minder ontruimingën aangekondigd en 7 ontruimingën minder uitgevoerd dan in 2015. 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 om zo snel mogelijk in te grijpen als er een huurachterstand ontstaat.

## Vastgoed

In 2016 is de bouw afgerond van 12 eengezinswoningen aan de Parallelweg, dit was het laatste stukje van de ontwikkeling van Sluiswijk en het Thomas & Drijver terrein.

In Rivierenwijk is weer een grote stap gezet in de ontwikkeling van het centrale gebied. Aan het begin van het jaar zijn 41 nieuwbouwappartementen opgeleverd aan nieuwe huurders. Daarnaast zijn gedurende het jaar nog 44 huurwoningen opgeleverd en is een belegger gestart met de bouw van 41 vrije sector huurwoningen.

De CPO-locatie in het Venenpark is op de markt gebracht. De grond zal worden verkocht aan een groep van particulieren die hier samen hun woningen gaan realiseren. Eind 2016 zijn deze plannen zo ver gevorderd dat er opdracht kan worden gegeven voor het bouwrijp maken van het gebied.

Het stedenbouwkundig plan voor het plangebied De Venen is medio 2016 vastgesteld. Er zullen in dat gebied ongeveer 120 nieuwbouwwoningen worden gebouwd met een mix van sociale huurwoningen en koopwoningen of vrije sector huurwoningen.

Verspreid over verschillende wijken is het interieur vernieuwd bij 461 woningen. Dit houdt in dat de huurders een nieuwe keuken en/of badkamer en/of toilet hebben gekregen. Daarnaast zijn 91 eengezinswoningen in Tuindorp energetisch verbeterd en zijn de badkamer, keuken en/of toilet vernieuwd. De woningen zijn naar label C verbeterd. Ook is er gelijktijdig planmatig onderhoud uitgevoerd en zijn dakkapellen vernieuwd.

Rentree doet door middel van een pilot in Bekkumer ervaring op met nieuwe technieken en het energetisch verbeteren van bestaande woningen. Er doen 4 woningen mee aan de pilot. In deze woningen zijn verschillende energetische maatregelen aangebracht. Het energieverbruik van deze woningen zal onderling worden vergeleken. Zo kan worden onderzocht wat de beste manier is van het energetisch verbeteren van woningen.

Voor financiering van investeringen is verkoop belangrijk. In 2016 zijn 20 woningen uit de voorraad verkocht, waarvan 4 aan zittende huurders. Daarnaast zijn 41 kavels verkocht aan een belegger voor vrije sector nieuwbouwwoningen 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 2017 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 gemiddeld een 7,7, dit is ten opzichte van andere corporaties bovengemiddeld. De bedrijfslasten per VHE zijn voor het derde jaar op rij gedaald, Rentree scoort hier echter beneden het gemiddelde. Dit is te verklaren door een afname van het aantal woningen in bezit van Rentree en een daling van het gemiddelde in de sector.

Met het Bewoners Adviesorgaan Rentree (BAR) is afgelopen jaar 7 keer vergaderd. Het BAR heeft over 6 onderwerpen advies uitgebracht. Er is door het BAR hard gewerkt aan de implementatie van de Woningwet. Onderdeel daarvan was het uitwerken van het bod aan de gemeente en de prestatieafspraken. Daarnaast wordt de positie van huurdersvertegenwoordiging in de Woningwet zwaarder aangezet. In 2016 is de uitwerking van het formaliseren van de organisatie van het BAR en de samenwerkingsovereenkomst tussen het BAR en Rentree ver gevorderd.

## Bedrijfsvoering

In 2016 is binnen Rentree het project 'anders samenwerken' voortgezet. Daarbij staat de ontwikkeling naar meer eigenaarschap en een werkwijze waarin we continu onze werkprocessen verbeteren, centraal. Om dit te faciliteren zijn het digitale platform voor de woonmakelaars en het digitale huurdersloket verbeterd. Dit komt ten goede aan de beschikbaarheid en bereikbaarheid van Rentree en daarmee kan de bestaande capaciteit effectiever ingezet worden.

## Financieel

In 2016 zijn we overgegaan naar waardering op marktwaarde.

In de jaarrekening 2016 is het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op basis van de marktwaarde in verhuurde staat overeenkomstig het Handboek Modelmatig Waarderen.

Deze marktwaarde ad € 375 miljoen is aanzienlijk hoger dan de bedrijfswaarde ad € 213 miljoen welke in alinea 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 ons beleid.

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. Wij hebben 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	€ 375
Bedrijfswaarde DAEB (en niet DAEB)	<u>€ 213</u>
Lager eigen vermogen	€ 162

In bovenstaande is afgezien van overige effecten zoals 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 volgt worden gedeut. Hierbij is gekozen voor een met name kwalitatieve analyse vanwege grote verschillen in rekentechniek van beide grondslagen.

NB: Aangezien het volkshuisvestelijk vermogen in het kader van de DVI (naar verwachting) alleen het DAEB vastgoed betreft is dit in het schema op de volgende pagina in 2 separate kolommen opgenomen.

	DAEB	Niet DAEB
<p><b>1. Marktwaaarde in verhuurde staat van het DAEB en niet DAEB vastgoed in exploitatie conform jaarrekening:</b></p> <p>De marktwaaarde in verhuurde staat wordt gebaseerd op marktomstandigheden en gaat uit van de hoogste van het uitpodsscenario en het doorexploteer scenario, waarbij dit veelal het uitpodsscenario 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 markthuur of maximaal redelijke huur. Bij het uitpodsscenario wordt uitgegaan van verkoop.</p> <p>De marktwaaarde gaat voor het overige uit van marktparameters volgens het Handboek Modelmatig Waarderen.</p>	€ 366,6	€ 8,7
<p><b>Aanpassing naar marktwaaarde op basis van volkshuisvestelijke bestemming</b></p> <p>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.</p> <p>Dit betreft de marktwaaarde, waarbij wordt uitgegaan van het doorexploteer scenario en waarbij bij mutatie wordt uitgegaan van de streefhuur zoals die door Rentree is bepaald. De impact hiervan is:</p>	€ 83,1	€ 0
<p><b>2. Marktwaaarde in verhuurde staat op basis van volkshuisvestelijke bestemming</b></p>	€ 283,5	€ 0
<p><b>Aanpassing naar bedrijfswaaarde</b></p> <p>Op diverse vlakken wijken de uitgangspunten in de bedrijfswaaarde af van de marktwaaarde met volkshuisvestelijke bestemming. Een aantal afwijkingen betreffen:</p> <p>-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).</p> <p>-De bedrijfswaaarde gaat uit van exploitatie tot einde van de economische levensduur (bij Rentree gemiddeld 22 jaar), terwijl de marktwaaarde uitgaat van voortdurende exploitatie.</p> <p>-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.</p>	€ 77,6	€ 1,2
<p><b>3. Bedrijfswaaarde conform toelichting in de jaarrekening</b></p>	€ 205,9	€ 7,5

Naast bovenstaande hebben we nog een buffer nodig om aanwezige risico's te kunnen opvangen en is reeds een deel van het vermogen bestemd om de in de meerjarenbegroting voorziene onrendabele investeringen te kunnen dekken.

De impact die de waardering op marktwaarde heeft op het eigen vermogen zal zeer waarschijnlijk nooit worden gerealiseerd omdat Rentree een ander beleid hanteert dan waar de normen in het handboek op zijn gebaseerd.

Deze waarde zouden we kunnen realiseren als we in staat zijn de markthuur te vragen voor onze woningen en deze te verkopen zodra mogelijk. Ook zullen we dan onze kosten voor onderhoud en leefbaarheid moeten beperken.

Dat zijn keuzes die wij als corporatie niet maken, dus het is voor ons van belang ons te realiseren dat we het verschil van die waardes (€ 159 miljoen) in ons eigen vermogen als buffer aanhouden. Dit stukje waarde realiseren we niet omdat we een maatschappelijke taak zien voor Rentree. Wij huisvesten mensen die behoren tot de doelgroep. Daartoe zetten wij ons vastgoed in.

### **Het bestuur van Woningstichting Rentree**

drs. E.W.M. van Asten  
Directeur bestuurder

### **De Raad van Commissarissen van Woningstichting Rentree**

drs. H.F.A.M. Huijsmans

mr. T.A. Nieuwenhuijsen

drs. G.J.J. Prins

Voorzitter

J.T. Blok

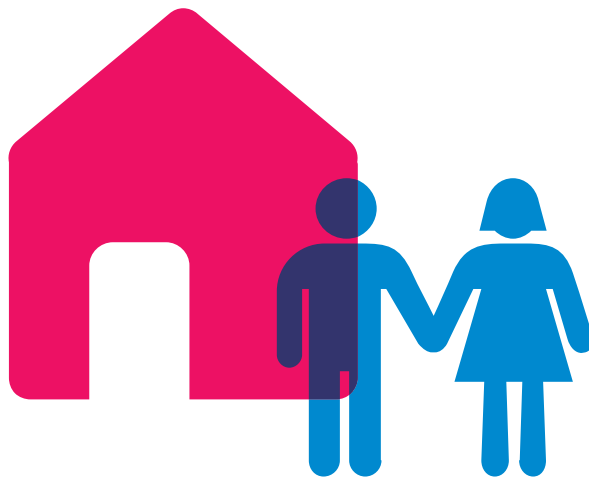
drs. R. Bosveld



# 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 eenvoudig 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. Rentree bezit eind 2016 circa 3.700 woningen die bijna allemaal (97%) 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 € 35.739,00. Deze grens is vastgesteld door de Europese Commissie. Daarnaast mogen we maximaal 10% toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 35.739 en € 39.874, de zogenaamde Monaschgroep.

In 2016 heeft Rentree 97% van haar sociale huurwoningen toegewezen aan woningzoekenden met een inkomen lager dan € 35.739, 2% aan de Monaschgroep en 1% op basis van uitzonderingen.

### 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 97% passend toegewezen.

Ongeveer 85% 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  $\frac{3}{4}$  deel 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 (zie onderstaande tabel). Rentree heeft de meeste woningen aangeboden onder de aftoppingsgrenzen. Dit komt mede doordat 97 nieuwbouwwoningen zijn opgeleverd die allemaal een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen hebben gekregen, om ze te kunnen toewijzen aan de huurtoeslag-doelgroep. Het percentage tussen de twee aftoppingsgrenzen ligt hoger dan afgesproken. Dit komt doordat Rentree veel eengezinswoningen in haar voorraad heeft die, indien nodig, worden afgetopt naar de tweede huurtoeslaggrens voor meerpersoonshuishoudens.

	< € 586	€ 586 - € 628	€ 628 - € 710
Afspraak Woonkeus (marge 10% naar boven/beneden)	60%	20%	20%
Resultaat Rentree	58%	34%	8%

## 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.

Centrale vraag is: Welk product, proces en exploitatie horen bij huisvesting die een huurder zelfstandig, zonder toeslag, kan betalen? Dit onderzoek loopt door in 2017.

# 1.2

## Huurprijsverhoging

Ook in 2016 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 € 34.678	maximaal 2,1
Inkomen tussen € 34.678 en € 44.360	maximaal 2,6
Inkomen boven € 44.360	maximaal 4,6
Vrije sector	2,1
BOG op basis van CBS-index	0,6

De doelgroep met een huishoudinkomen (over 2014) tot € 34.678,00 kreeg niet standaard het maximale percentage van 2,1% huurverhoging. De totale stijging van de huursom mocht niet hoger zijn 1%. 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 13% van de doelgroep geen huurverhoging, 75% een huurverhoging tussen de 0% en 2,1% en 12% een huurverhoging van 2,1%. Exclusief de inkomensafhankelijke huurverhoging kwam de gemiddelde huurverhoging voor de gereguleerde woningen per 1 juli 2016 op 1%. Inclusief de inkomensafhankelijke huurverhoging en de vrije sector was de gemiddelde huurverhoging voor alle woningen 1,5%.

### Samenstelling van de woningvoorraad

In 2016 hebben de volgende wijzigingen in de woningvoorraad van Rentree plaatsgevonden (zie ook paragraaf 3.2).

	Goedkoop	Betaalbaar	Duur tot huurtoeslag- grens	Onzelf- standig/ overig woon	Duur boven huurtoeslag- grens	Totaal
	< € 409	€ 409 < € 628	€ 628 – € 710		> € 710	
<b>31 december 2015</b>	<b>500</b>	<b>2.126</b>	<b>847</b>		<b>71</b>	<b>3.544</b>
Correctie jaarverslag 2015 <sup>(1)</sup>		358	-358			
Administratieve correcties <sup>(2)</sup>		-7	-7	110	-5	91
Jaarverslag 31-12-2015 incl. correcties	<b>500</b>	<b>2.477</b>	<b>482</b>	<b>110</b>	<b>66</b>	<b>3.635</b>
Verkochte woningen	-1	-11	-3	-2	-3	-20
Nieuwbouw		96	1			97
Mutatie huurprijzen	-86	88	-31	-4	33	
<b>31 december 2016</b>	<b>413</b>	<b>2.650</b>	<b>449</b>	<b>104</b>	<b>96</b>	<b>3.712</b>

<sup>(1)</sup> Correctie in verband met een verkeerde klasse-indeling in 2015

<sup>(2)</sup> Correctie om aansluiting te krijgen met de definities in de dVi en de tabel in paragraaf 3.2. Een aantal woningen zijn overgeheveld van woning naar overige woonegelegenheden.

	2016	2015	2014	2013
Goedkoop	11,1%	12,6%	14,2%	16,4%
Betaalbaar	71,4%	69,0%	67,9%	61,9%
Duur tot huurtoeslaggrens	12,0%	13,6%	12,6%	10,8%
Onzelfstandig / overige eenheden	2,9%	3,0%	2,8%	8,9%
Duur boven huurtoeslaggrens	2,6%	1,8%	2,5%	2,0%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

# 1.3

## Woonruimteverdeling

### Verhuurmutaties bij Rentree

In 2016 zijn, inclusief de verhuur door intermediaire verhuurders, 323 nieuwe huurcontracten afgesloten. 221 contracten in de bestaande voorraad, 97 contracten nieuwbouw en 5 andere verhuureenheden (zoals garages en bedrijfsruimten). De mutatiegraad voor huurwoningen bedraagt 6,1% (221 nieuwe contracten voor woningen op een voorraad van 3.615 huurwoningen, dit is exclusief nieuwbouw; conform definitie dVi).

### Woningtoewijzing via Woonkeus

De woningtoewijzing van sociale huurwoningen gebeurt via Woonkeus Stedendriehoek. Woningzoekenden kunnen reageren op corporatiewoningen in de gemeenten Apeldoorn, Brummen, Deventer, Voorst en Zutphen. De woningcorporaties in de Stedendriehoek hebben hiervoor een samenwerkingsovereenkomst afgesloten. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de toekenning van urgenties. De corporaties stemmen het toewijzingsbeleid onderling af. Daarnaast hebben de corporaties en de gemeenten jaarlijks gezamenlijk overleg middels een overleggroep en een bestuurlijk overleg. In 2016 zijn de samenwerkingsovereenkomst en de urgentieregeling geëvalueerd, besloten is op de ingeslagen weg verder te gaan.

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 in Deventer minimaal 10% tot maximaal 25% van de woningen via loting wordt verdeeld. Voor loting is de inschrijfduur niet van belang.

Rentree heeft 32 woningen via loting aangeboden. Dit is 10,8% van het totaal door Rentree aangeboden huurwoningen waarmee Rentree haar aandeel heeft geleverd. In Deventer hebben 81 woningzoekenden via loting een woning gekregen, dit is 8% 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. De directe bemiddeling valt in de categorie gewone woningzoekenden.

Toegewezen in 2016	Deventer	%	Rentree	%
Gewone woningzoekenden	971	97,5	282	95,3
Urgenten	22	2,2	12	4,1
Herstructureringsurgenten	3	0,3	2	0,6
<b>Totaal</b>	<b>996</b>	<b>100</b>	<b>296</b>	<b>100</b>

Bron: Woonkeus Stedendriehoek

# 1.4

## Verkoop

Rentree werkt aan een portefeuille die past bij haar doelstelling. Rentree verkoopt daarom de woningen die minder passend zijn 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. De verkoop van woningen draagt bij aan het optimaliseren van de vastgoedportefeuille en de financiering van de investeringsopgave van Rentree.

### Bestaande woningen

In 2016 zijn 20 woningen verkocht en overgedragen. Er zijn voornamelijk tussenwoningen en appartementen verkocht met een gemiddelde verkoopprijs van € 117.525. Rentree verkocht 4 woningen aan zittende huurders. Dit is 20% van het totaal aantal verkochte woningen.

Van de 20 woningen zijn er 3 vrije sector woningen verkocht. Daarnaast is in 2016 een portefeuille van 67 (vrije sector/ te liberaliseren) huurwoningen en 1 leegstaande school ter verkoop aangeboden aan de markt. Het verhuren van vrije sector huurwoningen behoort niet meer tot de kerntaken van Rentree. Verwachting is dat de complexmatige verkoop van deze 67 woningen in 2017 wordt gerealiseerd.

### Verkoop bouwkavels

In 2016 zijn 41 bouwkavels verkocht op Scherf 4 in de Rivierenwijk aan een belegger die hierop voor eigen rekening en risico 41 vrije sector huurwoningen zal realiseren.

Verkoop	2016	2015	2014
Bestaande woningen	20	57	72
waarvan aan zittende huurder	4	15	14
Nieuwbouw	0	29	9
<b>Totaal verkoop woningen</b>	<b>20</b>	<b>86</b>	<b>81</b>
Verkoop kavels	41		

### BOG

In 2016 zijn 3 bedrijfs onroerend goed panden verkocht. Het verhuren van bedrijfsruimtes behoort niet meer tot de kerntaken van Rentree. De koper is een belegger.

# 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 bemiddeling

Medio april zijn er nieuwe werkafspraken gemaakt met de gemeente en de woningcorporaties over de bijzondere bemiddeling. Deze bijzondere bemiddeling is bedoeld voor alleenstaanden die uit een instelling, penitentiaire inrichting of maatschappelijke opvang komen en die (opnieuw) zelfstandig kunnen gaan wonen. Het huurcontract wordt in eerste instantie op naam van de zorginstelling gezet die de kandidaat heeft aangemeld. De zorginstelling is verantwoordelijk voor de woonbegeleiding naar zelfstandigheid. Na een 1-2 jarig traject wordt uiteindelijk het huurcontract op naam van de kandidaat gezet. 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. Jaarlijks wordt bovenstaande werkwijze geëvalueerd en zo nodig bijgesteld. De woningcorporaties hebben afgesproken om voor 2016 maximaal 48 woningen beschikbaar te stellen voor deze vorm van bemiddeling. Vanaf mei zijn er in totaal 14 geschikte aanmeldingen bij het Bijzondere Zorgteam ontvangen. Hiervan zijn er inmiddels 11 bemiddeld, waarvan 3 door Rentree. De nieuwe werkwijze wordt in 2017 geëvalueerd.

### Verhuur aan maatschappelijke instellingen

In het belang van de cliënt en Rentree is het niet altijd wenselijk om direct de huurovereenkomst op naam van de cliënt te zetten. Rentree verhuurt daarom ook woningen aan instellingen. Daarnaast worden woningen beschikbaar gesteld voor diverse vormen van begeleid groepswonen. De instellingen stellen dan de woning of kamers beschikbaar aan hun cliënten op basis van een zorgovereenkomst. Eind 2016 heeft Rentree in totaal 119 verhuureenheden op deze manier in de verhuur. (zie overzicht van partijen op de volgende pagina)



Organisatie	Doelgroep
Stichting Philadelphia Zorg	Verstandelijke beperking
Stichting Zozijn	Verstandelijke beperking
JP van den Bentstichting	Verstandelijke beperking
Stichting Ambiq	Jongeren/pedagogiek
Iriszorg	Maatschappelijke opvang
Dimence	Psychiatrie
Stichting Jade	Alleenstaande minderjarige asielzoekers
ZSV Wonen II B.V.	Verstandelijke beperking
De Straal	Ex-gedetineerden
Solis	Ouderenzorg, intramuraal
Transfore	Forensische GGZ
Begeleidingscentrum MIO	Psychiatrie
Limor	Psychische problematiek
RIBW	Jongeren/pedagogiek
<b>Totaal</b>	<b>119</b>

## 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 2016 was het huisvesten van in totaal 250 personen (in 2015: 167). De corporaties hebben nauw samengewerkt met de gemeente en Vluchtelingenwerk om de taakstelling te realiseren.

Op basis van de cijfers van Vluchtelingenwerk Oost Nederland is de doelstelling in Deventer voor 2016 gerealiseerd, totaal 283 personen. Hiermee is aan de doelstelling nog te bemiddelen personen uit 2015 (32 personen) ook voldaan.

Taakstelling 2016	Bemiddeld
250 personen	283 personen
	69 personen door Rentree
	17 woningen door Rentree

Rentree heeft in 2016 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. De centrale vraag bij deze thema's is of de bestaande aanpak, middelen en structuur toereikend zijn om de opgave te realiseren en welke mogelijke (onbedoelde) neveneffecten/consequenties dit op sommige terreinen heeft. Het project loopt door in 2017.

## 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

## Inleiding

Ook in 2016 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.

Onze activiteiten op het gebied van leefbaarheid hebben zich in 2016 met name gericht op de aanpak van huurachterstanden, sociale problematiek, woonfraude, overlast en schoon, heel en veilig. In 2016 zijn wij tijdens De Grote Aanpak Tuindorp op 91 adressen in gesprek gegaan met onze huurders. Natuurlijk was het belangrijkste onderwerp van gesprek het werk aan en in de woning. Daarnaast was het een heel mooie gelegenheid om deze huurders beter te leren kennen. Bij in ieder geval 6 adressen is extra afstemming geweest rondom de begeleiding van de huurder. Het sociale wijkteam Keizerslanden is vanaf de voorbereiding bij de Grote Aanpak Tuindorp betrokken geweest.

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.

# 2.2

## Werken in de wijken en buurten

### Woonmakelaar

Rentree heeft haar bezit onderverdeeld in vijf rayons, waarbij elk rayon zijn eigen woonmakelaar heeft. De woonmakelaar is verantwoordelijk voor zijn rayon en is het aanspreekpunt voor huurders. Hij of zij 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. Rentree heeft als doel alle woonvragen adequaat te beantwoorden en problemen integraal en slim op te lossen.

In de praktijk heeft deze functie effectiviteit, efficiency en kwaliteit laten zien. De woonmakelaar is voor Rentree het gezicht in de wijk met oplossend vermogen, daadkracht en besliskracht. De rol van de woonmakelaar is signaleren, agenderen, verbinden en bewaken tussen verschillende partijen (huurders, externe organisaties en interne organisatie).

De woonmakelaar is ook actief in het preventief signaleren van sociale problemen bij huurders met een beginnende huurachterstand. De woonmakelaar gaat op huisbezoek bij huurders waar een huurachterstand is ontstaan. Daar waar een problematische situatie wordt aangetroffen wordt de sociaal wijkconsulent ingeschakeld. Zo kan er bijvoorbeeld voor een huishouden tijdig hulpverlening geregeld worden zodat een ontruiming op termijn voorkomen kan worden.

In 2016 is de woonmakelaar bij circa 250 huurders op huisbezoek geweest die een interieurvernieuwing of een Grote Aanpak van hun woning kregen. Hierbij is met alle bewoners kennis gemaakt en gesproken over diverse leefbaarheidsthema's. Het doel is om dit bij nieuwe projecten wederom door de woonmakelaars te laten uitvoeren.

### In de buurt

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 permanente aandacht voor het tegengaan van vervuiling. Door het bundelen van elkaars krachten worden er doelgerichte gezamenlijke acties ingezet, waaronder posten en het aanspreken van vervuilers. Een uitgebreid verslag van de voortgang van de herstructurering van Rivierenwijk staat beschreven in hoofdstuk 4.

In de wijk Zandweerd is de rondgang met bewoners, Raster, gemeente en politie in 2016 weer nieuw leven ingeblazen en dit zal ook in 2017 worden voortgezet.

Afgelopen jaar is er in onze wijken extra nadruk gelegd op het schoonhouden van de achterpaden en het onderhouden van de tuinen (door huurders) en hebben wij huurders en bewoners aangesproken op ongewenst gedrag. Alle achterpaden van Rentree zijn in 2016 technisch geïnventariseerd waaruit voor 2017 een plan van aanpak voor de verbetering van een aantal achterpaden is opgesteld.

# 2.3

## Sociaal beheer

Rentree besteedt aandacht aan het welzijn van haar huurders. Een deel van de bewoners redt het niet op eigen kracht en heeft tijdelijk steun of begeleiding nodig.

Rentree heeft ook in 2016 een belangrijke signaalfunctie vervuld. Er was op 56 adressen sprake van overlast, sociale problematiek of een combinatie van beide. Inmiddels zijn 43 zaken afgesloten. In samenwerking met onze partners in de stad is op diverse manieren gezocht naar een oplossing, bijvoorbeeld door middel van een laatste kans traject, buurtbemiddeling, aanvullende voorwaarden op het huurcontract of een gedragsaanwijzing. In 2016 waren er 8 aanmeldingen voor het Bijzondere Zorgteam en zijn 26 zaken opgepakt in samenwerking met de sociale wijkteams.

Rentree werkt vanuit een preventieve aanpak en heeft veel aandacht voor de screening van nieuwe huurders. Bij lotingwoningen organiseren wij een intakegesprek met de nieuwe huurder. Dit hebben we ook gedaan bij de 97 kandidaten voor de opgeleverde nieuwbouwwoningen. Er hebben in totaal 143 intake gesprekken plaatsgevonden. Naar aanleiding van deze gesprekken zijn er bij 14 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. Met name de actieve inzet van de woonmakelaars in de rayons heeft signalen over woonfraude opgeleverd. In 2016 heeft Rentree 30 mogelijke woonfraude adressen onderzocht, daarvan zijn er 4 woningen terug in het verhuurproces gekomen. De overige adressen blijven in onderzoek. Er zijn in 2016 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 2016 in 7 woningen hennepplantages aangetroffen. De huurovereenkomst is in 4 zaken door de huurder zelf opgezegd en voor 2 andere is de juridische procedure voor het verkrijgen van een ontruimingsvonnis opgestart. Met 1 huurder zijn we eind december 2016 nog in gesprek.

### Huurachterstand en schuldenproblematiek

Wanneer een huurachterstand ontstaat, zijn er naast betalingsproblemen vaak ook andere problemen aan de orde. Na een schriftelijke herinnering en een aanmaning zoekt Rentree aan het begin van de tweede maand persoonlijk contact. Het uitgangspunt is de betaling van de lopende huur snel te hervatten om een grotere huurachterstand te voorkomen.

Naast de betalingsproblemen worden ook eventuele andere problemen in kaart gebracht. Op basis van deze informatie wordt een vervolgt traject ingezet. Dit kan een betalingsregeling, een verwijzing naar (schuld)hulpverlening of een traject met preventieve woonbegeleiding zijn.

## Ontwikkeling huurachterstand

Eind 2016 is de huurachterstand 0,99 %. Dit is een daling ten opzichte van 2015 met 0,09%.

Er zijn 285 betalingsregelingen in 2016 getroffen, tegenover 315 in 2015. Deze betalingsregelingen zijn getroffen voor huurachterstanden, nota's voor doorbelast onderhoud en afrekeningen van service- en stookkosten.

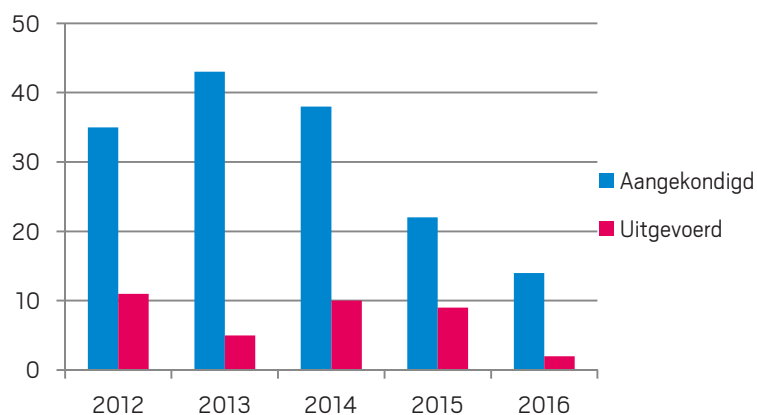
## Samenwerking met de schuldhulpverlening

Sinds 1 juli 2013 werken de woningcorporaties in Deventer met het nieuwe convenant schuldhulpverlening. 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 2016 hebben 48 huurders zich aangemeld bij het BAD in verband met een huurachterstand. In 2015 waren dit 51 huurders.

## Ontruiming

Rentree zet sterk in op het voorkomen van ontruiming. Bij een huurachterstand is het van belang dat Rentree zo vroeg mogelijk in contact komt met de huurder om te voorkomen dat de achterstand verder oploopt en dit tot een ontruiming leidt. In 2016 is in 14 gevallen een ontruiming ten gevolge van huurachterstand aangekondigd. In 9 gevallen werd de ontruiming afgewend. Er zijn 2 ontruiming daadwerkelijk uitgevoerd en 3 huurders hebben de sleutel ingeleverd. In 2016 is er geen ontruiming geweest op basis van overlast, woonfraude of hennep.

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 2016 zijn 7 nieuwe aanmeldingen gedaan voor een traject, daarvan zijn er 3 afgerond. 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. Er liep nog 1 laatste kans traject vanuit 2015, dit traject is eind 2016 nog niet afgesloten. In 2016 zijn er geen nieuwe laatste kans trajecten gestart. In plaats daarvan is er vaker gebruik gemaakt van aanvullende huurvoorwaarden en gedragsaanwijzingen. In 2017 zal deze werkwijze worden geëvalueerd.

## Digitaal huurdersloket

Vanaf 22 mei 2014 is het huurdersloket opengesteld voor alle huurders en daarmee is Rentree 24 uur per dag, 7 dagen per week bereikbaar via Mijn Rentree. De huurders kunnen gemakkelijk en snel hun huurderszaken online regelen.

In 2016 hebben wij verschillende acties uitgezet om het huurdersloket nog beter onder de aandacht te brengen. Daarnaast hebben wij vanaf augustus 2016 de telefooncentrale zo ingeregeld dat de reparaties alleen nog telefonisch tussen 10.00 uur en 12.00 uur ingediend kunnen worden. Tijdens onze contactmomenten sturen wij zoveel mogelijk aan op het 24/7 gebruik van het digitale huurdersloket.

Vanaf medio 2016 is er een duidelijke toename te zien van het gebruik van het huurdersloket. In januari 2016 verliep gemiddeld 12% van het totale aantal contactmomenten via het huurdersloket, eind 2016 is dit 23%.

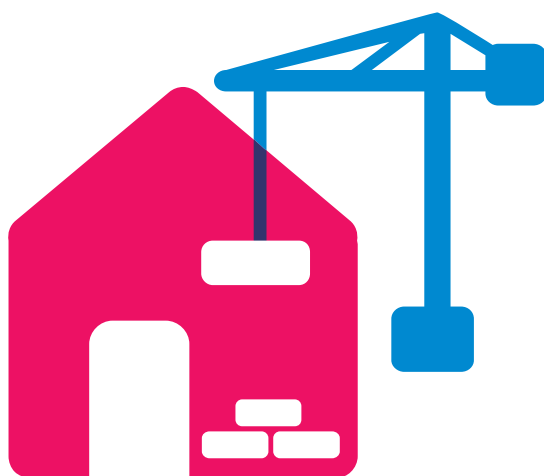
Tot en met eind 2016 hebben 700 huurders gebruik gemaakt van het huurdersloket.

De volgende zaken kunnen huurders zelf via het huurdersloket regelen:

- Reparatieverzoek en afspraken maken
- Huuropzegging
- Huurbetaling
- Overlastmelding
- Inzicht in huurprijsopbouw
- Melden klachten of complimenten.

# 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 2016 is door Rentree veel geïnvesteerd in het verbeteren en verduurzamen van de woningvoorraad. 461 woningen zijn voorzien van een nieuwe badkamer, keuken en/of toilet. Daarnaast zijn 96 woningen energetisch verbeterd. Welke woningen worden aangepakt, wordt jaarlijks vastgesteld in de complexplannen. In de complexplannen wordt uitgewerkt welke ingrepen waar nodig zijn. Dit wordt gedaan 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
<b>Saldo per 31 december 2015</b>	3525	110	35	10	19	3699
<b>Verkoop</b>	-18	-2			-3	-23
<b>Nieuwbouw</b>	97					97
<b>In / uit verhuur</b>	4	-4				
<b>Saldo per 31 december 2016</b>	3608	104	35	10	16	3773

Het aantal verhuurbare eenheden nam toe met 74 naar een totaal aantal van 3.773 eenheden:

- Door middel van reguliere verkoop zijn 18 woningen, 2 overige woonegelegenheden (woonwagens) en 3 bedrijfsruimten verkocht.
- Er zijn 85 nieuwbouwhuurwoningen in de Rivierenwijk en 12 nieuwbouwhuurwoningen aan de Parallelweg gerealiseerd.

# 3.3

## Verbeteren samenstelling van het woningbezit

### Prestatieafspraken

In 2015 hebben de drie Deventer corporaties samen met de gemeente nieuwe prestatieafspraken over de periode 2015-2019 ondertekend (zie ook 5.1). In de afspraken is o.a. vastgelegd dat de sociale woningvoorraad in Deventer op minimaal 12.000 woningen moet blijven. Op het totaal aantal woningen van 3.712 komt de *sociale* woningvoorraad van Rentree eind 2016 uit op 3.616 woningen.

Verder is afgesproken dat jaarlijks gemiddeld 250 woningen worden gebouwd waarvan 25% in de sociale sector, dit zijn ongeveer 63 woningen per jaar. Hiervan heeft Rentree in 2016 97 woningen gerealiseerd. Het totaalresultaat van de drie corporaties wordt jaarlijks samengevat in een verantwoording richting de gemeenteraad (zie paragraaf 5.1).

In het kader van de stedelijke vernieuwing en het verbeteren van de leefbaarheid worden er in 2017 in de Rivierenwijk nog 29 woningen gesloopt. Eerder werden er in deze wijk al 456 woningen gesloopt.

In 2016 heeft Rentree 97 nieuwbouwhuurwoningen opgeleverd. Tot en met 2019 zal Rentree nog circa 155 nieuwbouwhuurwoningen realiseren. Om deze investeringsopgave te financieren zal Rentree 116 bestaande huurwoningen tot en met 2019 verkopen.

# 3.4

## Beheer en onderhoud

Rentree werkt op basis van Resultaatgericht Onderhoud vanaf 2013 samen met de bedrijven Salverda voor het dagelijks onderhoud en Wolters TVO bij het planmatig onderhoud. In 2016 is installatiebedrijf Steenbruggen voor het contractonderhoud aan de installaties toegevoegd. Resultaatgericht onderhoud (RGO) houdt in dat het onderhoud en het resultaat op basis van afspraken over meerdere jaren met jaarafspraken wordt georganiseerd waarbij zo maximaal mogelijk 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 2014 en 2015 is de 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 2016 moesten worden uitgevoerd. In totaal is bij 404 woningen onderhoud uitgevoerd, waaronder 91 woningen in Tuindorp.

De belangrijkste werkzaamheden die zijn uitgevoerd:

- Cv-ketels (centrale verwarming) vervangen in circa 200 woningen
- Resultaatgericht Vastgoedonderhoud casco;
  - Gevelwerk in 7 complexen (80 woningen)
  - Buitenkozijnen in 8 complexen (259 woningen)
  - Dakwerk/dakgoten in 4 complexen (53 woningen)
  - Schilderwerk in 9 complexen (275 woningen)
  - Reinigingswerk in 10 complexen (282 woningen)

### Asbest risico-inventarisatie

Op basis van de asbestinventarisatie in 2014 hebben in 2015 alle bewoners van een woning die voor 1994 is gebouwd een meterkastkaart / asbestkaart ontvangen. Deze asbestkaart geeft op basis van het onderzoek in de referentiewoning aan waar mogelijk asbest in de woning aanwezig is, wat de risico's zijn en hoe de bewoner hier mee om dient te gaan.

In 2016 zijn in 74 woningen asbest sanerende werkzaamheden uitgevoerd en is in 130 woningen een asbestinventarisatie gedaan. Dit is uitgevoerd op basis van het beleid dat is vastgelegd in het asbestbeheersplan dat in 2015 is opgesteld.

## Monitoringsbeleid

Rentree heeft in 2016 haar monitoringsbeleid opgesteld waarin is vastgesteld hoe de geleverde kwaliteit van de uitgevoerde werkzaamheden aan het vastgoed wordt gemonitord. In hoofdlijnen is hierin omschreven hoe de geleverde kwaliteit door partners wordt aangetoond en hoe Rentree deze toetst en vastlegt.

## Onderhoudsbeleid

In 2016 is het onderhoudsbeleid vastgesteld waarin de visie van Rentree over onderhoud aan haar vastgoed is vastgelegd en is uitgewerkt naar een werkbaar leidraad voor het onderhoud. Binnen Rentree waren al veel uitgangspunten op het gebied van onderhoud vastgelegd in verschillende documenten. Het onderhoudsbeleid fungeert als kapstok voor deze verschillende documenten. Belangrijke doelstellingen uit het onderhoudsbeleid zijn betaalbaarheid voor huurder, passende prijs – kwaliteit verhouding en tevreden huurders.

## Contractonderhoud

In 2016 heeft Rentree de geplande onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd, inclusief de wettelijke legionellabeheer- verplichtingen voor 23 zorgcomplexen. Het contractonderhoud heeft vooral betrekking op onderhoud aan CV/MV, veiligheidskeuringen, installaties, liften, schoonmaak, groen en dak inspecties. In 2016 zijn een aantal contracten geïntegreerd in het resultaatgericht onderhoud, waaronder schoonmaakonderhoud en groenonderhoud.

## Interieurvernieuwing

In 2016 zijn in 461 woningen de badkamers, keukens en of toiletten vernieuwd door Salverda. De uitvoering hiervan gebeurt projectmatig (zie paragraaf 3,5) en in sommige gevallen op verzoek van de huurder en 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 2016 is het mutatie- en reparatieonderhoud door Salverda 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 2016 zijn 2.868 reparatieverzoeken uitgevoerd, daarnaast is 1.769 keer een beroep gedaan op onderhoud vanuit het Servicefonds.

# 3.5

## Projecten

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

In 2016 zijn de volgende projecten uitgevoerd:

- Herstructurering van de Rivierenwijk (zie hoofdstuk 4)
- 12 nieuwbouwwoningen in Sluiswijk aan de Parallelweg (ter vervanging gesloopte duplexwoningen)
- 161 woningen met projectmatige Interieurvernieuwingen (keuken, badkamer en/of toilet)
- 91 woningen Grote Aanpak Tuindorp
- 11 woningen die bij mutatie energetisch zijn verbeterd en interieur is vernieuwd
- 3 woningen energetisch verbeterd in de E-Pilot in het Bekkumer

### Sluiswijk

In 2016 zijn in Sluiswijk 12 nieuwe eengezinswoningen opgeleverd en verhuurd. Hiervoor zijn in 2015 20 duplexwoningen gesloopt.

### Energetische verbeteringen en interieurvernieuwing bij mutatie

In 2016 is bij 11 woningen na mutatie het interieur vernieuwd en zijn energetische verbeteringen doorgevoerd. Onder deze 11 woningen zijn 4 woningen uit het Rode Dorp die niet zijn meegenomen in de aanpak in 2012/2013.

### Projectmatige interieurvernieuwingen

In 161 woningen zijn de badkamer, keuken en / of toilet vernieuwd. Door een projectmatige aanpak van het vernieuwen van het interieur van de woningen is de levensduur van dit grote aantal woningen in 1 jaar tijd aanzienlijk verlengd. 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. Als het eenmaal af is heeft de huurder echter een vernieuwd interieur waardoor de verwachting is dat reparatieverzoeken afnemen en de klanttevredenheid toeneemt op de langere termijn.

### Grote Aanpak Tuindorp

In de wijk Tuindorp zijn 91 eengezinswoningen energetisch verbeterd en zijn de badkamer, keuken en/of toilet vernieuwd. De woningen zijn van gemiddeld label D naar label C verbeterd. Ook is er gelijktijdig planmatig onderhoud uitgevoerd en zijn dakkapellen vernieuwd.

## Energetische Pilot Bekkumer

In de wijk 'De Bekkumer' is een energetisch pilot-project van start gegaan. Rentree wil met deze pilot ervaring opdoen met nieuwe technieken van energetisch verbeteren van bestaande woningen. In totaal maken vier woningen deel uit van deze E-pilot. Twee woningen zijn naast het toepassen van extra isolatie voorzien van alternatieve verwarmingssystemen en innovatieve en zeer energiezuinige installaties.

In de pilot worden de nieuwe, energiezuinige alternatieven vergeleken met de traditionele manier van verwarmen, isoleren en ventileren. Intelligente meetsystemen voor het energieverbruik maken het mogelijk om de woningen onderling te vergelijken. Daarnaast worden klantevaluaties met de bewoners gehouden ten aanzien van comfort en gebruiksgemak.

# 3.6

## Duurzaamheid

Rentree besteedt aandacht aan duurzaamheid in de volgende projecten:

### CO<sub>2</sub>-uitstoot en betaalbaarheid

Betaalbaar wonen voor de doelgroep staat bij Rentree voorop als het gaat om verduurzamen van haar bezit. Het verminderen van CO<sub>2</sub>-uitstoot komt daarbij op de tweede plaats. Daar waar beide principes niet samengaan, geeft Rentree voorrang aan het verlagen van de woonlasten boven het terugdringen van de CO<sub>2</sub>-uitstoot. Dit dient als leidraad bij de uitvoering van de prestatieafspraken tussen Rentree en gemeente.

### Bewustwording energieverbruik

Vanuit de doelstelling betaalbaarheid voor de huurders stimuleert Rentree de afgelopen jaren de bewustwording van het energieverbruik bij huurders. De ervaringen vanuit Rentree ten aanzien van dit soort bewustwordingstrajecten door bijvoorbeeld het inschakelen van energiecoaches (door de diverse corporaties in verschillende gemeenten) zijn divers te noemen. De bewoners die meedoen aan dit soort trajecten zijn enthousiast, alleen de opkomst is veelal zeer beperkt. In 2016 heeft Rentree bij de Grote Aanpak van Tuindorp een tweetal bewonersavonden georganiseerd in samenwerking met het adviesbureau Atrienis. Wederom was de groep aanwezig klein, maar enthousiast en ging men met energiebesparende inzichten naar huis.

### E-Pilot voorheen pilot Kristinsson

In 2016 is de E-pilot gerealiseerd in een 4 tal woningen in de wijk Bekummer (zie ook paragraaf 3.5). In samenwerking met onder meer architect Jon Kristinsson is deze pilot uitgevoerd om te onderzoeken hoe we betaalbaarder kunnen renoveren (met name op het gebied van energetische maatregelen). Woning 1 is regulier geïsoleerd, de kierdichtheid is verbeterd en PV panelen zijn toegevoegd. Woning 2 is uitgevoerd in all electric met infrarood verwarmingspanelen en PV panelen. Woning 3 is voorzien van een breathing window (idee Jon Kristinsson) en verwarming door HCCV met lucht-water-warmtepomp en PV panelen. Woning 4 is een woning waarin geen maatregelen zijn getroffen. Het energieverbruik in deze woningen wordt continue gemonitord en qua verbruik vergeleken. De eerste meetgegevens die geschikt zijn voor analyses worden in 2017 verwacht, op basis hiervan worden de plannen voor energetische verbeteringen van woningen vanaf 2018 vorm gegeven.

### Wocozon

In 2016 zijn bij 44 nieuwbouwwoningen aan de Oude Bathmenseweg in de Rivierenwijk 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 deze daken. Door Rentree is met Wocozon hiervoor een meerjaren contract afgesloten. Huurders hebben een klein voordeel in lagere energiekosten. In 2017 wordt nader onderzocht of dit bij meer woningen van Rentree toegepast kan worden.



## Energie-Index (labels)

De regelgeving met betrekking tot energie labels is per 1-1-2015 (nader voorschrift) 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 wordt hiervoor verder beleid ontwikkeld. In 2016 heeft Rentree 97 nieuwbouwwoningen toegevoegd aan haar bezit met gemiddeld energielabel A+ en zijn 96 woningen energetisch verbeterd.

Hieronder een overzicht in aantallen eind 2016 waarin de woningen zijn ingedeeld naar labelklasse of energie-index, afhankelijk van het moment van vaststelling van het 'label'. Van 5 woningen zijn de gegevens nog niet bekend

EI klasse	Aantal	%
$\leq 0,6$ / A++	42	1%
$0,6 < EI \leq 0,8$ / A+	106	3%
$0,8 < EI \leq 1,2$ / A	860	24%
$1,2 < EI \leq 1,4$ / B	572	16%
$1,4 < EI \leq 1,8$ / C	578	16%
$1,8 < EI \leq 2,1$ / D	347	10%
$2,1 < EI \leq 2,4$ / E	371	10%
$2,4 < EI \leq 2,7$ / F	363	10%
$2,7 < / G$	381	11%
nb	5	0%
<b>Totaal</b>	<b>3625</b>	<b>100%</b>
Overige woonegelegenheden <sup>(1)</sup>	87	
<b>Totaal</b>	<b>3712</b>	

\*<sup>(1)</sup> Eenheden waar geen energie-index nodig is zoals standplaatsen, kamers en de eenheden aan de Escherweg

# 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 50% 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 2016 zijn in totaal 302 nieuwbouwwoningen gerealiseerd, waarvan 198 in de sociale huursector.



# 4.2

## Fysiek

In 2016 is door Rentree en de gemeente Deventer verder gewerkt aan de wijkvernieuwing. De gemeente en Rentree coördineren hun eigen fysieke projecten en sturen samen aan op imagoverbetering van de wijk.

In 2016 is er in de wijkvernieuwing zichtbaar een grote stap gemaakt. Zo zijn er 85 nieuwe huurwoningen opgeleverd en is een belegger gestart met de bouw van 41 vrije sector huurwoningen. De nieuwe vorm en inrichting van de wijk zijn inmiddels goed zichtbaar.

Begin 2016 zijn 41 nieuwbouw appartementen in Scherf 1 opgeleverd aan nieuwe huurders. Daarnaast is de CPO-locatie Venenpark in 2016 actief op de markt gebracht, waarbij Rentree de grond verkoopt aan een Collectief van Particulier Opdrachtgevers. Eind 2016 zijn deze plannen zo ver gevorderd dat er opdracht kan worden gegeven voor het bouwrijp maken van het plan. Het Collectief bestaat eind 2016 uit 9 particuliere opdrachtgevers, er wordt nog met 4 kandidaten gesproken.

In de 3<sup>e</sup> Scherf en een kleine locatie aan de Oude Bathmenseweg zijn eind 2016 in totaal 44 eengezinswoningen opgeleverd en verhuurd. Er zijn 41 bouw kavels in Scherf 4 verkocht aan een ontwikkelende partij, zij realiseren hier woningen in de vrije (huur)sector. Deze woningen worden begin 2017 opgeleverd. Het ontwikkelen van het Centraal Gebied van de wijk wordt begin 2017 volledig afgerond door alle betrokken partijen.

In 2016 is de oude school de Venen gesloopt om plaats te maken voor nieuwe woningen. Medio 2016 is het Stedenbouwkundig Plan voor het plangebied De Venen vastgesteld. Het bestemmingsplan wordt begin 2017 in procedure gebracht. De voorbereidingen voor NUTS-voorzieningen en riolering (bouwrijp maken) in het nieuwe stratenpatroon van het plangebied zijn opgestart. In het gebied worden circa 120 nieuwbouwwoningen gebouwd, met een mix van sociale huurwoningen en koopwoningen of vrije sector huurwoningen. De bouw start waarschijnlijk begin 2018. 2017 staat in het teken van de voorbereiding van de bouwactiviteiten.

# 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. Het Sociaal Programma heeft 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 2016:

- 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 2016 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 2016 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. Het Sociaal Programma heeft een onderzoek mogelijk gemaakt naar de toekomst en de uitdagingen van het Deltaplein als winkelcentrum. Er zijn interviews gehouden met de ondernemers van het Deltaplein, wijkbewoners, vastgoedeigenaren en gemeente. Het onderzoek wordt in 2017 afgerond.

- 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 wordt 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.

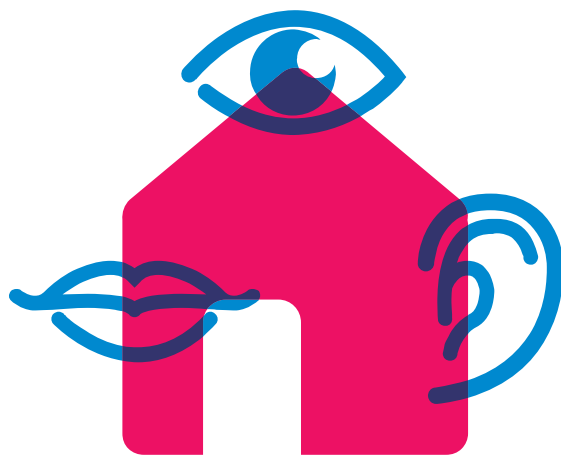
Alle VvE's in de Deltabuurt zijn de afgelopen jaren in het Deltadeal-programma van de gemeente gestimuleerd om te investeren in de panden door middel van een Meerjaren Onderhoudsplanning. Daarnaast hebben bewoners samen leefafspraken vastgelegd en de gemeente heeft de openbare ruimte opgeknapt. De opbouwwerker 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 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, op bestuurlijk niveau wordt overlegd in het bestuurlijk overleg Zorgvastgoed.

### Hieronder de belangrijkste onderwerpen die in 2016 in het Bestuurlijk Overleg Wonen aan de orde zijn gekomen:

- De implementatie van de Woningwet waaronder:
  - De scheiding van DAEB en niet-DAEB
  - Het bod en de prestatieafspraken voor 2017
  - De vaststelling van de woningmarktregio
  - Het passend toewijzen
  - De toewijzing van mantelzorgers
- Verantwoording van de prestatieafspraken 2015
- De ontmoeting tussen de gemeenteraad en de corporaties
- De jaarlijkse huurverhoging
- De huisvestingsopgave en integratie van vergunninghouders
- De noodzaak en realisatie van Skaeve Huse
- Het woonwagengebeleid, waaronder de uitspraak van het College van de Rechten van de Mens
- Het convenant en eerste evaluatie bijzondere bemiddeling
- De woningmarkttrapportage van Woonkeus Stedendriehoek
- Uitvoering van een woningmarktonderzoek in 2017
- De woonafspraken van de provincie met de gemeenten in West-Overijssel
- De projectenkaart als continue monitor van de prestatieafspraken

### Prestatieafspraken

Voorjaar 2016 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 2017 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. Het bod kon als resultaat van het overleg worden omgezet naar definitieve prestatieafspraken. Uit het overleg zijn daarnaast een aantal thema's naar voren gekomen, zoals woningdeling, aanbod voor het middensegment en de rol van de huurder met betrekking tot de woning en de woonomgeving, die begin 2017 met alle partijen verder worden uitgediept en weer worden meegenomen in het bod voor 2018. Hiermee wordt het tripartite overleg verder geïntensiveerd.



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 2016 verantwoording afgelegd over de realisatie van 2015.

De prestaties van Rentree over 2016 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 2016 hebben Rentree en het BAR zeven 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)
- Het visitatierapport
- Het jaarverslag 2015
- Herbenoeming twee leden van de Raad van Commissarissen (adviesaanvraag)
- Het huurbeleid (adviesaanvraag)
- Het verkoopbeleid inclusief complexmatige verkoop (adviesaanvraag)
- Het verhuurmutatieproces
- Het reparatieproces
- Het jaarverslag 2015 en de organisatie van de Klachtenadviescommissie (KLAC)
- De implementatie van de Woningwet
- De inrichting van het BAR
- De samenwerkingsovereenkomst tussen het BAR en Rentree
- Het bod aan de gemeente en de prestatieafspraken voor 2017
- Het jaarplan 2017, inclusief de meerjarenbegroting
- De begroting van het BAR
- De opvolging van een lid van de Raad van Commissarissen (voordrachtrecht)
- Tijdelijke huurcontracten (adviesaanvraag)
- De Aedes-benchmark

Het zwaartepunt lag in 2016 met name op de implementatie van de Woningwet, waaronder het bod aan de gemeente en de prestatieafspraken. Als uitvloeisel hierop ontstond ook, vanwege de zwaarder aangezette positie van de huurdersorganisatie per wet, de wens de relatie tussen het BAR en Rentree te formaliseren in de vorm van een samenwerkingsovereenkomst. Dit heeft ook weer tot gevolg dat het BAR haar eigen organisatie meer moet gaan formaliseren. De uitwerking van de organisatie van het BAR en de samenwerkingsovereenkomst zijn eind 2016 ver gevorderd. Naar verwachting zijn ze in de eerste maanden van 2017 gereed en kan de samenwerkingsovereenkomst worden ondertekend.

## Bewonerscommissies

Eind 2016 kende Rentree negen 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.

In 2016 is Rentree begonnen met groot onderhoud in Tuindorp. Deze buurt kende nog geen bewonerscommissie. Om de wensen en ervaringen van bewoners mee te kunnen nemen in de uitvoering is de inbreng van bewoners van wezenlijk belang. Rentree heeft daarom bewoners benaderd met de vraag of zij in ieder geval voor de duur van het project een bewonerscommissie kunnen en willen vormen. Dit is gelukt. De commissie, bestaande uit vijf personen, blijft in ieder geval actief zolang het project loopt. Rentree hoopt dat de bewonerscommissie ook na afloop als klankbord in de buurt blijft bestaan.

Wanneer er geen bijzondere zaken spelen neemt Rentree op uitnodiging van de bewonerscommissie deel aan een vergadering. Onderwerpen van gesprek zijn meestal het onderhoud en toewijzing van woningen.

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. De commissies stellen zelf een begroting op. Rentree heeft in het voorjaar alle bewonerscommissies voor een bijeenkomst uitgenodigd om ze hierin ondersteuning te bieden.

## Participatie

Rentree hecht veel waarde aan huurdersparticipatie. Hoe goed kennen wij onze huurder en weet de huurder ons te vinden? Onze huurders zijn steeds meer digitaal actief. Via social media, onze website en digitale peilingen wil Rentree meer in contact komen met de huurders en erachter komen wat hen bezig houdt. Input van huurders op beleid en uitvoering moet nog meer vanzelfsprekend worden. Rentree staat open voor ideeën en wil graag dat huurders meedenken. Een procesgroep is ingesteld om uit te zoeken hoe dit handen en voeten kan worden gegeven. Deze werkwijze zal in 2017 tot uitwerking komen. Huurders zullen dan ervaren dat er wordt gevraagd om actief mee te denken met Rentree. Met de verkregen inzichten kan Rentree haar beleid beter vormgeven.

# 5.3

## Samenwerking maatschappelijke organisaties

Om mensen vooruit te helpen werkt Rentree samen met veel verschillende maatschappelijke organisaties. Deze hebben, elk op hun eigen werkteerrein, 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 (1-7-2015 ondertekend)
- **Bijzondere Zorgteam:** in 2013 is de samenwerking tussen Rentree, Dimence en GGD uitgebreid met de partijen Woonbedrijf ieder1, De Marken, gemeente Deventer, Carinova, Iriszorg, Tactus, MEE IJsseloevers en Pactum-De Kij en vastgelegd in een convenant
- **Hennepconvenant:** convenant tussen gemeenten en corporaties in Deventer, Dalfsen, Hardenberg, Kampen, Olst-Wijhe, Ommen, Raalte, Staphorst, Steenwijkerland, Zwolle en Zwartewaterland, Politie IJsselland, Arrondissementsparket Zwolle/Lelystad, UWV en Enexis
- **Preventieve woonbegeleiding:** samenwerking tussen Rentree, Woonbedrijf ieder1, gemeente Deventer en uitvoerende organisatie Iriszorg
- **Laatste-kansbeleid:** overeenkomst tussen de corporaties Rentree en Woonbedrijf ieder1, hulpverlenende instanties Iriszorg, Tactus, Carinova en RIAGG en namens de gemeente Deventer het BAD en GGD
- **Buurtbemiddeling:** samenwerking tussen Rentree, gemeente Deventer, Woonbedrijf ieder1, de politie IJsselland, Vluchtelingenwerk en Raster
- **Pilot 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 Mooiland, Woonzorg Nederland, Salland Wonen en gemeenten Deventer, Olst-Wijhe en Raalte
- **Schuldhulpverlening:** convenant tussen Rentree, Woonbedrijf ieder1, De Marken en de gemeente Deventer (BAD)

# 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	2016	2015	2014
Rapportcijfer	7,9	7,8	7,7
Dienstverlening heeft voldaan aan verwachting	96%	95%	93%
Respondent zou Rentree aanbevelen aan anderen	98%	99%	95%

Woning verlaten	2016	2015	2014
Rapportcijfer	7,4	7,4	7,4
Dienstverlening heeft voldaan aan verwachting	87%	88%	88%
Respondent zou Rentree aanbevelen aan anderen	82%	85%	84%

Reparaties	2016	2015	2014
Reparaties (Rentree)	7,8	7,7	7,9
Reparaties (uitvoerend bedrijf)	8,1	8,0	8,1
Dienstverlening heeft voldaan aan verwachting	95%	95%	94%
Respondent zou Rentree aanbevelen aan anderen	91%	95%	91%

Planmatig onderhoud	2016	2015	2014
Rapportcijfer (Rentree)	7,4	7,4	7,1
Rapportcijfer (uitvoerend bedrijf)	7,8	8	7,5
Dienstverlening heeft voldaan aan verwachting	95%	91%	84%
Respondent zou Rentree aanbevelen aan anderen	84%	86%	81%

### **Woning betrekken**

Alle onderdelen die het proces en het contact met de medewerker van Rentree beoordelen scoren goed, het rapportcijfer voor de algehele dienstverlening in het proces scoort ook beter dan in 2015. De beoordeling van onderdelen 'staat van de woning bij eerste bezichtiging' en 'staat van de woning bij oplevering' scoren het minst, maar beter dan in 2015. Daarnaast wordt er wel aangegeven dat het afhandelen van de opleverpunten naar tevredenheid gebeurt.

### **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 (91-100%) van de huurders aan tevreden te zijn. De rapportcijfers van Rentree en de aannemer zijn al 3 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 2016 zijn in totaal 11 formele klachten ingediend bij Rentree tegenover 8 in 2015. Er zijn 6 klachten behandeld naar aanleiding van een uitgevoerde renovatie en 2 klachten na de verkoop van woningen. Een huurder heeft een klacht ingediend naar aanleiding van een verzoek tot aanpassing van de huurprijs en er waren 2 klachten voortkomend uit een afgewezen reparatieverzoek.

## **Klachtencommissie Woningcorporaties Stedendriehoek (KLAC)**

In 2016 zijn 4 klachten bij de KLAC ingediend door huurders van Rentree. Dit is evenveel als in 2015. Drie klachten hebben tot een hoorzitting geleid en één klacht is na een gesprek met de huurder opgelost.

Eén keer werd de klager in het gelijk gesteld, één keer werd Rentree in het gelijk gesteld en één keer kregen beide partijen gelijk. Twee klachten gingen over het onderhoud, één over een eindafrekening. Rentree heeft alle adviezen van de KLAC overgenomen.

## **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 prestatievelend huurdersoordeel worden de resultaten van de klantmonitor als input gebruikt.

In 2016 scoort Rentree gemiddeld in de Aedes Benchmark. Deze score komt tot stand door een combinatie van de prestatievelen huurdersoordeel en bedrijfslasten. Op het onderdeel huurdersoordeel scoort Rentree bovengemiddeld. Ondanks dat de bedrijfslasten voor het derde jaar op rij zijn gedaald, scoort Rentree op dat onderdeel beneden het gemiddelde. Dit komt door een afname in het aantal woningen in bezit van Rentree en door verlaging van de bedrijfslasten per vhe sector breed.

De onderhoudslasten zijn ook in beeld gebracht. Rentree scoort goed op de kosten van mutatie-, reparatie-, en planmatig onderhoud per VHE. Omdat het lastig is hieraan conclusies te verbinden zijn de corporatiescores niet vrij gegeven en in klassen ingedeeld. Middels beschikbaarheid (afname omvang sociaal bezit) en betaalbaarheid (bemiddelde huurprijs) heeft de Benchmark iets willen aangeven over het maatschappelijk presteren. Door verkoop en sloop (als gevolg van herstructurering) daalde de omvang van het sociaal bezit van Rentree meer dan gemiddeld. Voor de komende jaren staat een toename van de voorraad gepland. Rentree scoorde qua huurprijs net iets boven het gemiddelde.

# 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 stimuleren we 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. Het traject Anders Samenwerken draagt daar aan bij.

Rentree werkt aan een efficiënte en transparante bedrijfsvoering met aandacht voor mensen. In 2016 is verder gebouwd aan het digitale platform voor de woonmakelaars en het digitale huurdersloket. Hierdoor wordt de bestaande capaciteit effectiever ingezet en de beschikbaarheid en bereikbaarheid van Rentree verder vergroot. Het blijvend en toenemend inzetten van digitale hulpmiddelen heeft geleid tot meer aandacht voor informatiebeveiliging in de bedrijfsvoering.

Om het eigenaarschap te stimuleren is in 2016 het organisatieoverleg ingevoerd. In dit wekelijkse overleg waar alle medewerkers aan kunnen deelnemen en agendapunten kunnen indienen, worden besluitvormingsvoorstellen afgestemd, ideeën, signalen en vraagstukken besproken en afdeling overstijgende knelpunten besproken.

### Anders Samenwerken

In 2016 zijn we verder gegaan met het traject Anders Samenwerken, dit 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 de individuele ontwikkeling van medewerkers gericht op het werken vanuit je talenten, bestaande uit de volgende onderdelen: talentenscan, start Mijn talent, uitrol werken in procesteams en feedbacktraining.

### Talentenscan

We willen dat medewerkers werken vanuit hun talenten, vanuit werken met je talenten krijg je meer energie, daar ben je goed in en er zitten de meeste groeimogelijkheden in. Het zorgt voor meer werkgeeluk, 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 hebben alle medewerkers deelgenomen aan een talentenscan met aansluitend een individueel ontwikkelgesprek met een coach. Resultaat hiervan is dat alle medewerkers inzicht hebben in hun talenten en weten hoe ze deze verder kunnen ontwikkelen en meer kunnen inzetten voor de organisatie. In een talentevent hebben de collega's onderling hun talenten gedeeld en is een begin gemaakt met het meer werken vanuit je talenten.

### **Mijn Talent**

De werkwijze "Mijn talent" is ingevoerd ter vervanging van het beoordelingssysteem, met als doel het stimuleren van eigenaarschap, het op positieve wijze stimuleren van leren en ontwikkelen en stimuleren van bewust bezig zijn met je bijdrage aan de organisatie en daarop reflecteren. In deze nieuwe werkwijze, gebaseerd op de ontwikkeling van je 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. Hierop vragen ze feedback van hun leidinggevende en team. De medewerkers zijn eigenaar van hun eigen ontwikkeling, de organisatie stimuleert ze daarbij en schept de mogelijkheden.

In het traject om te komen tot de invoering van Mijn Talent hebben alle medewerkers middels interne workshops over werken met je talent mee kunnen denken in de nieuwe werkwijze. Daarnaast hebben alle medewerkers ter voorbereiding deelgenomen aan een feedbacktraining en een talentenscan gehad.

### **Uitrol procesteams**

Om continue te blijven verbeteren en ontwikkelen werken we in multidisciplinaire procesteams. Dit jaar zijn de procesteams huurincasso, participatie en overlast opgestart.

### **Medewerkerstevredenheidsonderzoek**

Eind 2015 heeft er een medewerkerstevredenheidsonderzoek plaatsgevonden, de positieve resultaten zijn begin 2016 gepresenteerd. Van de medewerkers gaf 92% aan (heel) tevreden te zijn met de functie en 100% (heel) tevreden met de organisatie. Op alle onderdelen waren de resultaten beter dan in 2012. Daarnaast is met de resultaten vastgesteld dat de doelen van het eerste deel van het Anders Samenwerken zowel voor de organisatie als de medewerkers behaald zijn.

### **Samenwerk@corporatie**

Rentree neemt actief deel aan het samenwerkingsverband Samenwerk@corporatie bestaande uit 16 corporaties uit de regio. Het samenwerkingsverband heeft als doel ontwikkeling, inzetbaarheid en mobiliteit van medewerkers te vergroten.

Activiteiten:

Stage 10-daagse: 22 medewerkers van Rentree hebben stage gelopen bij een andere corporatie of hebben een collega ontvangen.

Workshops: 11 medewerkers hebben deelgenomen aan een workshop georganiseerd vanuit Samenwerk@corporatie. Daarnaast worden er vacatures en kandidaten gedeeld en is het eerste kennisnetwerk opgestart.

### **Present**

Het afgelopen jaar hebben de medewerkers zich ingezet voor drie maatschappelijke projecten in Deventer: er is een bingo middag georganiseerd bij Ludgerus, er is een groenvoorziening in de Bakkumer opgeknapt en er was een project waarbij hulp geboden is achter de voordeur.

## Personele ontwikkelingen

Kengetallen over 2016

In dienst	31 december 2016	31 december 2015	31 december 2014
Medewerkers (excl stagiaires)	37	41	41
FTE	31,1	33,9	32,4

## Mutaties in 2016

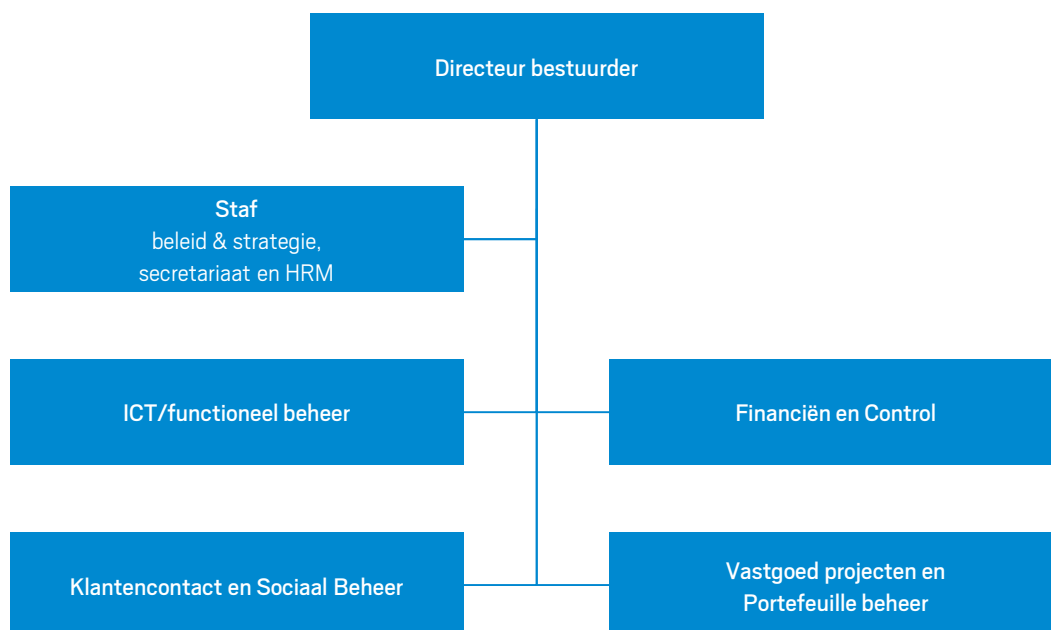
- Aantal medewerkers uit dienst: 7
- Aantal medewerkers in dienst: 3
- Stagiaires/afstudeerders: 4

## Verzuim

Het totale ziekteverzuim

	2016	2015	2014
Totaal verzuim	3,1%	6,68%	6,17%
Ziekmeldingsfrequentie	1,23	1,06	1,46

De formele organisatiestructuur ziet er eind 2016 als volgt uit:



# 6.2

## Ondernemingsraad

In 2016 is de Ondernemingsraad (OR) vier keer met de directeur bestuurder bijeen geweest.

**Tijdens deze vergaderingen zijn onder andere de volgende onderwerpen besproken:**

- Jaarverslag/ jaarrekening 2015
- Kwartaalrapportages 2016
- Begroting en jaarplan 2017
- Risico Inventarisatie en Evaluatie
- Inrichting en wijziging organisatie/ stand van zaken HRM
- Procesteams
- Organisatie en besturingsfilosofie
- Woningwet

De OR heeft instemmingsaanvragen behandeld over de risico-inventarisatie en evaluatie, het afschaffen van de PVB-cyclus en het invoeren van Mijn Talent.

Eén vergadering was in aanwezigheid van de leden van de RvC. In deze vergadering is informatie uitgewisseld over de stand van zaken in de organisatie en over actuele onderwerpen als woonconcepten voor senioren en de huisvesting van vergunninghouders. Daarnaast is gesproken over de ontwikkelingen in de sector en binnen de RvC.

In juli is een OR-lid een uitdaging elders aangegaan, de ontstane vacature is vanaf januari 2017 ingevuld.

**Op 31 december 2016 was de OR als volgt samengesteld:**

- Sabine Vijge, voorzitter
- Sanne ten Zijthof, lid

# 6.3

## Juridische structuur

Rentree kent twee deelnemingen:

### **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.

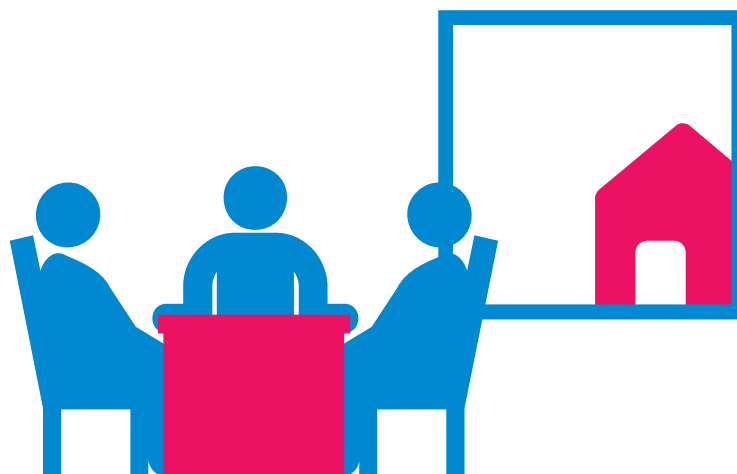
### **Stichting Woonkeus**

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 vastgestelde 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	Bestuurslid van het vrouwennetwerk van Aedes (2010-2016) Lid van de raad van advies stichting IJssellandschap (2011) Lid van het Forum voor Inspiratie en Zingeving van Aedes (2011-2016) Lid Bestuur Filmhuis (2014-2016 voorzitter en vanaf 2016 lid) Lid Bestuur THF Nieuwe Markt (theater filmhuis De Viking) (2014) vanaf november 2016 voorzitter Lid Bestuur (vice voorzitter) Stichting Woonkeus (2015)
PE Punten	112

De kosten voor de beloning (conform WNT) van de directeur bestuurder van Rentree zijn in 2016 opgebouwd uit de volgende elementen:

#### Loonkosten Liesbeth van Asten 2016:

Jaarsalaris	€	109.098
Werkgeversdeel pensioen	€	19.184
Belastbare vergoedingen	€	869
Totaal:	€	129.151

# 7.2

## Verlag van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft de taak toezicht te houden op de algemene gang van zaken in 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 Raad 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 Raad is dit jaar vijf keer voor vergaderingen bij elkaar gekomen. Eén keer is de reguliere vergadering gecombineerd met een vergadering met het bewonersadviesorgaan en één keer met de OR. Tijdens een van de reguliere vergaderingen is de Raad geïnformeerd over de positieve uitkomsten uit het medewerkerstevredenheidsonderzoek. De Raad heeft daarnaast één keer overleg gevoerd met de wethouders F. Rorink (Duurzaamheid) en J.J. Kolkman (Wonen). Gesproken is over de uitkomsten van de visitatie, wonen en zorg, betaalbaarheid, beschikbaarheid en energetische kwaliteit van de sociale voorraad. Tevens heeft er een uitwisseling plaatsgevonden over de veranderende verhoudingen en de rol van de corporatie in de toekomst. Beide partijen spraken uit dat er zeker nog een rol voor corporaties is weggelegd voor ontwikkelopgaven.

De Raad kent drie commissies, te weten een auditcommissie, een remuneratiecommissie en een projectencommissie. De auditcommissie is vier keer bij elkaar gekomen. In het voorjaar voor het jaarverslag en de jaarrekening 2015 en in het najaar voor het jaarplan en de begroting 2017. Daarnaast is de auditcommissie in mei bij elkaar gekomen voor de selectie van een nieuwe accountant en in november ten behoeve van de selectie van een controller.

De remuneratiecommissie is vier keer bij elkaar gekomen. In september voor de selectie van het bureau dat de werving en selectie van een nieuw RvC lid (op voordracht van de huurders) gaat doen en in november voor het planningsgesprek 2017 van de bestuurder. In december is ze twee keer bijeengekomen. Een keer voor de brievenselectie van -en een keer voor de sollicitatiegesprekken met kandidaat RvC leden, beide keren samen met 2 leden van het bewonersadviesorgaan. Begin 2017 evalueert de remuneratiecommissie met de bestuurder het jaar 2016. De projectencommissie is in 2016 niet bij elkaar gekomen.

Ook dit jaar heeft de Raad haar werkwijze en de individuele leden geëvalueerd. Omdat dit vorig jaar is gebeurd onder externe begeleiding, heeft er dit jaar een zelfevaluatie plaatsgevonden. 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 samenwerking met de accountant (Deloitte) is dit jaar beëindigd. De totale duur van de samenwerking met Deloitte was 6 jaar. Vóór de afronding heeft er een evaluatie plaatsgevonden. In augustus heeft de Raad een nieuwe accountant benoemd, te weten Baker Tilly Berk.

Via uitgebreide kwartaalrapportages is de Raad 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 Raad heeft ingestemd met het bod van de corporatie aan huurders en gemeente. Zij heeft kennisgenomen van het verslag van het tripartiteoverleg. De prestatieafspraken voor 2017 zijn in het jaarplan verwerkt.

#### Ad 2. Vastgoed

De Raad heeft haar akkoord gegeven op de verkoop van 3 complexen, 1 complex in de Driebergenbuurt, 1 complex in Zandweerd en 1 complex in de Vijfhoek. In totaal 67 woningen. Het betreffen woningen die als niet-daeb zijn verhuurd of bij mutatie als niet-daeb zullen worden verhuurd. Daarnaast heeft zij ingestemd met Huurbeleid, Onderhoudsbeleid en Activeringsbeleid.

De Raad heeft – na evaluatie van Salverda op resultaatgericht onderhoud – ingestemd met een allonge op de raamovereenkomst die we met deze partner hebben voor het dagelijks onderhoud. Daarmee is de overeenkomst met 4 jaar verlengd.

De Raad is twee maal bijgepraat over het project Woon400. Dit betreft de zoektocht van Rentree hoe een betaalbare woning te realiseren zonder aftoppingen. De 400 staat voor een huurprijs van € 400,- per maand als richtlijn.

#### Ad 3 Governance

Begin 2016 is het definitieve visitatierapport rapport verschenen. Rentree scoort goed. In het jaarverslag 2015 is hierover gerapporteerd.

Per 1 juli 2015 is de woningwet van kracht geworden. Dit jaar zijn alle daarbij behorende documenten aangepast of opgesteld. De Raad heeft ingestemd met:

- Statuten
- Het Reglement RvC Rentree / Reglement Bestuur Rentree
- Reglement auditcommissie / Reglement remuneratiecommissie / Reglement projectencommissie
- Toezichtvisie / toezichtkader / toetsingskader / Organisatie en besturingsfilosofie
- Reglement financieel Beleid en Beheer
- Treasurystatuut / Verbindingenstatuut / Investeringsstatuut / Compliance statuut
- Benoeming Henry Schuurman tot controller

#### Ad 4 Organisatie:

Voorjaar 2016 heeft de Raad het treasuryjaarplan goedgekeurd. In 2016 heeft de Raad tevens ingestemd met het auditplan en inkoopbeleid. De volgende onderwerpen zijn aan de orde geweest in de RvC vergaderingen: De uitkomsten van het medewerkerstevredenheidsonderzoek, ervaringen met het huurdersloket, uitkomsten samenwerkingsscan en de wijze waarop Rentree werkt aan duurzaamheid.

Ook zijn dit jaar de uitkomsten van de Aedes Benchmark met de Raad besproken. Zie paragraaf 5.4 voor de uitkomsten van de Benchmark.

De civiele procedure tegen de voormalige directeur bestuurder, de heer Teuben, loopt nog als gevolg van het hoger beroep dat hij tegen het vonnis van de rechtbank heeft ingediend. Regelmatig is de Raad bijgepraat. Eind 2016 heeft Rentree het Memorie van Antwoord ingediend als reactie op de door de heer Teuben ingediende Grieven (d.d. 9 februari). Dit Memorie van Antwoord heeft vertraging opgelopen als gevolg van het door de heer Teuben aangespannen kort geding tegen Rentree. Dit kort geding is door Rentree gewonnen.

## Stakeholders

De RvC heeft in haar vergadering van 29 maart de lijst van stakeholders vastgesteld.

De Raad 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 Raad zelf heeft afgelopen jaar een keer vergaderd met het bewonersadviesorgaan Rentree (BAR). Met de leden van de OR heeft de Raad halverwege het jaar uitgebreid gesproken. Zoals eerder vermeld heeft de Raad met twee leden van het College van B&W gesproken.

## 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 Raad heeft ten aanzien van haar samenstelling de volgende besluiten genomen:

- Herbenoeming 2<sup>de</sup> termijn van mevrouw G.J.J. Prins en de heer J.T. Blok
- Mevrouw G.J.J. Prins is benoemd tot vice voorzitter.

Om te voorkomen dat in 2018 3 commissarissen de RvC gaan verlaten (i.v.m. einde tweede termijn) is besloten dat de heer L.J. Van der Ree per mei 2017 zal aftreden. Eind 2016 is de werving en selectie voor een nieuw lid gestart. Deze selectie is begeleid door Public Spirit. Per 1 mei 2017 zal de heer R. Bosveld de heer L.J. van der Ree vervangen als lid van de RvC.

## Schema met termijnen en functies

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
L.J. van der Ree	M	1954	2010	2014	2017	Projecten
G.J.J. Prins	V	1954	2012	2016	2020	Remuneratie
J.T. Blok	M	1949	2012	2016	2020	Projecten

Lid RvC	Hoofdfunctie	Nevenfunctie	PE Punten
H.F.A.M. Huijsmans	Zelfstandig gevestigd als adviseur en interim-manager vanuit Obraz BV	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Voorzitter Raad van Toezicht GGZ instelling Vincent van Gogh in Noord- en Midden-Limburg</li> <li>- Voorzitter RvT Onderwijsgroep Punt Speciaal (6 scholen Speciaal onderwijs)</li> <li>- Voorzitter RvT Kind aan Huis (jeugdzorg)</li> </ul>	0
T.A. Nieuwenhuijsen	Partner NGBN Advocaten Amsterdam	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lid RvC Elan Wonen Haarlem</li> <li>- Bestuurslid Beheerstichting Accommodatie Muziekgebouw/Bimhuis</li> <li>- Bestuurder stichting tijdelijke exploitatie De Overkant</li> <li>- Voorzitter van de Stichting HLSK</li> <li>- Bestuurslid van de Stichting Sterker Samen</li> </ul>	14
L.J. van der Ree	Directeur Gebiedsontwikkeling Luchthaven Twente (ADT)		2
G.J.J. Prins	Bestuurder Woon-Zorgcentra De Rijnhoven	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Voorzitter RvT Koraalgroep</li> <li>- Lid RvC woningbouwstichting SSW</li> <li>- Lid RvT kinderopvang Humanitas</li> <li>- Bestuurslid Vereniging van Instellingen voor Verpleging en Verzorging Utrecht (IVVU)</li> </ul>	12
J.T. Blok	Zelfstandig gevestigd als adviseur in Toezicht, coaching en advies vanuit Blok & Ko	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lid Algemeen Bestuur Forum voor Stedelijke Vernieuwing</li> <li>- Lid RvC N.V. Groothandelsgebouwen Rotterdam</li> <li>- Lid RvC Woningstichting Nijestee Groningen*</li> <li>- Vice voorzitter RvC Woningstichting Mitros Utrecht*</li> <li>- Voorzitter Bestuur Museumwerf Vreeswijk Nieuwegein</li> <li>- Lid RvC WOM Den Haag ZW</li> <li>- Lid RvA Hermon Erfgoed BV Zeist</li> <li>- Lid RvT Theater Zuidplein Rotterdam</li> <li>- Lid RvC NV Zeedijk Amsterdam</li> </ul>	22

*\*T.a.v. Wet Bestuur en Toezicht: functies bij Mitros en Nijestee vallen onder 'Grote Rechtspersonen'*

RvC vergoeding	2016
H.F.A.M. Huijsmans	€ 11.000 bruto *
T.A. Nieuwenhuijsen	€ 9.900 bruto *
L.J. van der Ree	€ 9.900 bruto *
G.J.J. Prins	€ 9.900 bruto *
J.T. Blok	€ 9.000 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

Het huidige verdienmodel van woningcorporaties staat onder druk. Inperking van verdienmogelijkheden, een herstellende vastgoedmarkt en grotendeels gelijkblijvende volkshuisvestelijke verwachtingen zorgen ervoor dat woningcorporaties scherper aan de wind moeten zeilen. Financiële sturing waarbij kasstromen en de marktwaarde centraal staan, denken in maatschappelijke toegevoegde waarde en een oog voor risico's zijn essentieel om onze doelstellingen waar te maken. Daarnaast zijn er ook kansen door de lage rente en de innovatieve ontwikkelingen op de vastgoedmarkt.

2016 stond vooral in het teken van de implementatie van de Woningwet. Waarderen op marktwaarde en de scheiding tussen de DAEB en niet-DAEB tak zijn belangrijke thema's geweest. We hebben gekozen voor het verlichte regime voor de scheiding tussen DAEB en niet-DAEB. Hiermee kiezen we definitief voor ontwikkelingen in de DAEB tak en het afstoten van de niet-DAEB tak.

De marktwaarde is de grondslag voor waardering van het vastgoed geworden in 2016. Omdat dit kwalificeert als een stelselwijziging hebben we de vergelijkende cijfers 2015 aangepast.

We zien in 2015 een aanpassing van het eigen vermogen van € 60 miljoen naar € 205 miljoen, een stijging van € 145 miljoen. Dit is puur een vermogensstijging.

In 2016 is de marktwaarde voor het eerst de grondslag voor bepaling van het resultaat en zien we een resultaat van € 32 miljoen. Deze andere wijze van waarderen levert ons een groter vermogen op, maar de kasstroom blijft gelijk.

In 2016 hebben we het investeringsstatuut opgesteld waarbij voorlopig gekozen is de bedrijfswaarde te hanteren voor het beoordelen van de investeringen. Hiervoor is gekozen, omdat we eerst meer ervaring met de marktwaarde willen opdoen. Hierbij maken we wel gebruik van de uitgangspunten van AEDES.

Ook hebben we het risicomangement een stap verder gebracht door een integriteitsscan uit te voeren en het inkoop- en contractmanagement te herijken.

Door deze stappen zijn we in staat om investeringen beter te beoordelen en onze schaarse middelen zo goed mogelijk in te zetten en te benutten.

# 8.2

## Liquiditeit en solvabiliteit

### Liquiditeit

In 2016 zijn we gestart met maandelijkse liquiditeitsbesprekingen om de aansluiting tussen geplande investeringen en de daarvoor nodige liquiditeiten goed te kunnen bewaken.

In 2016 is € 21,3 miljoen aan leningen afgelost en € 18,5 miljoen aan leningen aangetrokken.

Eind 2016 beschikt Rentree over een positief saldo aan liquiditeiten van € 3,7 miljoen (2015: € 4,4 miljoen).

Daarnaast heeft Rentree aan het eind van 2016 een ongebruikte rekening-courant faciliteit van € 4 miljoen. De roll-over lening is voor de volledige waarde (€ 4,5 miljoen) opgenomen.

De rekeningcourantfaciliteit en de roll-over lening worden ingezet voor het overbruggen van eventuele tijdelijke liquiditeitstekorten dan wel overschotten. In 2016 bedraagt de operationele kasstroom € 7,4 miljoen inclusief en € 13 miljoen exclusief rentebetalingen (2015: € 7,8 miljoen inclusief en € 13,8 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 2016 bedraagt de solvabiliteit 61,3% op basis van de marktwaarde uitgedrukt als percentage van het balanstotaal (2015: 57,6 %). 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 2016 is positief. Het resultaat na belasting over 2016 bedraagt € 32.1 miljoen positief.

<b>(x € 1.000.000)</b>	<b>2016</b>
Waarvan normale bedrijfsvoering	11.7
Waarde mutaties	+ 22.5
Financieringslasten	-/- 5.1
Vpb last	+ 3.0
<b>Resultaat</b>	<b>32.1</b>

In 2015 is het aangepaste resultaat € 11,7 miljoen negatief. De belangrijkste verschillen t.o.v. het resultaat 2016 zijn:

<b>Resultaat 2015</b>	<b>-11,671</b>
(x € 1.000)	
Waardemutaties	35.532
Hogere opbrengsten	1.063
Hogere onderhoudsactiviteiten	- 879
Hogere leefbaarheidsactiviteiten	- 175
Overig	- 47
	<b>23.823</b>

Lagere rentelasten	795
Lagere belastingen	8.393
Verkoopresultaat	-866
	<b>8.322</b>

<b>Resultaat 2016</b>	<b>32.145</b>
-----------------------	---------------

- De hogere waardemutaties zijn het gevolg van de waardering op marktwaarde.
- De hogere onderhoudskosten zijn het gevolg van de overgang naar de functionele indeling voor de resultatenrekening waarbij toerekening van de indirecte kosten plaatsvindt. Daarnaast hebben we meer interieurvernieuwingen uitgevoerd (complexmatig), wat heeft geleid tot hogere kosten. De hogere leefbaarheidskosten zijn ook het gevolg van de toerekening van de indirecte kosten.
- De lagere financieringslasten zijn het gevolg van aflossingen op de leningenportefeuille. Een deel is geherfinancierd maar wel met lagere rentepercentages.
- De grote belastingbate komt door de overgang naar marktwaarde.

## Sponsoring

In 2016 heeft Rentree de volgende bedragen aan de volgende sponsoractiviteiten uitgegeven:

(x € 1.000)	2016
Voedselbank	2
Huis der Taal	1
<b>Totaal</b>	<b>3</b>



# 8.4

## Beoordeling AW en WSW

### Autoriteit Woningcorporaties

In november 2016 ontvingen wij de toezichtbrief van de Autoriteit Woningcorporaties (AW) met daarin het resultaat van de jaarlijkse financiële beoordeling. De AW voert jaarlijks een onderzoek uit op basis van de ingediende prognosegegevens en de verantwoordingsgegevens en andere informatie ten aanzien van deelactiviteiten. De financiële beoordeling richt zich op een zestal toezichtterreinen die van invloed kunnen zijn op de financiële continuïteit.

Deze terreinen zijn:

Kwaliteit financiële verantwoording;

Behoud maatschappelijk gebonden vermogen;

Financieel risicobeheer;

Liquiditeit;

Solvabiliteit;

Draagkracht vermogen.

De financiële beoordeling door de AW leidt niet tot opmerkingen en geeft geen aanleiding tot het doen van interventies. Verder heeft de AW aangegeven voornemens te zijn in de eerste helft van 2017 een periodieke governance inspectie te verrichten naar de kwaliteit van de aansturing en verantwoording en de wisselwerking tussen bestuur en intern toezicht.

### WSW

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) beoordeelde eind 2016 de financiële positie op basis van de DPI 2015.

In haar jaarlijkse beoordelingsbrief van 14 oktober 2016 verklaart het WSW dat Rentree voldoet aan de eisen die het WSW stelt aan een corporatie als deelnemer. Op grond van deze verklaring kan Rentree binnen de ruimte van het borgingsplafond leningen aantrekken met WSW borging.

Het door het WSW vastgestelde borgingsplafond is gebaseerd op de DPI 2015 en loopt tot en met 2018.

# 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 2016 is een inschatting gemaakt van het fiscaal resultaat 2016.

Ultimo 2016 bedraagt het saldo compensabele verliezen naar verwachting afgerond € 32,6 miljoen.

# 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 vergroot door workshops te organiseren over risico's. Hoe ze te herkennen en hoe integriteitsvraagstukken bespreekbaar te maken. Wij vinden namelijk niet dat risico's zoveel mogelijk moeten worden uitgebannen. Dat kan te belemmerend werken. Ons ideaal is een bewuste weloverwogen besluitvorming. De maatregelen die wij treffen moeten in verhouding staan tot de kansen en bedreigingen.

Het omgaan met risico's hoort bij het eigenaarschap en ondernemerschap dat we bij onze medewerkers willen stimuleren.

In 2016 hebben we het risicomanagement verder uitgewerkt. We hebben de belangrijkste risico's geïnventariseerd en daarvan de beheersmaatregelen benoemd. Om het bestaan en de werking ervan vast te stellen is een auditplan opgesteld. Daarin zijn de controles opgenomen waarop we de beheersmaatregelen toetsen.

Ook hebben we ons inkoopbeleid herijkt en opnieuw vastgesteld. De medewerkers die vanuit hun rol of functie verantwoordelijk zijn voor inkoop, zijn geschoold zodat ze uit de voeten kunnen met inkopen. Middels een goed contractregister bewaken we de risico's van inkoop.

Het belangrijkste risico voor Rentree zit in mogelijke interventies vanuit de overheid. Maatregelen op het gebied van de huursombenadering en/of de huurtoeslag hebben direct effect op de investeringsruimte van Rentree. Met dit risico houden we rekening door in de meerjarenbegroting zoveel mogelijk rekening te houden met beperkte huurstijgingen. Ook rekenen we een “worst-case” scenario door om te weten wat we wel of niet kunnen opvangen.

Ten behoeve van de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen voegen wij woningen toe aan onze voorraad. Nieuwbouw kunnen we voor de komende jaren nog realiseren in de Rivierenwijk. Na deze ontwikkeling willen we andere locaties aankopen om deze te ontwikkelen. Daarbij moeten we rekening houden met een veranderende markt en de impact die dat kan hebben op de waardeontwikkeling van nieuwe projecten. We houden zicht op deze veranderingen door elk jaar de kosten en verwachte opbrengsten in lijn te brengen met de marktontwikkelingen. Waar nodig treffen we voorzieningen.

# 8.7

## Verbindingen

Rentree kent twee deelnemingen, te weten NV Vastgoedmaatschappij Milieucentrum Deventer en 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 2016 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 2016 zijn uitgevoerd door medewerkers van Rentree. De controle van het jaarverslag en de jaarrekening 2016 is verricht door Baker Tilly Berk, die de controleverklaring heeft afgegeven.

Deventer, 16 juni 2017

Het bestuur van Woningstichting Rentree

# 10 Kengetallen

■ Onze scores op kengetallen.



# 10.1

## Kengetallen

Kengetallen over afgelopen vijf jaar	2016	2015	2014	2013	2012
<b>Samenstelling woningbezit*</b>					
Goedkoop	413	500	521	679	856
Betaalbaar	2.650	2.477	2.551	2.562	2.596
Duur tot huurtoeslaggrens	449	482	478	443	274
Geliberaliseerd	96	66	98	83	58
<b>Totaal huurwoningen</b>	<b>3.608</b>	<b>3.525</b>	<b>3.648</b>	<b>3.767</b>	<b>3.784</b>
Studentenkamers	0	0	272	272	280
Overige woongelegenheden	104	110	105	88	
<b>Totaal woongelegenheden</b>	<b>3.712</b>	<b>3.635</b>	<b>4.025</b>	<b>4.127</b>	<b>4.064</b>
Garages	35	35	41	41	41
Overige objecten	26	29	30	48	129
<b>Totaal overige verhuureenheden</b>	<b>61</b>	<b>64</b>	<b>71</b>	<b>89</b>	<b>170</b>
<b>Totaal verhuureenheden in bezit</b>	<b>3.773</b>	<b>3.699</b>	<b>4.096</b>	<b>4.216</b>	<b>4.234</b>
<b>Kengetallen</b>					
Solvabiliteit obv bedrijfswaarde	35,9%	28,7%	30,4%	25,3%	30,5%
Solvabiliteit obv marktwaarde	61,3%	57,6%			
Liquiditeit	0,7%	1,6%	3,8%	2,8%	0,7%
Huurverhoging <sup>1</sup>	1,5%	2,0%	3,7%	3,8%	2,3%
Huurachterstand (zittende en vertrokken) huurders <sup>2</sup>	1,0%	1,1%	1,3%	1,2%	1,4%
Mutatiegraad <sup>3</sup>	6,1%	8,1%	10,9%	7,7%	8,0%
Gemiddeld aantal punten WWS	133	133	133	133	131
Gemiddelde netto-huurprijs	527	519	468	431	415
Interest dekkingsratio exclusief verkopen	2,23	1,92	1,52	1,49	1,53
Interest dekkingsratio inclusief verkopen	2,32	2,37	2,74	1,88	2,30
loan to Value bedrijfswaarde	64,0%	70,0%	72,6%	74,9%	66,9%
Loan to Value marktwaarde	36,5%	40,5%			



Kengetallen over afgelopen vijf jaar	2016	2015	2014	2013	2012
--------------------------------------	------	------	------	------	------

**Resultaat per verhuureenheid x € 1**

Exploitatie opbrengsten (huur en vergoedingen)	6.432	6.248	5.641	5.193	4.987
Personeelslasten	(649)	(652)	(642)	(716)	(792)
Onderhoudslasten	(1.365)	(1.234)	(1.293)	(1.199)	(1.272)
Overige bedrijfslasten	(1.458)	(1.354)	(1.459)	(1.127)	(815)
waaronder:					
Saneringssteun per vhe	(5)	(3)	(195)	(212)	0
Verhuurderheffing per vhe	(542)	(502)	(420)	(15)	0
Financieringslasten	(1.366)	(1.598)	(1.464)	(1.538)	(1.492)
Overige waardeveranderingen	1.503	533	(462)	(1.342)	(2.244)
Resultaat per verhuureenheid	1.779	1.816	2.671	1.561	2.017
(exc. I waardemutaties en belastingen, incl. verkopen en overige opbrengsten)					

**Balans per woongelegenhed x € 1**

Eigen vermogen	62.866	16.177	18.089	14.523	17.631
Langlopende schulden	34.679	32.290	35.221	38.814	37.437

\*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.

<sup>1</sup> Exclusief inkomensafhankelijke huurverhoging

<sup>2</sup> Vanaf 2013 weergegeven in totale achterstand (zittend en vertrokken)

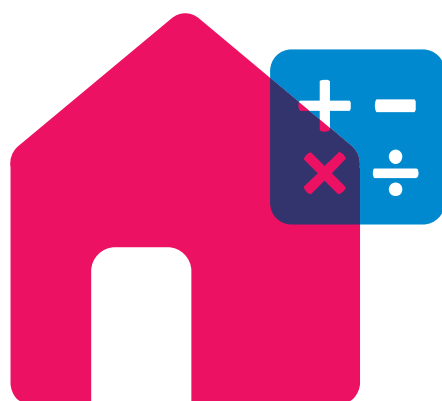
<sup>3</sup> Conform DVI



# 11

## Jaarrekening

- Onze verantwoording in cijfers



# Inhoudsopgave

## Jaarrekening

<b>11.1</b>	<b>Balans per 31 december 2016</b>	<b>78</b>
<b>11.2</b>	<b>Winst- en verliesrekening over 2016</b>	<b>80</b>
<b>11.3</b>	<b>Kasstroomoverzicht 2016</b>	<b>82</b>
<b>11.4</b>	<b>Toelichting op de jaarrekening</b>	<b>84</b>
11.4.1	Activiteiten	84
11.4.2	Regelgeving	84
11.4.3	Vergelijking met voorgaand jaar	84
11.4.4	Grondslagen financiële instrumenten	88
<b>11.5</b>	<b>Grondslagen voor waardering van activa en passiva</b>	<b>89</b>
11.5.1	Algemeen	89
11.5.2	Vergelijking waarderingsgrondslagen	89
11.5.3	Transacties met verbonden partijen	89
11.5.4	Immateriële vaste activa	89
11.5.5	Materiële vaste activa	89
11.5.6	Financiële vaste activa	95
11.5.7	Voorraden	96
11.5.8	Vorderingen	96
11.5.9	Liquide middelen	96
11.5.10	Voorzieningen	96
11.5.11	Langlopende schulden	97
11.5.12	Kortlopende schulden	97
<b>11.6</b>	<b>Grondslagen voor bepaling van het resultaat</b>	<b>98</b>
11.6.1	Algemeen	98
11.6.2	Bedrijfsopbrengsten	98
11.6.3	Bedrijfslasten	99
<b>11.7</b>	<b>Belangrijke inschattingen t.a.v. waardering en resultaatbepaling</b>	<b>101</b>
11.7.1	Algemeen	101
11.7.2	Materiële vaste activa	101
<b>11.8</b>	<b>Kasstroomoverzicht</b>	<b>102</b>

<b>11.9</b>	<b>Toelichting op de balans 2016</b>	<b>103</b>
11.9.1	Immateriële vaste activa	103
11.9.2	Materiële vaste activa	104
11.9.3	Financiële vaste activa	106
11.9.4	Vorraden	107
11.9.5	Vorderingen	107
11.9.6	Liquide middelen	108
11.9.7	Eigen Vermogen	108
11.9.8	Voorzieningen	109
11.9.9	Langlopende schulden	109
11.9.10	Kortlopende schulden	110
11.9.11	Fiscale Positie	111
11.9.12	Belastinglatenties	112
11.9.13	Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	113
11.9.14	Financiële instrumenten	113
<b>11.10</b>	<b>Toelichting op de winst- en verliesrekening</b>	<b>114</b>
11.10.1	Exploitatie vastgoedportefeuille	114
11.10.2	Verkoop vastgoed in ontwikkeling	116
11.10.3	Verkoop vastgoed portefeuille	116
11.10.4	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	117
11.10.5	Overige activiteiten	117
11.10.6	Leefbaarheid	118
11.10.7	Financiële baten en lasten	118
11.10.8	Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	118
11.10.9	Resultaat deelnemingen	119
11.10.10	Overige toelichting	119
<b>11.11</b>	<b>Overige informatie</b>	<b>120</b>
11.11.1	Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen	120
<b>11.12</b>	<b>Ondertekening van de jaarrekening</b>	<b>121</b>
<b>11.13</b>	<b>Overige gegevens</b>	<b>122</b>
11.13.1	Statutaire resultaatbestemming	122
11.13.2	Voorstel resultaatbestemming	122
11.13.3	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	123

# 11.1

## Balans per 31 december 2016

(x € 1.000) Na resultaatbestemming	Ref.	2016	2015 herkend
<b>ACTIVA</b>			
<b>Vaste activa</b>			
<i>Immateriële Vaste Activa</i>			
Computersoftware	11.9.1	260	449
		<u>260</u>	<u>449</u>
			449
<i>Materiële vaste activa</i>			
Vastgoed in exploitatie (Daeb)	11.9.2.1	366.641	336.852
Vastgoed in exploitatie (niet Daeb)	11.9.2.1	8.762	7.837
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	11.9.2.2	624	283
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	11.9.2.2	490	575
		<u>490</u>	<u>575</u>
		376.517	345.547
<i>Financiële vaste activa</i>			
Deelnemingen	11.9.3.1	302	302
Overige financiële vaste activa	11.9.3.1	0	44
Latente belastingvordering(en)	11.9.3.2	4.535	636
		<u>4.535</u>	<u>636</u>
		4.837	982
<b>Vlottende activa</b>			
<i>Voorraden</i>			
Vastgoed bestemd voor verkopen	11.9.4	115	2.070
Overige Voorraden		813	
		<u>813</u>	<u>2.070</u>
		928	2.070
<i>Vorderingen</i>			
Huurdebiteuren	11.9.5	240	215
Overige vorderingen en overlopende activa		415	2.425
		<u>415</u>	<u>2.425</u>
		655	2.640
<i>Liquide middelen</i>			
Bank	11.9.6	3.717	4.428
		<u>3.717</u>	<u>4.428</u>
		3.717	4.428
<b>Totaal activa</b>		<u>386.914</u>	<u>356.116</u>

	Ref.	2016	2015 herrekend	
<b>PASSIVA</b>				
<b>Vermogen</b>				
<i>Eigen Vermogen</i>				
	11.9.7			
Overige reserve		88.458	73.961	
Herwaarderingsreserve		148.736	<u>131.087</u>	
			<b>237.194</b>	<b>205.048</b>
 <i>Voorzieningen</i>				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	11.9.8.1	0	0	
Voorziening latente belastingverplichting	11.9.8.2	<u>1.665</u>	<u>717</u>	717
			1.665	
 <i>Vreemd vermogen</i>				
<i>Langlopende schulden</i>				
Langlopende schulden	11.9.9	<u>130.845</u>	<u>119.442</u>	<b>119.442</b>
			<b>130.845</b>	
 <i>Kortlopende schulden</i>				
Te betalen rente		2.739	3.112	
Aflossingsverplichting		7.097	21.324	
Schulden aan huurders		430	479	
Schulden aan leveranciers		1.708	1.429	
Belastingen en premies svz		1.273	1.816	
Overige schulden en overlopende passiva		<u>3.963</u>	<u>2.749</u>	
			<b>17.210</b>	<b>30.909</b>
 <b>Totaal passiva</b>			<b><u>386.914</u></b>	<b><u>356.116</u></b>

# 11.2

## Winst- en verliesrekening over 2016

Winst- en Verliesrekening functioneel model  
(x € 1.000)

	Ref.	2016	2015 (herrekend)
Huuropbrengsten	11.10.1.1	23.856	23.053
Opbrengsten servicecontracten	11.10.1.2	412	399
Lasten servicecontracten	11.10.1.3	(322)	(356)
Overheidsbijdragen	11.10.1.4	79	101
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	11.10.1.5	(4.482)	(4.633)
Lasten onderhoudsactiviteiten	11.10.1.6	(6.134)	(5.255)
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	11.10.1.7	(1.074)	(1.041)
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>12.335</b>	<b>12.268</b>
Opbrengst verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	3.945
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		(74)	(3.822)
Toegerekende organisatiekosten		0	(109)
Toegerekende financieringskosten		0	0
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>11.10.2</b>	<b>(74)</b>	<b>14</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		2.405	7.295
Toegerekende organisatiekosten		(177)	(209)
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		(1.977)	(5.970)
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>11.10.3</b>	<b>251</b>	<b>1.116</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.10.4.1	5.669	2.421
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.10.4.2	16.812	(15.472)
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		0	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		0	0
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>22.481</b>	<b>(13.051)</b>
Opbrengst overige activiteiten	11.10.5.1	302	41
Kosten overige activiteiten		0	0
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>		<b>302</b>	<b>41</b>
Overige organisatiekosten		0	0
Leefbaarheid	11.10.6	(965)	(790)



	Ref.	2016	2015 (herrekend)
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	11.10.7.1	18	(20)
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten		0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	11.10.7.2	114	36
Rentelasten en soortgelijke kosten	11.10.7.3	<u>(5.268)</u>	<u>(5.947)</u>
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		<b>(5.136)</b>	<b>(5.931)</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>		<b>29.194</b>	<b>(6.333)</b>
Belastingen	11.10.8	2.951	(5.341)
Resultaat deelnemingen	11.10.9	0	4
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>		<b><u>32.145</u></b>	<b><u>(11.671)</u></b>

# 11.3

## Kasstroomoverzicht 2016

Bedragen x € 1.000  
(directe methode)

		2016	2015
Huurontvangsten	23.673	23.064	
Ontvangst vergoedingen	744	767	
Overige bedrijfsontvangsten	<u>949</u>	<u>2.942</u>	
		25.366	26.773
Personeelsuitgaven	(2.590)	(2.377)	
Onderhoudsuitgaven	(4.711)	(5.169)	
Overige bedrijfsuitgaven	(3.017)	(3.499)	
Rentebetalingen	(5.534)	(6.071)	
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	-	-	
Verhuurderheffing	(2.045)	(1.856)	
Erfpacht	-	-	
Vennootschapsbelasting	<u>-</u>	<u>-</u>	
		(17.897)	(18.972)
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		<b>7.470</b>	<b>7.801</b>
Verkoopontvangsten bestaande huur	3.131	7.005	
Verkoopontvangsten nieuwbouw	(507)	4.369	
Verkoopontvangsten grond en overig	<u>1.581</u>	<u>1.177</u>	
		4.205	12.550
Uitgaven nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	(6.691)	(7.676)	
Uitgaven nieuwbouw koop, woon- en niet woongelegenheden	208	(2.234)	
Uitgaven woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	(2.608)	(368)	
Uitgaven aankoop woongelegenheden (inclusief VOV)	-	-	
Uitgaven overige investeringen	<u>(470)</u>	<u>(1.136)</u>	
		(9.561)	(11.414)
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa		(5.356)	1.137
Ontvangsten verbindingen en overig	-	434	
Uitgaven verbindingen en overig	<u>-</u>	<u>-</u>	
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa		-	434
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		<b>(5.356)</b>	<b>1.571</b>

Opgenomen door WSW geborgde leningen	18.500		-	
Opgenomen niet door WSW geborgde leningen	<u>-</u>	18.500	<u>-</u>	-
Aflossing door WSW geborgde leningen	(21.324)		(19.990)	
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	<u>-</u>	<u>(21.324)</u>	<u>-</u>	<u>-19.990</u>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>(2.824)</b>		<b>(19.990)</b>
<b>Mutatie liquide middelen</b>		<b>(711)</b>		<b>(10.619)</b>
Liquide middelen per 1 januari		4.428		15.047
Liquide middelen per 31 december		3.717		4.428

# 11.4

## Toelichting op de jaarrekening

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2016 tot en met 31 december 2016. Alle bedragen luiden in duizenden euro's, tenzij anders vermeld. De jaarrekening is opgemaakt in februari 2017.

### 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 de beste kwaliteit, 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, met uitzondering van de toegepaste stelselwijzigingen zoals opgenomen in de navolgende paragraaf. De reden voor de toegepaste stelselwijziging is dat in juni 2016 de nieuwe RJ 645 van kracht is geworden. Voortvloeiend uit deze richtlijn alsmede uit de Woningwet 2015 met als ingangsdatum 1 januari 2016, respectievelijk de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) en het besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) zijn voor de jaarverslaggeving 2016 van corporaties meerdere veranderingen van toepassing ten opzichte van de jaarrekening 2015. Middels de stelselwijziging wordt aangesloten bij de op grond van de gewijzigde wet en regelgeving van toepassing zijnde veranderingen.

### Schattingswijziging

Bij de totstandkoming van de cijfers in de jaarrekening is een schattingswijziging in de marktwaarde verhuurde staat van de vastgoedbeleggingen geëffectueerd. De schattingswijziging heeft betrekking op overgang waardering op het handboek modelmatig waarden marktwaarde. In 2015 werd de waardering gebaseerd op deeltaxatie van het niet-DAEB vastgoed. We beschouwen de schattingswijziging als niet materieel en nemen de effecten mee in de stelselwijziging.

Conform de richtlijnen voor de jaarverslaggeving is de schattingswijziging prospectief verwerkt. Het effect op het resultaat en vermogen is € 1,5 miljoen.

### Stelselwijziging

De voor Rentree belangrijkste wijzigingen voortvloeiend uit het implementeren van de nieuwe RJ 645, de Woningwet en de RTIV en BTIV zijn:

- De classificatie van vastgoed in exploitatie.
- De waardering van vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor vastgoed in exploitatie en het hiermee samenhangend niet langer afschrijven van het vastgoed in exploitatie.
- Het opnemen van aangepaste modellen voor de balans, resultatenrekening en het kasstroomoverzicht.

De hiervoor genoemde wijzigingen en keuzemogelijkheden hebben ertoe geleid dat Rentree haar stelsel van waardering en resultaatbepaling vanaf 2016 heeft gewijzigd op de volgende onderdelen:

- Classificatie van vastgoed in exploitatie naar DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed op basis van onderverdeling naar het al dan niet overschrijden van de huurliberalisatiegrens door de woninghuur per contractdatum van de huidige bewoners. Tot en met 2015 was de onderverdeling naar het al dan niet overschrijden van deze grens per balansdatum.
- De tot en met 2015 voor sociaal vastgoed gevolgde waardering tegen de bedrijfswaarde is vanaf 2016 gewijzigd in waardering tegen marktwaarde verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor vastgoed in exploitatie.
- Waardering van het commerciële vastgoed, de waardering is tegen marktwaarde verhuurde staat conform 2015, maar de wijze van het bepalen van de waarde gebeurt in 2016 overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. In 2015 werd de waardering gebaseerd op een deeltaxatie van de betreffende woningen.

De waardering van vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat draagt bij aan een beter inzicht in het resultaat, de (markt)waarde van het vastgoed in exploitatie en de vermogenspositie van de corporatie. De realisatie van de marktwaarde in verhuurde staat en de daarmee samenhangende ongerealiseerde herwaardering is evenwel sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Rentree. Terzake verwijzen wij tevens naar paragraaf financieel van het bestuursverslag, waarin is toegelicht dat een gedeelte van de herwaarderingsreserve bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Als gevolg van de waardering tegen marktwaarde van vastgoed in exploitatie is een eventuele afwaardering van vastgoedontwikkelingsprojecten naar lagere bedrijfswaarde herrekend op basis van de marktwaarde in verhuurde staat als toets ter bepaling van eventuele duurzame waardeverminderingen.

De wijzigingen in de waarderingsgrondslagen zoals hiervoor genoemd zijn als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en resultaat, waarbij de vergelijkende cijfers 2015 in de jaarrekening 2016 zijn aangepast. Op basis van deze stelselwijziging is het vermogen per 31 december 2015 herrekend.

Als gevolg van de stelselwijziging is het vermogen toegenomen met € 145 miljoen ten opzichte van de waardering van het sociaal vastgoed tegen bedrijfswaarde.

Het resultaat 2015 bedraagt op basis van de nieuwe uitgangspunten € 11,7 miljoen negatief. Indien op de oude grondslagen zou zijn gewaardeerd dan zou het resultaat € 0,8 miljoen positief hebben bedragen. Het effect van de stelselwijziging kan worden uitgesplitst naar de individuele posten.

Voor de individuele balansposten zijn de verschillen met de oorspronkelijke cijfers in de jaarrekening 2015 in de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten in de jaarrekening 2016 vermeld. Bij de herwaardering van het vastgoed in exploitatie naar marktwaarde verhuurde staat is waar nodig rekening gehouden met de invloed van latente belastingen op het vermogen en het resultaat, met name voor de waarderingscomplexen waar de herwaardering leidt tot een boekwaarde in de jaarrekening die hoger is dan de fiscale boekwaarde. Voor dit (tijdelijk) waarderingsverschil is een latente belastingverplichting gevormd, bepaald overeenkomstig de waarderingsgrondslag voor latente belastingen.

Hieronder is een overzicht gegeven van het effect van de stelselwijziging:

Balans per 1-1-2015	Jaarrekening 2015	Na Stelselwijziging	Effect wijziging
<b>Activa:</b>			
Mva: Sociaal vastgoed in exploitatie/in ontwikkeling	205.011	0	-205.011
Mva: Commercieel vastgoed in exploitatie/in ontwikkeling	13.281	0	-13.281
Mva: onroerende zaken in exploitatie/in ontwikkeling		360.182	360.182
Vrz: Latente belastingvordering	4.547	5.260	713
<b>Totaal</b>	<b>222.839</b>	<b>365.443</b>	<b>142.604</b>
<b>Passiva:</b>			
Eigen vermogen: Overige reserves	74.094	70.063	-4.031
Eigen vermogen: Herwaarderingsreserve	0	146.658	146.658
Subtotaal effect eigen vermogen	74.094	216.722	142.628
Vrz: Onrendabele investeringen	1.725	2.791	1.066
Vrz: Latente belastingverplichting	1.090	0	-1.090
<b>Totaal</b>	<b>76.909</b>	<b>219.513</b>	<b>142.604</b>
Balans per 31-12-2015	Jaarrekening 2015	Na Stelselwijziging	Effect wijziging
<b>Activa:</b>			
Mva: Sociaal vastgoed in exploitatie/in ontwikkeling	188.617	0	-188.617
Mva: Commercieel vastgoed in exploitatie/in ontwikkeling	9.820	0	-9.820
Mva: onroerende zaken in exploitatie/in ontwikkeling		344.972	344.972
Vrz: Latente belastingvordering	2.299	636	-1.663
<b>Totaal</b>	<b>200.736</b>	<b>345.607</b>	<b>144.872</b>
<b>Passiva:</b>			
Eigen vermogen: Overige reserves	60.648	73.961	13.313
Eigen vermogen: Herwaarderingsreserve	0	131.087	131.087
Subtotaal effect eigen vermogen	60.648	205.049	144.401
Vrz: Onrendabele investeringen	245	0	-245
Vrz: Latente belastingverplichting	0	717	717
<b>Totaal</b>	<b>60.893</b>	<b>205.765</b>	<b>144.872</b>
Resultatenrekening over 2015	Jaarrekening 2015	Na Stelselwijziging	Effect wijziging
Verkoopresultaat vastgoedportefeuille	2.692	1.325	-1.367
Afschrijvingen (im)materiele vaste activa	-8.558	-277	8.281
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	192	-15.472	-15.664
Overige waardeveranderingen	1.971	2.421	450
Vennootschapsbelasting last/bate	-1.158	-5.342	-4.184
<b>Effect stelselwijziging op het resultaat van 2015</b>			<b>-12.483</b>

## Classificatie

In de richtlijn 645 is opgenomen dat een toegelaten instelling het vastgoed in exploitatie dient te classificeren in sociaal vastgoed en commercieel vastgoed. Rentree heeft er hierbij voor gekozen om aan te sluiten bij de indeling zoals deze ook is gemaakt voor de kwalificatie van het bezit inzake de diensten van algemeen economisch belang (de zogenoemde DAEB niet-DAEB indeling). De verdeling kent de volgende principes:

- Woningen met een huurprijs, bij aanvang contract, onder de maximale huurgrens kwalificeren als DAEB, de overige kwalificeren als Niet-DAEB.
- Garages, bergingen en parkeerplaatsen volgen waar mogelijk de kwalificatie van de gekoppelde woning.
- Bedrijfs onroerend Goed kwalificeert als niet-DAEB.
- Maatschappelijk vastgoed kwalificeert als DAEB.

Per complex is er op deze wijze een verdeling van de verhuurbare eenheden ontstaan tussen DAEB en niet-DAEB. Het DAEB vastgoed classificeert als het sociaal vastgoed en het niet- DAEB vastgoed classificeert als het commercieel vastgoed.

## Marktwaarde verhuurde staat

Onder het kopje grondslagen voor waardering van de activa is de grondslag voor de waardering opgenomen.

## 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 2016 intern geformaliseerde meerjarenbegroting.

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende uitgangspunten:

- Jaarlijkse huurderiving voor woningen 0,8%. Jaarlijkse huurderiving van 5% voor bedrijfs-onroerend goed (idem vorig jaar).
- 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).

Verwachting	Prijs inflatie	Loon inflatie	Bouw index	Onderhoud index	Markt index	Korte rente	Opslag kort	Lange rente	Opslag lang
2017	0,60%	1,60%	1,60%	1,60%	4,50%	0,77%	0,30%	0,10%	0,75%
2018	1,07%	1,90%	1,90%	1,90%	3,67%	1,51%	0,30%	0,93%	0,75%
2019	1,53%	2,20%	2,20%	2,20%	2,83%	2,03%	0,30%	1,76%	0,75%
2020	2,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,00%	2,40%	0,30%	2,59%	0,75%
2021	2,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,00%	3,25%	0,30%	3,42%	0,75%
2022 en verder	2,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,00%	3,25%	0,30%	4,25%	0,75%

Indexaties zijn ingerekend met de volgende percentages:

	huurstijging		prijsinflatie		looninflatie		onderhoud		variabele lasten	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
2017	0,6	0,9	0,6	1,4	1,6	1,6	1,6	1,6	0,6	1,4
2018	1,1	1,1	1,1	1,6	1,9	2,0	1,9	2,0	1,1	1,6
2019	1,5	1,2	1,5	1,7	2,2	2,3	2,2	2,3	1,5	1,7
2020	2,0	1,3	2,0	1,8	2,5	2,5	2,5	2,5	2,0	1,8
2021-20xx	2,0	1,5	2,0	2,0	2,5	3,0	2,5	3,0	2,0	2,0

- 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 geormerkt 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 geormerkte verkopen.

De bedrijfswaarde is voor Rentree niet de waarderingsgrondslag en wordt om die reden als toelichting in de bijlagen opgenomen.

### **Vaste activa**

#### **Onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik en ten dienste van de exploitatie**

De onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen. Bij de bepaling van de afschrijvingen is, indien van toepassing, rekening gehouden met eventuele restwaarden.

De activa ten gunste van leveringen en diensten worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van annuïtaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

#### **Model resultatenrekening**

In de functionele indeling zijn de kosten en opbrengsten, met uitzondering van de personeelskosten en de overige bedrijfskosten, direct toegewezen aan de bedrijfsactiviteiten van Rentree. Kosten en opbrengsten waar geen specifieke activiteiten van Rentree tegenover staan zijn verantwoord onder de overige organisatiekosten. De saldi van de personeelskosten en de overige bedrijfskosten zijn indirect aan de bedrijfsactiviteiten en de overige organisatiekosten toegewezen op basis van toegerekende uren van de op 31 december 2016 beschikbare formatie.

### **1.4.4 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 2016 is de waarderingsgrondslag voor het sociaal vastgoed gewijzigd van bedrijfswaarde naar de marktwaarde verhuurde staat. Om vergelijking in 2016 met 2015 mogelijk te maken is een stelselwijziging opgenomen voor de vergelijkende cijfers van 2015.

### 11.5.3 Transacties met verbonden partijen

Rentree heeft in 2016 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 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 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 2016 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 Bedrijfsonroerend goed, het Maatschappelijk vastgoed en het Zorg vastgoed.

### **Waardering bij eerste verwerking**

Bij de eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten en verminderd met eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten voor sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

### **Waardering na eerste verwerking**

Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat.

Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarden marktwaarde – Actualisatie peildatum 31 december 2016, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flow methode).

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of – vermeerdering van de kostprijs als gevolg van de waardering tegen actuele waarde bepaald op complexniveau. De waardevermindering of – vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als ‘niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille’

"Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde'. Rentree hanteert (voor het merendeel van) haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken en er worden dus geen vrijheidsgraden toegepast. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen."

### **Complexindeling**

Om de marktwaardewaardering van het vastgoed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstelling van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als een geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

## Doorexploiteer- en uitpondscenario

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cash flow ("DCF") methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteer scenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen.

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

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie 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 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 2016 en 31 december 2015 zijn de volgende parameters gebruikt.

### Woongelegenheden

2016

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Prijsinflatie	0,60%	1,07%	1,53%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	1,70%	1,57%	2,03%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	1,70%	1,57%	2,03%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gem. belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten per vhe als % van de WOZ	0,28%	0,28%	0,29%	0,29%	0,30%	0,31%
Verhuurderheffing als % van de WOZ	0,536%	0,569%	0,569%	0,569%	0,569%	0,569%
Huurderving als % van de huursom	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Gem. mutatiekans bij doorexploiteren per vhe	8,41%	8,41%	8,41%	8,41%	8,41%	8,41%
Gem. mutatiekans bij uitponden	9,06%	8,41%	8,41%	8,41%	8,41%	8,41%
Verkoopkosten bij uitponden als % van de leegwaarde	1,73%	1,76%	1,79%	1,84%	1,88%	1,93%
Huurstijging boven prijsinflatie						
Zelfstandige eenheden	1,2%	0,8%	0,4%	0,0%	0,0%	0,0%
Onzelfstandige eenheden	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

### Instandhoudingsonderhoud per vhe

	Bouwjaar				
	<1960	1960-1974	1975-1989	1990-2004	>= 2005
EGW	€ 909	€ 984	€ 837	€ 858	€ 861
MGW	€ 849	€ 969	€ 787	€ 859	€ 846
Studenteneenheid	€ 502	€ 513	€ 453	€ 570	€ 555
Zorgeneheid (Extramuraal)	€ 1.018	€ 1.005	€ 884	€ 987	€ 992

	EGW	MGW	Studenten- Zorgeenheid	
			eenheid	Extramuraal
Gem. mutatieonderhoud per vhe	€ 823	€ 618	€ 185	€ 618
Gem. beheerkosten per vhe	€ 420	€ 413	€ 389	€ 381

De gemiddelde disconteringsvoet bedraagt over 2016 7,23%

## 2015

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Prijsinflatie	1,10%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	1,40%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	1,40%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	1,10%	1,60%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gem. belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten per vhe als % van de WOZ	0,28%	0,29%	0,29%	0,30%	0,31%	0,31%
Verhuurderheffing als % van de WOZ	0,491%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%
Huurderiving als % van de huursom	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Gem. mutatiekans bij doorexpluiten per vhe	8,43%	8,43%	8,43%	8,43%	8,43%	8,43%
Gem. mutatiekans bij uitponden	9,07%	8,43%	8,43%	8,43%	8,43%	5,92%
Verkoopkosten bij uitponden als % van de leegwaarde	1,72%	1,77%	1,81%	1,86%	1,90%	1,95%
Huurstijging boven prijsinflatie						
Zelfstandige eenheden	0,5%	0,5%	0,5%	0,0%	0,0%	0,0%
Onzelfstandige eenheden	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Instandhoudingsonderhoud per vhe	Bouwjaar				
	<1960	1960-1974	1975-1989	1990-2004	>= 2005
EGW	€ 909	€ 994	€ 835	€ 891	€ 882
MGW	€ 861	€ 946	€ 787	€ 843	€ 834
Studenteneenheid	€ 516	€ 601	€ 442	€ 498	€ 489
Zorgeenheid (Extramuraal)	€ 1.006	€ 1.091	€ 932	€ 987	€ 979

	EGW	MGW	Studenten- Zorgeenheid	
			eenheid	Extramuraal
Gem. mutatieonderhoud per vhe	€ 810	€ 608	€ 182	€ 608
Gem. beheerkosten per vhe	€ 408	€ 397	€ 349	€ 339

De gemiddelde disconteringsvoet bedraagt over 2015 7,64%

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

Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 500 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

2016

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Prijsinflatie	0,60%	1,07%	1,53%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 5	€ 5	€ 5	€ 5	€ 6	€ 6
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 10	€ 10	€ 11	€ 11	€ 11	€ 11
Marketing als % van de markthuur	14%	14%	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	0,13%	0,13%	0,13%	0,14%	0,14%	0,14%

De gemiddelde disconteringsvoet bedraagt over 2016 9,13%

2015

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Prijsinflatie	1,10%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 5	€ 5	€ 5	€ 5	€ 6	€ 6
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 10	€ 10	€ 11	€ 11	€ 11	€ 11
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	0,13%	0,13%	0,14%	0,14%	0,14%	0,15%

De gemiddelde disconteringsvoet bedraagt over 2015 9,00%

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

## Parkeergelegenheden

2016

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Prijsinflatie	0,60%	1,07%	1,53%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe	€ 157	€ 159	€ 162	€ 166	€ 171	€ 175
Beheerkosten per vhe	€ 36	€ 36	€ 37	€ 38	€ 39	€ 40
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ per vhe	0,25%	0,25%	0,26%	0,26%	0,27%	0,27%

De gemiddelde disconteringsvoet bedraagt over 2016 6,7%

## 2015

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Prijsinflatie	1,10%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe	€ 156	€ 160	€ 164	€ 168	€ 172	€ 177
Beheerkosten per vhe	€ 35	€ 36	€ 37	€ 38	€ 39	€ 40
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 2015 7,2%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 500 per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 500 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 getaxeed door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, die staat ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed taxateurs (NRVT). In 2017 en 2018 volgt een taxatie-update van deze full-waardering.

### Toepassing vrijheidsgraden

Bij 9 getaxeerde complexen wijkt de disconteringsvoet af ten opzichte van het handboek. Dit heeft te maken met de kwaliteit en lengte van de huurovereenkomsten, de kwaliteit van het gehuurde, mogelijke aanpassingen van hergebruik, (gedeeltelijke) leegstand en 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.

## **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 31-12-2016 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 in ontwikkeling bestemd voor verkopen

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop betreft het onderhanden werk (onroerende zaken onverkocht in aanbouw bestemd voor de verkoop). Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

### 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 herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten.

### 11.5.10.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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



#### **11.5.10.2 Voorziening latente belastingverplichtingen**

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

#### **11.5.11 Langlopende schulden**

De langlopende leningen worden gewaardeerd tegen de kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt tezamen met de verschuldigde rentevergoeding zodanig bepaald dat de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening wordt verwerkt. Voor de volledige lening portefeuille is WSW borging verkregen.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

#### **11.5.12 Kortlopende schulden**

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk kan zijn aan de nominale waarde.

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 2016 niet meer afgeschreven. In 2015 werden deze afschrijvingen gebaseerd op basis van de actuele waarde (bedrijfswaarde). Afschrijvingen vonden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur.

### 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 2016 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds SPW 109,5% (2015: 109% (zie [www.spw.nl](http://www.spw.nl))). In 2016 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 2016

### 11.9.1 Immateriële vaste activa

(x € 1.000)

<b>ACTIVA</b>	<b>computersoftware</b>
<b>1 januari 2015</b>	
Verrijgings- of vervaardigingsprijs	1.707
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(1.258)
<b>Boekwaarde 1 januari 2016</b>	<b>449</b>
<b>Mutaties</b>	
Investerings	3
Desinvesteringen aanschafwaarde	(802)
Desinvesteringen cumulatieve afschrijving	797
Afschrijvingen	(187)
<b>Totaal mutaties</b>	<b>(189)</b>
Verrijgings- of vervaardigingsprijs	908
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(648)
<b>Boekwaarde 31 december 2016</b>	<b>260</b>
<b>Afschrijvingspercentage*</b>	<b>20%</b>

\* 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
<b>1 januari 2016 herrekend</b>	336.852	7.837	344.689
Investing nieuwbouw	11.803	-	11.803
Desinvestering verkopen	(1.514)	(463)	(1.977)
Slopen	(1.397)	-	(1.397)
Herwaardering	17.809	401	18.210
Investerings bestaand bezit	4.066	9	4.075
Reclassificatie	(978)	978	-
<b>Totaal mutaties</b>	<b>29.789</b>	<b>925</b>	<b>30.714</b>
<b>31 december 2016</b>	<b>366.641</b>	<b>8.762</b>	<b>375.403</b>

#### Bedrijfswaarde:

De bedrijfswaarde van Rentree bedraagt in totaal € 213 miljoen (2015: € 198 miljoen).

De bedrijfswaarde van het DAEB bezit van Rentree bedraagt € 206 miljoen (2015: € 192 miljoen). De mutatie ten opzichte van 2015 wordt voor € 8,9 miljoen veroorzaakt door oplevering van nieuwbouw. Verder daalt de bedrijfswaarde met € 0,7 miljoen door verkopen en € 1 miljoen door classificatie naar het niet-DAEB vastgoed. Verder zien we een waarde stijging van € 7,1 miljoen.

De bedrijfswaarde van het niet-DAEB vastgoed bedraagt € 7,5 miljoen (2015 € 6,2 miljoen).

De grootste oorzaak van deze stijging is de reclassificatie naar niet-DAEB van € 1 miljoen. Verder daalt de bedrijfswaarde met € 0,3 miljoen door verkopen en zien we een waarde stijging van € 0,6 miljoen.

We hebben dit hieronder schematisch weergegeven.

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
<b>1 januari 2016 herrekend</b>	191.577	6.226	197.803
Investing nieuwbouw	8.892	-	8.892
Desinvestering verkopen	(737)	(292)	(1.029)
Slopen	-	-	-
Overige waardeverandering	7.117	968	8.085
Investerings bestaand bezit	-	-	-
Reclassificatie	(968)	622	(346)
<b>Totaal mutaties</b>	<b>14.304</b>	<b>1.298</b>	<b>15.602</b>
<b>31 december 2016</b>	<b>205.880</b>	<b>7.524</b>	<b>213.405</b>



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

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Opbrengsten	(17,9)	0,1	(17,8)
Verkopen	(3,1)	0,8	(2,3)
Verhuurdersheffing	(2,5)	-	(2,5)
Bedrijfskosten	18,4	-	18,4
Levensduur	12,2	(0,3)	11,9
<b>Totaal</b>	<b>7,1</b>	<b>0,6</b>	<b>7,7</b>

#### 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 2016 herrekend:			
Verkrijgingsprijzen	13.827	2.230	16.057
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen		(1.655)	(1.655)
Saldering met Voorziening voor presentatie	(13.544)		(13.544)
<b>Boekwaarde per 1 januari 2016 herrekend</b>	<b>283</b>	<b>575</b>	<b>858</b>

#### Mutaties 2016

Investerings	10.192	8	10.200
Desinvesteringen aanschafwaarde		(1.517)	(1.517)
Desinvesteringen cumulatieve afschrijving		1.513	1.513
Afschrijvingen		(89)	(89)
Naar activa in exploitatie	(15.493)	-	(15.493)
Vrijval voorziening	2.440		2.440
Ontrekking voorziening	3.202		3.202
<b>Totaal mutaties</b>	<b>341</b>	<b>(85)</b>	<b>256</b>

31 december 2016:

Verkrijgingsprijzen	8.526	721	9.247
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-	(231)	(231)
Saldering met Voorziening voor presentatie	(7.902)		(7.902)
<b>Boekwaarde per 31 december 2016</b>	<b>624</b>	<b>490</b>	<b>1.114</b>

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
Installaties	lineair	15 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:

	Andere deelnemingen	Overige	Totaal
<b>1 januari 2016:</b>			
Boekwaarde	302	44	346
<b>Mutaties:</b>			
Resultaat deelnemingen	0	0	0
Dividend/rente	0	0	0
Overige	0	(44)	(44)
<b>Totaal mutaties</b>	<b>0</b>	<b>(44)</b>	<b>(44)</b>
<b>Boekwaarde per 31-12-2016</b>	<b>302</b>	<b>0</b>	<b>302</b>

**Deelnemingen**

De deelneming ultimo 2016 betreft:

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

**Overige**

De overige financiële vaste activa eind 2015 betreffen Certificaten Wooninvesteringsfonds € 44 (2014: € 1.218). Het WIF heeft in 2015 alle woningen die in het bezit waren verkocht aan Round Hill Capital. Met deze middelen is een verdeling gemaakt om de schulden aan de certificaathouders af te lossen. Hiervan heeft Rentree in 2015 € 400 ontvangen. In 2016 heeft Rentree nog € 62 ontvangen en daarmee is deze positie in 2016 afgewikkeld.

### 11.9.3.2 Latente belastingvordering(en)

Het saldo betreft latente belastingvorderingen door verliescompensatie.

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

	2016	2015 herrekend
Boekwaarde per 1 januari	636	5.260
Mutaties	3.899	(4.624)
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>4.535</b>	<b>636</b>

### 11.9.4 Voorraden

	2016	2015
Vervaardigingsprijs	14.909	15.114
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(12.839)	(12.839)
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>2.070</b>	<b>2.275</b>
<b>Mutaties</b>		
Investerings	1	3
Desinvesterings aanschafwaarde	(1.170)	(1.078)
Van vastgoed in ontwikkeling	-	1.170
Naar activa in exploitatie	-	(300)
Dotatie voorziening	(5)	
Vrijval voorziening	32	-
<b>Totaal mutaties</b>	<b>(1.142)</b>	<b>(205)</b>
Verrijkingen	13.740	14.909
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(12.812)	(12.839)
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>928</b>	<b>2.070</b>

### 11.9.5 Vorderingen

#### Huurdebiteuren

	2016	2015
Huurdebiteuren	649	668
Af : voorziening wegens oninbaarheid	(409)	(453)
<b>Totaal huurdebiteuren</b>	<b>240</b>	<b>215</b>

### Overlopende activa en overige vorderingen

	2016	2015
Door te belasten vanuit onderhoud	24	23
Vooruitbetaalde kosten	126	363
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	458
Gemeente	78	99
Overige vorderingen	187	1.482
<b>Totaal overlopende activa</b>	<b>415</b>	<b>2.425</b>

In 2015 is een hoge post overige vorderingen i.v.m. verkopen van woningen waarvan opbrengsten nog niet ontvangen waren.

### 11.9.6 Liquide middelen

	2016	2015
Kas/bank	1.142	2.922
Deposito (Rabo spaar Vrij rekening)	2.575	1.506
<b>Totaal liquide middelen</b>	<b>3.717</b>	<b>4.428</b>

De liquide middelen staan vrij ter beschikking.

### 11.9.7 Eigen Vermogen

Het verloop van het eigen vermogen is als volgt:

	2016	2015 herrekend
<b>Overige reserve:</b>		
Stand per 1 januari herrekend	73.961	70.063
Gerealiseerde herwaardering verkopen	876	2.421
Gerealiseerde herwaardering slopen	0	409
Mutatie herwaarderingsreserve	(18.526)	12.741
Correctie herwaardering voorgaand jaar	2	(2)
Resultaat (toegevoegd aan de overige reserves)	32.145	(11.671)
	<b>88.458</b>	<b>73.961</b>
<b>Herwaarderingsreserve:</b>		
Stand per 1 januari herrekend	131.087	146.658
Gerealiseerde herwaardering verkopen	(876)	(2.421)
Gerealiseerde herwaardering slopen	0	(409)
Mutatie herwaarderingsreserve	18.525	(12.741)
	<b>148.736</b>	<b>131.087</b>
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>237.194</b>	<b>205.048</b>

## 11.9.8 Voorzieningen

### 11.9.8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	2016	2015 herrekend
Stand per 1 januari herrekend	13.544	15.517
Vrijval	(2.440)	(2.446)
Dotatie	0	1.180
Ontrekking	(3.202)	-707
Saldering met activa in ontwikkeling t.b.v. presentatie	(7.902)	(13.544)
<b>Stand per 31 december</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

### 11.9.8.2 Voorziening latente belastingverplichting

Het saldo betreft de latente belastingverplichtingen voor het verschil in waardering voor de verkoop van woningen bestaand bezit en is overwegend langlopend.

Het verloop van de post latente belastingverplichting is als volgt:

	2016	2015 herrekend
Boekwaarde per 1 januari herrekend	717	0
Mutaties	948	717
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>1.665</b>	<b>717</b>

## 11.9.9 Langlopende schulden

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

De aflossingsverplichting voor 2016 bedraagt € 7.097 (2015: € 21.324). 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.

### 11.9.9 Langlopende schulden

2016

2015

Het verloop van de leningen in 2016 is als volgt:

	2016	2015
Stand per 1 januari	140.766	160.756
Nieuwe leningen	18.500	0
Af: aflossingen	(21.324)	(19.990)
Totaal leningen per 31 december	137.942	140.766
Af: kortlopende aflossingsverplichting	(7.097)	(21.324)

De gemiddelde kostenvoet van het lang vreemd vermogen over 2016 bedraagt 3,72% (2015: 3,91%).

De marktwaarde van de leningen op 31-12-2016 is € 169.788 en de RW-correctie is € 10.173. 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 over een rekening-courant faciliteit bij de Bank Nederlandse Gemeenten ad € 4 miljoen. Voor deze rekening-courant faciliteit zijn geen aanvullende zekerheden gesteld.

#### 11.9.10 Kortlopende schulden

	2016	2015
Te betalen rente	2.739	3.112
Aflossingsverplichting op langlopende leningen	7.097	21.324
Schulden aan huurdebiteuren	430	479
Handelscrediteuren / leveranciers	1.708	1.429
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.273	1.816
Overige schulden en overlopende passiva	3.963	2.749

## 11.9.11 Fiscale Positie

Deze fiscale positie is weergegeven in x € 1.000. Het geschatte fiscaal resultaat 2016 is een verlies van € 7.390.

Commercieel resultaat vóór belastingen	29.194
--	--------

### Aansluiting tussen commercieel en fiscaal resultaat

Verkopen bestaand bezit	(682)
Projectontwikkeling	(12.774)
Afschrijvingen	(885)
Waardemutatie MVA en FVA	(5.669)
Onderhoud	(74)
Toerekening financieringskosten aan projecten	303
Saneringsheffing (niet aftrekbaar)	-
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(16.812)
<b>Totale mutatie</b>	<b>(36.592)</b>
<b>Fiscaal resultaat</b>	<b>(7.399)</b>
Overige fiscale correcties:	
Niet/beperkt aftrekbare kosten	9
Resultaat deelnemingen	
<b>Saldo overige correcties</b>	<b>9</b>
<b>Belastbare winst</b>	<b>(7.390)</b>
Verrekenbare verliezen	(7.390)
<b>Belastbaar bedrag</b>	<b>-</b>

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

Rentree heeft in 2016 diverse woningen verkocht. Hierbij heeft Rentree fiscaal zowel winsten als verliezen gerealiseerd. De fiscale winsten zijn gedoteerd aan de herinvesteringsreserve en de fiscale verliezen zijn ten laste van het fiscale resultaat gebracht.

In deelgebied C5 van de Rivierenwijk zijn naast de oplevering van huurwoningen ook enkele kavels verkocht. Dit 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. Voor 2016 is een inschatting gemaakt op basis van de fiscale afschrijvingen in voorgaande jaren.

In 2016 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 € 22.481 worden fiscaal niet gevolgd.

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

Ultimo 2016 bedraagt het saldo compensabele verliezen naar verwachting afgerond een bedrag van zo'n € 32,6 miljoen.

### 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) € 4.535.

De passieve Vpb latentie voor de verkoopvijver is bepaald voor het verschil tussen de commerciële en (geschatte) fiscale waardering van de te verwachten 139 verkopen voor de komende vijf jaar van respectievelijk € 20.883 en € 14.224, hetgeen uitkomt op een verschil van € 6.659. De passieve positie Vpb voor de verkoopvijver bedraagt derhalve (nominaal) € 1.665.

In de verwachting dat de herinvesteringsreserve in 2016 onmiddellijk weer kan worden aangewend, hoeft hiervoor geen latente Vpb positie te worden verantwoord.

De mutatie in de post latente belastingen (ten opzichte van 2015) komt daarmee uit op een bedrag van circa € 2.951 te verantwoorden als baten 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. In april 2017 volgt een verwachte verhoging van 1% wat zal leiden tot een verplichting van € 75.600.

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 2017 is een bedrag van € 2.241.000 inclusief btw vastgesteld voor de onderhoudskosten. Eind 2016 stond er nog voor € 228.000 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 2017 is een bedrag van € 1.952.000 exclusief btw vastgesteld voor de onderhoudskosten.

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 2017 is een bedrag van € 762.000 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 16 augustus 2013 leaseovereenkomsten gesloten voor 4 leaseauto's (operational lease). Deze leasecontracten zijn aangegaan tot 16 augustus 2017. De leaseprijs voor de 4 lease auto's bedraagt in totaal €1.260,- per maand (exclusief brandstof en btw). De verplichting (tot augustus 2017) kleiner dan een jaar is € 9.450.

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 middegebied in de Rivierenwijk. Dit allen geschiedt voor rekening en risico van Rentree. De verwachte uitgaven bedragen nog € 750.000.

### 11.9.14 Financiële instrumenten

In 2016 is het treasurywetboek gewijzigd in verband met de nieuwe woningwet. Het nieuwe treasurywetboek staat gebruik van derivaten of andere financiële instrumenten niet meer toe. Per balansdatum worden dergelijke instrumenten niet gebruikt.

# 11.10

## Toelichting op de winst- en verliesrekening

(x € 1.000)

### 11.10.1 Exploitatie vastgoedportefeuille

#### 11.10.1.1 Huuropbrengsten

	2016	2015
Woningen en woongebouwen	22.769	22.031
Onroerende zaken, niet woningen	1.381	1.409
Af : huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid	294	387
<b>Totaal</b>	<b>23.856</b>	<b>23.053</b>

#### 11.10.1.2 Opbrengsten servicecontracten

	2016	2015
Servicepakket	279	260
Glasverzekering	67	68
Ontstoppen riolering	29	30
Overig (onder andere administratiekostenvergoeding)	40	45
Af : huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid	3	4
<b>Totaal</b>	<b>412</b>	<b>399</b>

#### 11.10.1.3 Lasten servicecontracten

	2016	2015
Servicepakket	(229)	(257)
Glasverzekering	(68)	(66)
Ontstoppen riolering	(35)	(29)
Overig	10	(4)
<b>Totaal</b>	<b>(322)</b>	<b>(356)</b>

#### 11.10.1.4 Overheidsbijdragen

	2016	2015
Bijdrage sociaal programma Rivierenwijk	79	101
<b>Totaal</b>	<b>79</b>	<b>101</b>

Deze bijdragen zijn verkregen als bijdrage voor het sociaal programma Rivierenwijk. 50% van de door Rentree gemaakte kosten worden door de gemeente vergoed. In 2016 is dat € 79 geweest.

#### 11.10.1.5 Lasten verhuur en beheersactiviteiten

	2016	2015
Verhuurderheffing	(2.045)	(1.856)
Kosten incasseren huren	(80)	(84)
Vve bijdragen (eigen bezit)	(117)	(130)
Huurlasten	(29)	(29)
Overige	(37)	(114)
Toerekening indirecte kosten	(2.174)	(2.420)
<b>Totaal</b>	<b>(4.482)</b>	<b>(4.633)</b>

De lasten vermeldt onder overige in 2015 betreft voor een bedrag van €109 een administratieve correctie op een openstaande vordering uit het verleden. Dit verklaart het relatief grote verschil ten opzichte van 2016.

#### 11.10.1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

	2016	2015
Planmatig onderhoud	(1.177)	(1.874)
Mutatie-onderhoud	(336)	(373)
Interieurvernieuwing	(2.091)	(646)
Klachtenonderhoud	(834)	(870)
Contract onderhoud	(438)	(542)
Onderhoud VVE	(152)	(209)
Asbest inventarisatie- en saneringskosten	(124)	(49)
Toerekening indirecte kosten	(982)	(692)
<b>Totaal</b>	<b>(6.134)</b>	<b>(5.255)</b>

	2016	2015
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	(2.095)	(2.296)
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	(4.038)	(2.959)
<b>Totaal</b>	<b>(6.134)</b>	<b>(5.255)</b>

### 11.10.1.7 Overig directe operationele lasten exploitatie bezit

	2016	2015
Belastingen (onroerendzaak belasting en waterschapslasten)	(942)	(902)
Saneringsheffing	-	-
Verzekeringen verhuur onroerend goed	(87)	(87)
Externe toezichkosten	(18)	(11)
Overige directe exploitatie kosten	(27)	(41)
<b>Totaal</b>	<b>(1.074)</b>	<b>(1.041)</b>

### 11.10.2 Verkoop vastgoed in ontwikkeling

	2016	2015
Opbrengst verkopen nieuwbouw	0	3.945
Af: direct toerekenbare kosten	0	44
Af: boekwaarde	74	3.778
Af: toerekening indirecte kosten	0	109
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>(74)</b>	<b>14</b>

### 11.10.3 Verkoop vastgoedportefeuille

	2016	2015 herkend
<b>Verkoopopbrengsten bestaand bezit:</b>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	2.502	7.628
Af: direct toerekenbare kosten	97	333
Af: boekwaarde	1.977	5.970
Af: toerekening indirecte kosten	177	209
<b>Totaal</b>	<b>251</b>	<b>1.116</b>

## 11.10.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

### 11.10.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2016	2015 herrekend
Waarde verandering slopen		(368)
Overige waardeveranderingen		816
Mutatie voorziening vastgoed in ontwikkeling	5.642	1.973
Mutatie voorziening vastgoed bestemd voor verkopen	27	0
<b>Totaal</b>	<b>5.669</b>	<b>2.421</b>

### 11.10.4.2 Niet-ge realiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2016	2015 herrekend
Autonome waardemutatie	22.284	(14.255)
Slopen	(1.397)	
Investerings bestaand bezit	(4.075)	(1.217)
<b>Totaal</b>	<b>16.812</b>	<b>(15.472)</b>

## 11.10.5 Overige activiteiten

### 11.10.5.1 Opbrengst overige activiteiten

	2016	2015
Vergoeding bemiddeling SHD	0	2
Bruikleenvergoeding	2	24
Overige opbrengsten	300	15
<b>Totaal</b>	<b>302</b>	<b>41</b>

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

### 11.10.6 Leefbaarheid

	2016	2015
Leefbaarheid Overig	(143)	(205)
Leefbaarheid (Sociaal Programma)	(137)	(157)
Toerekening indirecte kosten	(685)	(428)
<b>Totaal</b>	<b>(965)</b>	<b>(790)</b>

### 11.10.7 Financiële baten en lasten

#### 11.10.7.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

	2016	2015
Wooninvesteringsfonds	18	(20)
<b>Totaal</b>	<b>18</b>	<b>(20)</b>

#### 11.10.7.2 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2016	2015
Rente op vorderingen	106	7
Rente op liquide middelen	8	29
<b>Totaal</b>	<b>114</b>	<b>36</b>

#### 11.10.7.3 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2016	2015
Rentelasten langlopende leningen	(5.156)	(5.907)
Rente op kortlopende schulden	(112)	(40)
<b>Totaal</b>	<b>(5.268)</b>	<b>(5.947)</b>

### 11.10.8 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

	2016	2015 herkend
Mutatie voorziening latente belastingverplichting	(948)	(717)
Mutatie Latente belastingvordering(en)	3.899	(4.624)
<b>Totaal</b>	<b>2.951</b>	<b>(5.341)</b>

### 11.10.9 Resultaat deelnemingen

	2016	2015
NV Vastgoedmaatschappij Milieucentrum Deventer	0	4
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>4</b>

### 11.10.10 Overige toelichtingen

#### 11.10.10.1 Lonen & salarissen

	2016	2015
Lonen en salarissen*	(1.823)	(1.759)
Sociale lasten	(278)	(247)
Pensioenlasten	(277)	(307)
Inhuur derden	(72)	(100)
Subtotaal lonen & salarissen	(2.450)	(2.413)
Geactiveerde productie projecten in ontwikkeling	233	222
Lonen & salarissen minus geactiveerde productie	(2.217)	(2.191)
<b>Totaal lonen en salarissen</b>	<b>(2.450)</b>	<b>(2.413)</b>

	2016	2015
<b>Totaal aantal FTE</b>	<b>31,1</b>	<b>33,9</b>

\*Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

#### 11.10.10.2 Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa

	2016	2015
Afschrijving onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	(89)	(95)
Afschrijving immateriële vaste activa (Software)	(187)	(182)
Desinvesteringen	(9)	-
<b>Totaal</b>	<b>(285)</b>	<b>(277)</b>

#### 11.10.10.3 Accountantskosten (onderdeel van de overige bedrijfslasten)

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

	2016	2015
Controle jaarrekening 2016	(61)	
Controle jaarrekening 2015	(55)	(59)
Controle jaarrekening 2014		(52)
Fiscale advisering	(63)	(10)
<b>Totaal</b>	<b>(118)</b>	<b>(121)</b>

# 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 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

#### Schema bezoldiging 2015

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 (€ 130.600)	€ 109.098	€ 1.046	€ 21.558
H.F.A.M. Huijsmans	Voorzitter RvC	2010		E (€ 19.590)	€ 8.750	Nvt	Nvt
T.A. Nieuwenhuijsen	Lid RvC	2010		E (€ 13.060)	€ 6.760	Nvt	Nvt
L.J. van der Ree	Lid RvC	2010		E (€ 13.060)	€ 6.760	Nvt	Nvt
G.J.J. Prins	Lid RvC	2012		E (€ 13.060)	€ 6.760	Nvt	Nvt
J.T.Blok	Lid RvC	2012		E (€ 13.060)	€ 6.760	Nvt	Nvt

#### De bezoldiging van bestuurder omvat:

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

In 2016 was de beloning van de bestuurder € 129.151 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 2016 zijn de VTW richtlijnen gevolgd.



# 11.12

## Ondertekening van de jaarrekening

### Opmaken van de jaarrekening

E.W.M. van Asten  
Directeur bestuurder

Deventer, 16 juni 2017

### Vaststellen van de jaarrekening

De Raad van Commissarissen

drs. H.F.A.M. Huijsmans

mr. T.A. Nieuwenhuijsen

drs. G.J.J. Prins

Voorzitter

J.T. Blok

drs. R. Bosveld

Deventer, 16 juni 2017

# 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 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Accountants



Aan de aandeelhouders 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**

Aan de Raad van Commissarissen van *Woningstichting Rentree*

### **A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2016**

#### **Ons oordeel**

Wij hebben de jaarrekening 2016 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 2016 en van het resultaat over 2016 in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2016;
2. de winst- en verliesrekening over 2016; 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 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 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 bepaalde aangelegenheden**

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering op pagina 84 t/m 88 van de jaarrekening, waarin staat beschreven dat Woningstichting Rentree een deel van haar onroerende zaken in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet conform bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting na de eerste verwerking 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:

- het bestuursverslag;
- de overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting 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, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de 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 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 gereede 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 fouten of fraude 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, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.

Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

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.

Accountants



Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Zwolle, 16 juni 2017

Baker Tilly Berk N.V.

Was getekend  
M. Huisman RA



**rentree.**

**thuis in Deventer**

Verzetslaan 40, 7411 HX Deventer

Postbus 5, 7400 AA Deventer

**t.** 0570 67 83 00

**e.** [info@rentree.nu](mailto:info@rentree.nu)

**i.** [www.rentree.nu](http://www.rentree.nu)