

Jaarverslag '15



Inhoudsopgave

Jaarverslag 2015

Voorwoord	4
Samenvatting	5
1. Huisvesten van mensen	7
1.1 Betaalbaarheid	8
1.2 Huurprijsverhoging	9
1.3 Woonruimteverdeling	10
1.4 Verkoop	11
1.5 Bijzondere doelgroepen	12
2. Leefbaarheid	14
2.1 Inleiding	15
2.2 Werken in de wijken en buurten	16
2.3 Sociaal beheer	17
3. Vastgoed	20
3.1 Inleiding	21
3.2 Samenstelling en mutaties vastgoedportefeuille	22
3.3 Verbeteren samenstelling van het woningbezit	23
3.4 Beheer en onderhoud	24
3.5 Projecten	26
3.6 Duurzaamheid	27
4. Rivierenwijk	29
4.1 Inleiding	30
4.2 Fysiek	31
4.3 Sociaal	33
5. Stakeholders, samenwerking en kwaliteit	35
5.1 Gemeente Deventer	36
5.2 Participatie bewoners en stakeholders	37
5.3 Samenwerking maatschappelijke organisaties	39
5.4 Kwaliteit	40
6. De organisatie	42
6.1 Bedrijfsvoering en organisatieoptimalisatie	43
6.2 Personeel	44
6.3 Ondernemingsraad	46
6.4 Juridische structuur	47

7. Bestuur en Raad van Commissarissen	48
7.1 Het bestuur	49
7.2 Verslag van de Raad van Commissarissen	50
8. Financieel	54
8.1 Inleiding	55
8.2 Liquiditeit en solvabiliteit	56
8.3 Resultaat	57
8.4 Beoordeling AW en WSW	59
8.5 Fiscale positie	60
8.6 Risicomanagement	61
8.7 Verbindingen	62
9. Volkshuisvestingsbelang	63
9.1 Verklaring uitsluitend werkzaam in belang volkshuisvesting	64
10. Kengetallen	65
10.1 Kengetallen	66
11. Jaarrekening	68

Voorwoord

2015

2015 is voor de corporaties een jaar waarin alle aangekondigde veranderingen uiteindelijk haar beslag kregen in de woningwet die per 1 juli van kracht is gegaan. We hebben daar tijdig op kunnen anticiperen. In de wet is de hybride structuur gehandhaafd, maar wel met spelregels. Er is gekozen voor een balans tussen de gemeente, corporaties en huurders om gezamenlijk te kunnen werken aan het sociaal woondomein. We hebben onze eerste schreden in Deventer op dit pad gezet. Eind van het jaar hebben we het bod van de Deventer corporaties (de bijdrage die corporaties leveren aan de woonopgave in Deventer) met alle huurdersorganisaties en gemeente besproken. Als we in staat zijn om dit overleg meer te laten zijn dan een rituele dans, liggen hier kansen voor een toegevoegde waarde.

2015 was ook het jaar van de samenwerking tussen corporaties. Zo hebben we in Stedendriehoekverband de resultaten van de Aedes Benchmark met elkaar gedeeld. In 2016 werken we aan een gezamenlijke analyse. Ook hebben we, als aangesloten corporaties in Woonkeus, gezamenlijk gewerkt aan een voorstel hoe invulling te geven aan de passendheidsnorm die per 1 januari 2016 van kracht is. Meer en meer wisselen we kennis uit en weten we elkaar te vinden.

Wij verwachten dat samenwerking de cruciale succesfactor zal zijn bij het vergroten van de efficiency maar ook om het werken 'vanuit de bedoeling' te versterken. Dat laatste betekent dat problemen van mensen minder vanuit systemen en (de belangen van) een organisatie worden opgelost maar veel sterker vanuit een focus op de oplossing. Om deze richting nader te verkennen hebben we dit jaar een samenwerkingsscan laten uitvoeren onder 14 organisaties in de regio Deventer. Doel is om een richtinggevend beeld te krijgen waarheen (de organisatie van) Rentree zich verder kan/moet ontwikkelen.

We kunnen die stap richting de toekomst maken nu uit de visitatie van dit jaar blijkt hoezeer we gedurende de visitatieperiode efficiënt en effectief tempo hebben gemaakt met de overgang naar een professionele, betrouwbare en doelgerichte corporatie. De visitatiecommissie is onder de indruk van het consistente beeld dat naar voren komt uit de stukken die de commissie heeft bestudeerd en de gesprekken die de commissie heeft gevoerd met stakeholders, huurders, toezichthouders en medewerkers. Zij concludeert dat Rentree in de visitatieperiode overall prima prestaties heeft geleverd en dat woorden ook daden zijn geworden. Ook financieel zijn er grote stappen gezet en scoort Rentree goed. De complimenten, dat wij in deze periode "tegen de wind in" gepresteerd hebben voor wat betreft duurzaamheid en de vier focusprojecten, hebben we trots in ontvangst genomen. Wij zijn blij met de herkenning dat een en ander alleen succesvol kan worden gerealiseerd door en met betrokken medewerkers met hart voor de zaak. De organisatie heeft een geweldige verandering doorgemaakt.

Een dergelijke terugblik geeft aan waar we nu staan. Het is echter geenszins aanleiding om achterover te leunen. Het biedt juist een uitstekende kans om een doorontwikkeling te maken als organisatie. De maatschappelijke opgaven vragen daar ook om. Een klein voorproefje daarvan hebben we in 2015 al kunnen ervaren. De grote vluchtelingenstroom en de discussies die dat oproept, zijn een voorbode van de vraagstukken die op onze samenleving en daarmee ook op ons afkomen.

Samenvatting

Doelgroep

In 2015 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 € 34.911,00. De taakstelling voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen is gerealiseerd. Er zijn 294 nieuwe huurcontracten afgesloten, waarvan 290 reguliere contracten voor woningen. De mutatiegraad voor huurwoningen bedraagt 8%.

Rentree heeft er in 2015 voor gekozen om de inkomensafhankelijke huurverhoging weer door te voeren. Daarmee kan Rentree de verhuurderheffing (opgelegd in 2013) deels opvangen. In 2015 is de huurachterstand voor zowel zittende als de vertrokken huurders met 0,2% gedaald t.o.v. 2014 en bedroeg 1,1%. Ook zijn er 22% minder betalingsregelingen getroffen. Er zijn fors minder ontruiming aangekondigd en één ontruiming minder uitgevoerd. 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 2015 wordt het laatste stukje van de ontwikkeling van Sluiswijk/ Thomas & Drijver terrein afgerond door de sloop van achttien duplexwoningen. Op die plek is begin 2016 gestart met de bouw van twaalf grondgebonden woningen.

In Rivierenwijk is de bouwproductie in volle gang. De eerste 32 woningen in het middengebied zijn in 2015 opgeleverd. Begin 2015 is gestart met de bouw van een appartementencomplex met 41 sociale huurappartementen. Daarnaast zijn ook 50 grondgebonden woningen gebouwd en opgeleverd. Hierbij is een mooie mix van sociale huur, koop en vrije sector huur gerealiseerd. De vrije sector woningen zijn verkocht aan een belegger. De selectieprocedure voor de bouw van nog eens 44 sociale huurwoningen is afgerond. Met de bouw wordt in het voorjaar van 2016 gestart.

In 2015 is gestart met de planontwikkeling voor het gebied De Venen. In dit plangebied zijn circa 100 nieuwe woningen gepland. Binnen het Sociaal Programma Rivierenwijk zijn activiteiten op het gebied van onderwijs, wijkeconomie, sport en participatie uitgevoerd. Het basisgezondheidscentrum in het voormalig wijkkantoor van Rentree is feestelijk in gebruik genomen.

Voor financiering van investeringen is verkoop belangrijk. In 2015 zijn 57 woningen uit de voorraad verkocht, waarvan 15 aan zittende huurders.

Stakeholders

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

Het afgelopen jaar hebben we in een intensief traject met stakeholders ons ondernemingsplan voor de periode 2016-2020 afgerond. De uitkomsten hebben we tijdens de Dag van het Huren aan de Deventer samenleving gepresenteerd.

Gemeente en de Deventer corporaties hebben de prestatieafspraken ondertekend nadat de huurdersorganisaties allen een positief advies over de afspraken hebben gegeven. Deze afspraken hebben als basis gediend voor het bod dat de corporaties aan de huurdersorganisaties en de gemeente hebben gedaan.

Ook dit jaar heeft Rentree weer meegedaan met de Aedes Benchmark. Op klanttevredenheid scoorde Rentree evenals vorig jaar gemiddeld een 7,7. Ten opzichte van vorig jaar zijn de bedrijfslasten per VHE gedaald. Op beide onderdelen bevindt Rentree zich in de middengroep ten opzichte van andere corporaties.

Met de BAR (de bewonersadviesraad) is afgelopen jaar 6 keer vergaderd. De BAR heeft over 8 onderwerpen advies uitgebracht. Naast de reguliere bijeenkomsten heeft zij deelgenomen aan de stakeholdersbijeenkomsten over het ondernemingsplan, de bijeenkomsten over passend toewijzen, de bijeenkomst met de visitatiecommissie en het tripartite overleg met de gemeente Deventer en de drie corporaties over het bod.

In 2015 is Rentree gevisiteerd. De beoordeling van de commissie, mede op basis van de analyse van de aangeleverde informatie en de gesprekken met stakeholders, was zeer positief. Begin 2016 zal het definitieve rapport verschijnen.

Bedrijfsvoering

In 2015 is binnen Rentree het project 'anders samenwerken' van start gegaan. Daarbij staat de ontwikkeling naar meer eigenaarschap en een werkwijze waarin we continu onze werkprocessen verbeteren, centraal. Eind 2015 is er een medewerkers tevredenheidsonderzoek uitgevoerd. Het rapport verschijnt begin 2016.

Het bestuur van Woningstichting Rentree

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



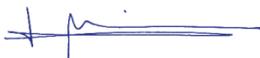
De Raad van Commissarissen van Woningstichting Rentree

drs. H.F.A.M. Huijsmans



Voorzitter

drs. G.J.J. Prins



mr. T.A. Nieuwenhuijsen



J.T. Blok



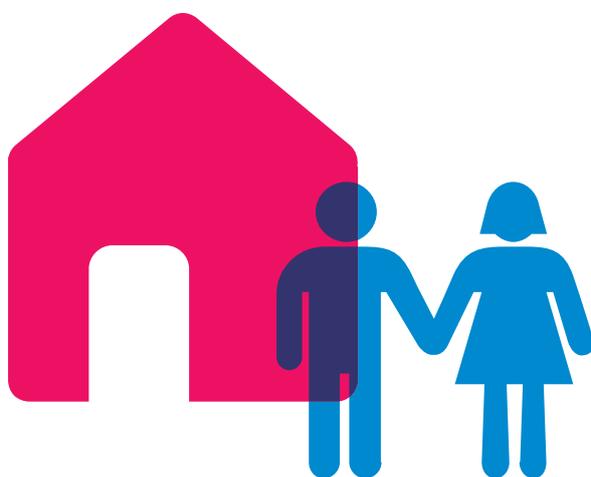
ir. L.J. van der Ree



7

Huisvesten van mensen

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



1.1

Betaalbaarheid

De kerntaak van Rentree is het bieden van passende en betaalbare huisvesting aan mensen met een kwetsbare positie op de woningmarkt, zoals mensen met een bescheiden inkomen. Rentree bezit eind 2015 circa 3.500 woningen die bijna allemaal (98%) een huurprijs hebben binnen de grenzen van de huurtoeslag. Dat betekent dat de netto huur niet hoger is dan € 710,68 per maand. Bij deze huurprijzen komen mensen met een laag inkomen in aanmerking voor huurtoeslag. Rentree levert hiermee een grote bijdrage aan de volkshuisvesting in Deventer.

Huurbeleid

De huurprijs van een woning wordt bepaald door een mix gebaseerd op het woningwaarderingstelsel en de Wet waardering Onroerende Zaken (WOZ). De gemiddelde huurprijs bedraagt 71,8% van de maximaal toegestane huurprijs op basis van het woningwaarderingstelsel. De gemiddelde streefhuur komt uit op 85,8%.

Inkomensgrens

Rentree moet, net als alle woningcorporaties, minimaal 90% van de vrijgekomen sociale huurwoningen toewijzen aan woningzoekenden met een jaarinkomen tot € 34.911,00. Deze grens is vastgesteld door de Europese Commissie.

In 2015 heeft Rentree 97% van haar sociale huurwoningen toegewezen aan woningzoekenden met een inkomen lager dan € 34.911,00 en voldoet hiermee ruim aan de gestelde norm.

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. Hier wordt vanaf 2016 actief op gestuurd. In 2015 was, zonder actieve sturing, 62% van de verhuringen passend.

1.2

Huurprijsverhoging

Evenals in 2014 konden de corporaties in 2015 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 € 34.229	maximaal 2,5
Inkomen tussen € 34.229 en € 43.786	maximaal 3,0
Inkomen boven € 43.786	maximaal 5,0
Totaal	% huurverhoging
Vrije sector	2,0
BOG op basis van CBS-index	0,4

De doelgroep met een huishoudinkomen (over 2013) tot € 34.229,00 kreeg niet standaard het maximale percentage van 2,5% huurverhoging. Wanneer de huur door de huurverhoging boven de streefhuur uitkwam, werd het percentage verlaagd tot aan de streefhuur. Hierdoor heeft Rentree de doelgroep zoveel mogelijk ontzien.

Exclusief de inkomensafhankelijke huurverhoging kwam de gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2015 op 2,04%. Hiermee voldoet Rentree aan de wettelijke eis dat de huursomstijging van zelfstandige woningen niet hoger mag zijn dan 2,5%.

Samenstelling van de woningvoorraad

In 2015 hebben de volgende wijzigingen in de woningvoorraad van Rentree plaatsgevonden (zie ook paragraaf 3.2).

	Goedkoop < € 403	Betaalbaar € 403 < € 618	Duur € 618 - € 710	Geliberaliseerd > € 710	Totaal
31 december 2014	521	2.551	478	98	3.648
Verkochte woningen	-2	-22	-8	-25	-57
Gesloopte woningen	-86			-1	-87
Nieuwbouw		24	16		40
Mutatie huurprijzen	67	-427	361	-1	
31 december 2015	500	2.126	847	71	3.544

	2015	2014	2013	2012
Goedkoop	14,1%	14,30%	18%	22,60%
Betaalbaar	60,0%	69,90%	68%	68,60%
Duur	23,9%	13,10%	11,80%	7,50%
Geliberaliseerd	2,0%	2,70%	2,20%	1,20%
Totaal	100%	100%	100%	100%

1.3

Woonruimteverdeling

Verhuurmutaties bij Rentree

In 2015 zijn 294 nieuwe huurcontracten afgesloten; 290 reguliere contracten en 1 tijdelijk contract voor woningen, daarnaast nog 3 andere verhuureenheden (zoals garages en bedrijfsruimten). De mutatiegraad voor huurwoningen bedraagt 8% (291 nieuwe contracten op een voorraad van 3.544 huurwoningen).

Woningtoewijzing via Woonkeus

De woningtoewijzing van sociale huurwoningen gebeurt via Woonkeus Stedendriehoek. Woningzoekenden kunnen reageren op woningen in de gemeenten Apeldoorn, Brummen, Deventer, Voorst en Zutphen.

Tot 31 juni 2015 was Woonkeus Stedendriehoek een samenwerking van de woningcorporaties en bovengenoemde gemeenten op basis van een convenant. Met ingang van 1 juli 2015 is het convenant opgeheven in verband met de nieuwe huisvestingswet waarin is bepaald dat gemeenten geen privaatrechtelijke afspraken mogen vastleggen in een samenwerkingsovereenkomst. De corporaties hebben gezamenlijk een nieuwe samenwerkingsovereenkomst afgesloten. Er vindt nog altijd overleg met de gemeenten plaats.

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. Voor loting is de inschrijfduur niet van belang. Afsproken is dat minimaal 10% tot maximaal 25% van de woningen via loting wordt verdeeld. In Deventer hebben 120 woningzoekenden via loting een woning gekregen. Dit is 10,9% van het woningaanbod en voldoet daarmee net aan de doelstelling. Rentree heeft 38 woningen via loting aangeboden. Dit is 14,6% van het totaal door Rentree aangeboden huurwoningen.

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 2015	Deventer	%	Rentree	%
Gewone woningzoekenden	1.076	98	256	98
Urgenten	20	2	4	1,5
Herstructureringsurgenten	2	0	1	0,5
Totaal	1.098	100	261	100

Bron: Woonkeus Stedendriehoek

1.4

Verkoop

Rentree biedt betaalbare koopwoningen aan, die voorzien in een behoefte van huishoudens met een bescheiden inkomen en starters op de woningmarkt. Dit draagt bij aan de doorstroming op de woningmarkt. Daarbij is de verkoop van woningen een belangrijk onderdeel voor de financiering van de investeringsopgave van Rentree.

Bestaande woningen

In 2015 zijn 57 woningen verkocht en overgedragen. Er zijn vooral betaalbare tussenwoningen en appartementen verkocht met een gemiddelde verkoopprijs van €133.000. Rentree verkocht 15 woningen aan zittende huurders. Dit is 26% van het totaal aantal verkochte woningen.

Van de 57 woningen zijn er 13 vrije sector appartementen als één complex in verhuurde staat verkocht. Het verhuren van vrije sector huurwoningen behoort niet meer tot de kerntaken van Rentree. Voor deze transactie is goedkeuring van het ministerie verkregen. De koper is een belegger.

Nieuwbouw

In 2015 zijn de laatste 2 van in totaal 14 nieuwbouwwoningen verkocht op het T&D Kwartier.

Op het Deltaveld in de Rivierenwijk zijn de laatste 4 nieuwbouwwoningen verkocht in 2015.

Daarnaast zijn 23 vrije sector huurwoningen van Scherf 2 in de Rivierenwijk verkocht aan een belegger. (zie afb. op pag. 30)

Verkoop	2015	2014	2013
Bestaande woningen	57	72	63
waarvan aan zittende huurder	15	14	22
Nieuwbouw	29	9	11
Totaal verkoop	86	81	74

BOG

In 2015 zijn 5 garageboxen en 4 parkeerplaatsen verkocht in de Rivierenwijk. Het verhuren van bedrijfsruimtes behoort niet meer tot de kerntaken van Rentree. Onderdeel van de overeenkomst was een verplichte renovatie door koper, welke ondertussen is gerealiseerd. 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

Rentree, Woonbedrijf Ieder1 en de gemeente Deventer maken jaarlijks afspraken over de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Verschillende instellingen leveren kandidaten die via de commissie bijzondere bemiddeling van de woningcorporaties worden bemiddeld. De huurovereenkomst komt in principe op naam van de kandidaat te staan. Indien nodig wordt er een begeleidingscontract bij de huurovereenkomst afgesloten.

De taakstelling in Deventer over 2015 betrof 46 woningen, onderverdeeld in verschillende doelgroepen en gekoppeld aan diverse Deventer instellingen. Rentree heeft zeven woningen op deze manier verhuurd.

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 groepswoon. De instellingen stellen dan de woning of kamers beschikbaar aan hun cliënten op basis van een zorgovereenkomst. Eind 2015 heeft Rentree in totaal 125 VHE op deze manier in de verhuur.

Reguliere verhuur aan instellingen eind 2015

Organisatie	Aantal VHE's	Doelgroep
Stichting Philadelphia Zorg	1	Verstandelijke beperking
Stichting Zozijn	3	Verstandelijke beperking
JP van den Bentstichting	26	Verstandelijke beperking
Stichting Ambiq	6	Jongeren/pedagogiek
Iriszorg	12	Maatschappelijke opvang
Dimence	7	Psychiatrie
Stichting Jade	5	Alleenstaande minderjarige asielzoekers
ZSV Wonen II B.V.	2	Verstandelijke beperking
De Straal	2	Ex-gedetineerden
Solis	61	Ouderenzorg, intramuraal
Totaal	125	

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 2015 was het huisvesten van in totaal 167 personen. De corporaties hebben nauw samengewerkt met de gemeente en vluchtelingenwerk om de taakstelling te realiseren.

Op basis van de cijfers (Taakstelling Volg Systeem) van het COA is de doelstelling in Deventer voor 2015 op 3 personen na behaald. Door achterblijvende registraties van het COA door onder andere gezinshereniging moeten in januari 2016 nog registraties plaatsvinden van verhuringen uit november en december 2015.

Taakstelling 2015	Bemiddeld
167 personen	164 personen
	46 personen door Rentre
	23 woningen door Rentre

2 Leefbaarheid

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



2.1

Inleiding

In 2015 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 2015 met name gericht op de aanpak van huurachterstanden, sociale problematiek, woonfraude, overlast en schoon, heel en veilig.

Rentree heeft in 2015 op al deze vlakken een rol gespeeld en bijgedragen aan de leefbaarheid daar waar nodig en mogelijk. Wij doen dit vooral 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 ingeschakeld worden zodat een ontruiming op termijn voorkomen kan worden.

In de buurt

In de wijk Burgersdijk zijn de achterpaden opnieuw bestraat, er zijn extra lantaarnpalen geplaatst en een aantal huurders hebben op verzoek van Rentree zelf de tuin opgeschoond.

In de Rivierenwijk heeft de woonmakelaar deelgenomen aan de projectgroep Schoon, Heel en Veilig, samen met de gemeente Deventer, Raster, Cambio en Circulus. Onder andere de inzameling van papier, glas, blik en plastic zorgde voor vervuiling in de wijk. Na overleg met bewoners zijn voor de portiekflats bordjes met pictogrammen gemaakt die door portiekbewoners worden geplaatst op de dag van inzamelen.

Een uitgebreid verslag van de voortgang van de herstructurering van Rivierenwijk staat beschreven in hoofdstuk 4.

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 2015 een belangrijke signaalfunctie vervuld. In 2015 was er op 90 adressen sprake van overlast, sociale problematiek of een combinatie van beide. Inmiddels zijn er 68 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 2015 waren er 13 meldingen voor het Bijzondere Zorgteam en zijn 12 zaken opgepakt in samenwerking met de sociale teams.

Rentree werkt ook vanuit een preventieve aanpak en heeft veel aandacht voor de screening van nieuwe huurders. In 2015 hebben er 55 intakegesprekken plaatsgevonden met potentiële huurders. Naar aanleiding van deze intakegesprekken zijn er bij 22 nieuwe huurcontracten aanvullende voorwaarden opgenomen. De intakes worden ingezet om mogelijke problemen (bijvoorbeeld door overlast of huurschulden) in de toekomst te voorkomen en om de nieuwe huurders een goede start te geven.

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 2015 heeft Rentree 23 mogelijke woonfraude adressen onderzocht. Door een actieve aanpak en avondrondes is in 19 gevallen de woonfraude opgelost.

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 2015 in 7 woningen hennepplantages aangetroffen en in 1 woning een hennepdrogerij. De huurovereenkomst is in 6 zaken door de huurder zelf opgezegd en voor de andere 2 is de juridische procedure voor het verkrijgen van een ontruimingsvonnis opgestart. In 2015 liepen ook nog 5 procedures uit 2013 en 2014. Er zijn 2 vonnissen uitgesproken voor ontruiming, waarvan 1 adres is ontruimd en voor 1 adres zijn de sleutels ingeleverd. Voor de 3 overige zaken lopen er nog procedures in hoger beroep. In totaal zijn er eind 2015 nog 5 lopende hennepzaken in een juridisch traject.

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 vervolgtraject ingezet. Dit kan een betalingsregeling, een verwijzing naar (schuld)hulpverlening of een traject met preventieve woonbegeleiding zijn.

Ontwikkeling huurachterstand

Ultimo 2015 is de huurachterstand 1,1%. Dit is een daling ten opzichte van 2014 met 0,2%.

Er zijn 315 betalingsregelingen in 2015 getroffen, tegenover 399 in 2014. Deze betalingsregelingen zijn getroffen voor huurachterstanden, nota's doorbelasten onderhoud en afrekeningen service- en stookkosten.

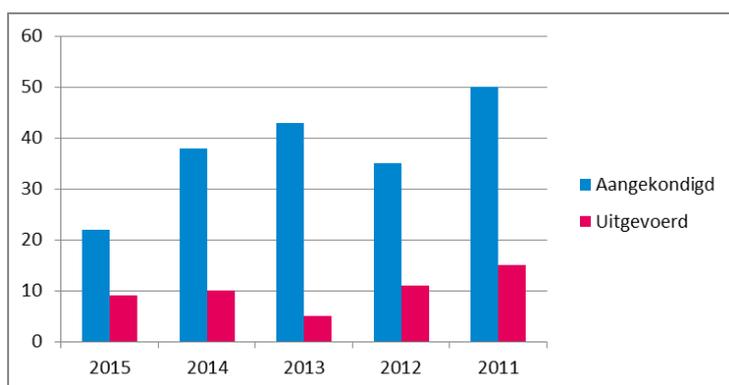
Samenwerking met de schuldhulpverlening

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 2015 hebben 51 huurders zich aangemeld bij het BAD in verband met een huurachterstand. In 2014 waren dit 101 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 2015 is in 22 gevallen een ontruiming ten gevolge van huurachterstand aangekondigd. In 13 gevallen werd de ontruiming afgewend. Er zijn 9 ontruiming uitgevoerd. Daarnaast is er in 2015 1 ontruiming geweest op basis van overlast en 1 ontruiming op basis van 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 2015 zijn 8 nieuwe aanmeldingen gedaan voor een traject, daarvan zijn er 3 afgerond. Samenwerkingspartner Iriszorg heeft in 2015 ook nog 7 huurders begeleid die het traject in 2014 al zijn gestart, daarvan is 1 traject nog niet 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 liepen nog 2 laatste kans trajecten door in 2015, die waren opgestart in 2014. Hiervan is 1 traject positief afgesloten. De andere negatief, deze huurder heeft de sleutels ingeleverd. In 2015 is er met 2 huurders een laatste kans traject gestart. Daarvan is 1 traject in 2015 met een negatief resultaat afgerond, deze woning is ontruimd, 1 traject loopt nog door in 2016.

Huurderspanel en 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 heel gemakkelijk en snel hun huurderszaken online regelen.

In 2015 hebben wij verschillende acties uitgezet om het huurdersloket nog beter onder de aandacht te brengen. Alle huurders zijn voorzien van een persoonlijke inlogcode en wachtwoord.

Tot en met eind 2015 hebben al meer dan 1900 huurders gebruik gemaakt van het digitale loket. 13% van de reparatieverzoeken zijn via Mijn Rentree gemeld en daarnaast is een toenemend aantal andere acties, zoals huuropzegging en vragen, gestart via het digitale huurdersloket.

De volgende zaken kunnen huurders nu zelf via het huurdersloket regelen:

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

In 2016 wordt mogelijk gemaakt dat huurders de status van de lopende aanvraag kunnen inzien en dat zij relevante documenten kunnen openen.

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. In 2013 heeft Rentree de basiskwaliteit voor haar woningen vastgelegd. Deze basiskwaliteit 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.

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 sloop en nieuwbouw op basis van bestaande (renovatie)plannen.

In 2015 is het ondernemingsplan vastgesteld en zijn de daarin opgenomen doelstellingen vertaald in complexplannen. In deze complexplannen is de strategie bepaald en zijn specifieke maatregelen op het gebied van onderhoud en verbeteringen benoemd. In 2016 wordt gestart met de uitvoering van deze maatregelen.

3.2

Samenstelling en mutaties vastgoedportefeuille

	Woningen	Overige woon-gelegenheden	Garages	overig bezit niet woon-gelegenheden	Winkels / Bedrijfs-ruimte	Totaal
Saldo per 31 december 2014	3634	105	41	10	20	3810
Correctie 2014	-5	5	3			3
Verkoop	-57		-9			-66
Nieuwbouw	40					40
Sloop	-87					-87
Uit exploitatie					-1	-1
Saldo per 31 december 2015	3525*	110	35	10	19	3699

- Het verschil met het aantal woningen in paragraaf 1.2 (3.544) komt doordat in die telling het aantal zorgwoningen individueel wordt geteld en in bovenstaand overzicht worden deze als 1 woningen geteld).

Het aantal verhuurbare eenheden nam af met 111 naar een totaal aantal van 3.699 eenheden:

- De correctie in 2014 betreft 3 garageboxen in de Rivierenwijk die wel in eigendom zijn maar niet in exploitatie zijn genomen in verband met de herstructureringsopgave. De garageboxen zijn in 2014 verkocht.
- Door middel van reguliere verkoop zijn 44 woningen en 5 garages verkocht en via complexmatige verkoop nog eens 13 woningen en 4 parkeerplaatsen (Hof van Baker).
- Er zijn 40 nieuwbouwhuurwoningen in de Rivierenwijk gerealiseerd.
- In de Rivierenwijk zijn 87 woningen gesloopt ter voorbereiding op verdere nieuwbouw.
- 1 tot nu toe afzonderlijk verhuurde berging is toegevoegd aan een woning.

3.3

Verbeteren samenstelling van het woningbezit

Prestatieafspraken

In het voorjaar hebben de drie Deventer corporaties samen met de gemeente nieuwe prestatieafspraken over de periode 2015-2019 ondertekend. 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 3.635 komt de sociale woningvoorraad van Rentree eind 2015 uit op 3.595 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 2015 40 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 na 2015 in de Rivierenwijk nog 29 woningen gesloopt. Eerder werden er in deze wijk al 456 woningen gesloopt, waarvan 87 in 2015.

In 2015 heeft Rentree 40 nieuwbouwhuurwoningen opgeleverd. Tot en met 2019 zal Rentree nog circa 181 nieuwbouwwoningen realiseren. Om deze investeringsopgave te financieren zal Rentree 128 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. Resultaatgericht onderhoud (RGO) houdt in dat het onderhoud en het resultaat op basis van vertrouwen tussen de partijen wordt georganiseerd. 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.

Salverda 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 is de conditiemeting voor het gehele bezit van Rentree afgerond door Wolters TVO. Alle woningen waar planmatig onderhoud is uitgevoerd, woningen die zijn gerenoveerd en de nieuwbouwwoningen die aan het bezit zijn toegevoegd, krijgen een conditiemeting. Op deze manier wordt het Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) ieder jaar bijgewerkt. In 2015 is er een conditiemeting uitgevoerd voor de woningen van de Grote Aanpak in Sluiswijk en Rode Dorp en de nieuwbouw in Rivierenwijk en op het T&D Kwartier.

De belangrijkste werkzaamheden die zijn uitgevoerd:

- Cv-ketels (centrale verwarming) vervangen in 100 woningen
- Conditiemeting NEN norm 2767 in 27 complexen (498 woningen)
- Resultaatgericht Vastgoedonderhoud casco;
 - Gevelwerk in 15 complexen (298 woningen)
 - Buitenkozijnen in 8 complexen (152 woningen)
 - Dakwerk/dakgoten in 12 complexen (307 woningen)
 - Schilderwerk in 16 complexen (341 woningen)
 - Reinigingswerk in 20 complexen (395 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 ontvangen. Deze meterkastkaart 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 2015 zijn bij 12 woningen bij mutatie asbesthoudende toepassingen aan het licht gekomen en gesaneerd.

Er is in 2015 een asbestbeheersplan opgesteld dat in 2016 in werking zal treden.

Contractonderhoud

In 2015 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. De onderhoudscontracten zijn geïnventariseerd, gescreend en getoetst op noodzaak, volledigheid en prijs/kwaliteit. In 2015 is bekeken of en waar deze contracten mogelijk geïntegreerd kunnen worden in het resultaatgericht onderhoud. Dit heeft ertoe geleid dat de contracten voor het onderhoud aan cv-installaties en rioolbeheer zijn ondergebracht bij het installatiebedrijf Steenbruggen, waar onze onderhoudspartner Salverda mee samenwerkt. Er is een samenwerkingsovereenkomst afgesloten voor een periode van 5 jaar.

Interieurvernieuwing

In 2015 heeft Salverda 154 interieurvernieuwingen uitgevoerd. De uitvoering hiervan gebeurt op verzoek van de huurder en na beoordeling van de woonmakelaar. De toetsing vindt plaats op basis van de criteria schoon, heel, veilig en functioneel.

Dagelijks onderhoud

In 2015 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 2015 zijn 2.755 reparatieverzoeken uitgevoerd, 2.131 keer is er een beroep gedaan op onderhoud vanuit het Servicefonds en is er in 305 woningen onderhoud uitgevoerd.

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 2015 zijn de volgende projecten uitgevoerd:

- Herstructurering van de Rivierenwijk (zie hoofdstuk 4)
- 12 nieuwbouwwoningen in Sluiswijk aan de Parallelweg (ter vervanging gesloopte duplexwoningen)
- 3 woningen in Het Rode Dorp die bij de Grote Aanpak (2012/2013) niet zijn meegenomen, zijn bij mutatie alsnog aangepakt

De realisatie in 2015 en meerjarenplanning van nieuwbouw:

	2015	2016	2017	2018	na 2018	Totaal
Nieuwbouw sociale huur						
Rivierenwijk	40	85	0	47	54	226
Sluiswijk		12				12
Nieuwbouw vrije sector (koop/huur)						
Rivierenwijk	42	51	40	32	7	172
Totaal	82	148	40	79	61	410

Sluiswijk

In 2014 is in Sluiswijk voor 91 eengezinswoningen groot onderhoud gepleegd en is besloten de 20 duplexwoningen te slopen. Op deze locatie is in november 2015 gestart met de nieuwbouw van 12 eengezinswoningen.

2e fase Rode Dorp

In 2012/2013 heeft de Grote Aanpak van het Rode Dorp plaatsgevonden. Om diverse redenen zijn in die periode ca. 35 woningen niet (geheel) meegenomen. Om uiteindelijk de woningen vanuit bouwtechnisch oogpunt op hetzelfde kwaliteitsniveau te hebben, is besloten bij mutatie en/of op verzoek alsnog de woning op individuele basis aan te pakken. In 2015 zijn 3 woningen verbeterd.

3.6

Duurzaamheid

Rentree besteedt aandacht aan duurzaamheid in de volgende projecten:

CO₂-uitstoot en betaalbaarheid

Betaalbaar wonen voor de doelgroep staat bij Rentree voorop als het gaat om verduurzamen van haar bezit. Het verminderen van CO₂-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 CO₂-uitstoot. Dit dient als leidraad bij de uitvoering van de prestatieafspraken tussen Rentree en gemeente.

Blok voor Blok

Uit het landelijk programma Blok voor Blok (dat als doelstelling heeft om op grote schaal energie te besparen in bestaande bouw), is in Deventer de nadruk op ketensamenwerking gelegd. Eén van de uitkomsten uit het consortium betreft het concept van het woningabonnement; een zogenaamde Esco voor woningen. Het samenwerkingsverband van de aannemers WDW voert op dit moment een pilot uit bij particuliere woningeigenaren (onder hun eigen werknemers) om ervaring op te doen met het woningabonnement. Daarnaast is er een marketingstrategie uitgewerkt om particuliere woningeigenaren te informeren en te bewegen tot een energetische aanpak van hun woning. Hiervoor is in 2015 extra financieringscapaciteit aangetrokken via de gemeente Deventer en de Provincie Overijssel. Door de gemeente is daarnaast een projectleider aangewezen. Rentree heeft in 2015 onderzoek gedaan naar de haalbaarheid om het woningabonnement te kunnen laten afsluiten door huurders (derden laten investeren in ons bezit op verzoek van een huurder, die met deze derde partij een contract aangaat). Vooralsnog lijkt dit niet haalbaar te zijn. In 2016 zal hierover duidelijkheid komen.

Bewustwording energieverbruik

Vanuit Sluiswijk kwamen in de loop van het jaar vragen over tocht in de gerenoveerde woning. Uit de gesprekken die daarover gevoerd zijn met bewoners bleek dat er meer voorlichting nodig was met betrekking tot het omgaan met de nieuwe installatie c.q. de geïsoleerde woning. Om deze reden heeft Rentree in het najaar i.s.m. een externe energiecoach de buurt (inclusief de bewoners van de nieuwbouw op T&D Kwartier) op straatniveau uitgenodigd voor informatiebijeenkomsten over de installaties en de mogelijkheden om energie te besparen. Er is niet in groten getale gebruik gemaakt van de uitnodiging. Wel hebben 10 bewoners de externe adviseur aan hun keukentafel gesproken over de eigen woning en het eigen gedrag met betrekking tot energiegebruik.

De ervaringen met energiecoaches (door de diverse corporaties in verschillende gemeenten) zijn divers te noemen. Voor het komend jaar willen we bij de projectmatige aanpak van woningen, opnieuw een poging ondernemen. Wellicht dat een dergelijke aanpak voorafgaand of tijdens de aanpak, meer impact heeft.

Living Green

Met LivingGreen Oost Nederland is het gesprek aangegaan in het kader van het streven om de duurzaamheidsdoelen in Deventer te realiseren. Samen met diverse ondernemers wordt gepoogd te komen tot een professioneel aanbod met keuzemogelijkheden (menukaart) op het gebied van energetische maatregelen waarmee eigenaren en huurders in een buurt zouden kunnen worden verleid om zich te interesseren in duurzame maatregelen. Dit initiatief krijgt een vervolg in 2016.

Pilot Kristinsson

In samenwerking met onder meer architect Jon Kristinsson zijn we in de afrondende fase gekomen van een uit te voeren pilot om betaalbaarder te kunnen renoveren (met name op het gebied van energetische maatregelen). In 2016 gaan we in de wijk Bekkumer een eerste woning summier isoleren (reguliere isolatiemaatregelen en kierdichtheid) en nieuwe installatietechniek toevoegen. Vervolgens gaan we het energieverbruik in deze woning monitoren en qua verbruik vergelijken met een andere (op traditionele wijze) te renoveren woning. Mogelijk wordt er ter vergelijking nog een woning toegevoegd, welke we met een andere vorm van installatietechniek (bijvoorbeeld infraroodpanelen) zullen verbeteren.

Energie-Index (labels)

De regelgeving met betrekking tot energielabels is per 1-1-2015 (nader voorschrift) gewijzigd. Rentree werkt sinds 1 januari met Energie-Indexen. De bestaande labels blijven echter 10 jaar geldig (in ieder geval tot 2017). Met ingang van 2017 zijn we verplicht (bij nieuwe verhuur/verkoop) een nieuw label aan te bieden. In 2016 zal hiervoor verder beleid worden ontwikkeld. In 2015 heeft Rentree 40 nieuwbouwwoningen toegevoegd aan haar bezit met gemiddeld energielabel A+ en 87 woningen met energielabel F (en slechter) gesloopt.

Hieronder een overzicht met het aantal woningen per klasse, voor 17 woningen zijn de gegevens nog niet bekend.

El klasse	Aantal	%
≤ 0,6	0	0%
0,6 < EI ≤ 0,8	60	2%
0,8 < EI ≤ 1,2	781	22%
1,2 < EI ≤ 1,4	570	16%
1,4 < EI ≤ 1,8	580	16%
1,8 < EI ≤ 2,1	351	10%
2,1 < EI ≤ 2,4	455	13%
2,4 < EI ≤ 2,7	367	10%
2,7 <	389	11%
nb	17	0%
Totaal	3570	100%

Als de percentages worden vergeleken met 2014, dan is het percentage woningen met een energielabel tot C (EI: 1.31-1.60) toegenomen met 7%, naar 56%. Deze toename is te verklaren door sloop van slechter energetisch bezit en toevoeging van nieuwbouw. Ook de aangepaste regelgeving en systematiek is van invloed.

Het gemiddelde op basis van de energie index komt uit op 1.80. Met de gemeente is een gemiddeld label B in 2025 afgesproken. Dat is gelijk aan een energie index van 1.25.

4 Rivierenwijk

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



4.1

Inleiding

In de loop van 2007 is, in het kader van de wijkaanpak, de Rivierenwijk aangewezen als één van de 40 wijken die extra aandacht behoeft. Met het Ministerie zijn eerder gemaakte afspraken vastgelegd in een Charter.

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



4.2

Fysiek

In 2015 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.

Na de voorjaarsvakantie van 2015 is het nieuw gebouwde Kindcentrum in gebruik genomen. Begin 2015 is tevens het voormalig wijkkantoor van Rentree in gebruik genomen als basisgezondheidscentrum, waardoor huisartsen, apotheek, fysiotherapeuten en wijkverpleegkundige weer een plek hebben gekregen in de wijk.

De uitwerking van het bestemmingsplan voor het Parkeiland-Oost (één van beide "eieren") is uitgewerkt en onherroepelijk geworden. In samenwerking met externe partijen wordt deze locatie begin 2016 aangeboden voor collectief particulier opdrachtgeverschap (circa 20 bouwkvavels).

In de 1e Scherf van het centraal gebied is eind 2014 gestart met de bouw van 32 grondgebonden woningen (waarvan 8 koopwoningen die het bouwbedrijf voor eigen risico heeft gerealiseerd). Deze woningen zijn in het voorjaar van 2015 opgeleverd en verhuurd. Begin 2015 is gestart met de bouw van 41 sociale huurappartementen op dezelfde locatie, deze appartementen worden begin 2016 opgeleverd.

In 2015 zijn in totaal 50 grondgebonden woningen gebouwd in de 2e Scherf van het centraal gebied. Hiervan zijn 11 woningen verkocht. Rentree heeft 23 woningen verkocht aan een investeerder die deze woningen zal verhuren in de vrije sector.

Voor de 3e Scherf en een kleine locatie aan de Oude Bathmenseweg is na de zomer uitvraag gedaan. Er is een (potentiële) bouwer geselecteerd, met deze partij is het bouwteam opgestart. In het voorjaar van 2016 wordt gestart met de bouw van in totaal 44 (sociale) huurwoningen.

Met een ontwikkelaar zijn we in gesprek over de verkoop van de bouwkvavels in Scherf 4. Deze ontwikkelaar zal minimaal 50% van de te bouwen woningen verkopen aan een belegger (voor de vrije huursector) en mag de resterende woningen desgewenst als koopwoningen op de markt brengen.

De aanvragen voor de omgevingsvergunningen voor de 3e en 4e Scherf worden in het 1e kwartaal van 2016 ingediend bij de gemeente.

Rentree is al geruime tijd met de supermarkt in gesprek over uitbreiding (of gehele nieuwbouw), al dan niet gecombineerd met 30 appartementen bovenop de beoogde winkeluitbreiding. Vooralsnog is het uitgangspunt dat de supermarkt pas in 2017 zal starten met deze bouw.

In 2014 is gestart met onderzoek naar de mogelijkheden om eventueel een aanvullend plangebied langs de Snipperlingsdijk als ontwikkelgebied toe te voegen aan de plannen voor de Rivierenwijk. In 2015 is in verband hiermee een onbebouwd perceel grond aangekocht. Over een ander perceel zijn we nog in gesprek.

Medio 2015 is de eerste informatieavond georganiseerd voor het gebied "De Venen". In dit plangebied zijn circa 100 nieuwe woningen gepland. In het najaar van 2015 is het plan van aanpak geschreven om te komen tot een stedenbouwkundig plan dat nader uitgewerkt gaat worden in een bestemmingsplan. Medio december 2015 is de tweede informatieavond geweest, waarbij onze uitgangspunten zijn gepresenteerd. Aan de belanghebbenden is gevraagd eventueel aanvullende input te geven voor de uitvraag aan het te selecteren stedenbouwkundig bureau. Bij deze selectie wordt ook een klankbordgroep uit de wijk betrokken. In het tweede kwartaal van 2017 verwachten we over een onherroepelijk bestemmingsplan te beschikken, op basis waarvan gebouwd kan gaan worden.

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 tot dit jaar de focus gelegd op projecten die gericht zijn op onderwijs, wijk economie, gezondheid 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, imagoverbetering, 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. Daar is vanaf 2015 stevig op ingezet.

Het budget voor het programma wordt 50/50 gevormd door bijdragen van gemeente en Rentree. Verder wordt gebruik gemaakt van verschillende externe fondsen (via de uitvoerende organisaties).

Het Sociaal Programma 2015:

- Opgroeien in de wijk

Na de voorjaarsvakantie zijn de leerlingen van de Rivierenwijkschool gestart in het nieuwe Kindcentrum. In 2015 heeft het sociaal programma de school ondersteund in het naschoolse programma voor 180 kinderen op het gebied van sport, kunst en cultuur, muziek en koken, daarnaast in het verbreden van het onderwijsaanbod. De leerlingenaantallen stijgen, dit staat haaks op de krimp van andere scholen in Deventer. De school presteert bovengemiddeld goed, ook met de instroom van veel anderstaligen. Hiermee is de school zeer waardevol voor de wijk. Dit is mede te danken aan de Zomerschool waaraan de helft van de leerlingen deelneemt, de verlengde schooldag en een uitgebreid naschools aanbod.

- Economie in de wijk

Het bevorderen van een wijk economie waarin bedrijvigheid kan ontstaan en groeien, waarin bewoners actief participeren in werkgelegenheidsprojecten en wijkbewoners gestimuleerd worden tot het zelf doen. Een aantal projecten maakt gebruik van de inzet van bewoners uit de wijk met een grote afstand tot de arbeidsmarkt, bijvoorbeeld op het vlak van schoon, heel en veilig. De actieve aannemers en Rentree hebben actief wijkbewoners benaderd om beroepskrachten uit de wijk te werven voor de bouwprojecten in Rivierenwijk. De inzet van flyers, posters en een advertentie in de nieuwsbrief van Rivierenwijk hebben geen kandidaten opgeleverd. Daarnaast worden ook bij activiteiten op het gebied van kunst en cultuur bewoners nadrukkelijk betrokken. Kunstenaars dragen bij aan het versterken van een positief imago van de wijk.

- Gezondheid in de wijk

Het Deventer Sportbedrijf ontwikkelt activiteiten die kinderen en volwassenen aanzetten tot een actievere en gezondere leefstijl. Hierbij werken ze samen met sportverenigingen, het basisgezondheidscentrum Rivierenwijk en de Rivierenwijkschool. In 2015 hebben zij het evenement De Fitste van Deventer georganiseerd. Hierbij is een hardlooptraject uitgezet door de groene gebieden in de Rivierenwijk. Verschillende leeftijdsgroepen zijn daar een sportieve uitdaging aangegaan. In 2015 is het basisgezondheidscentrum geopend in het voormalig wijkkantoor van Rentree. Hiermee zijn sinds lange tijd de zorgvoorzieningen huisarts en fysiotherapeut weer terug in de wijk, daarnaast hebben de wijkverpleegkundige en apotheek zich gevestigd in het pand.

- Participatie/communicatie: bewoners maken de wijk

Het Sociaal Programma ondersteunt met de inzet van Raster opbouwwerk 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.

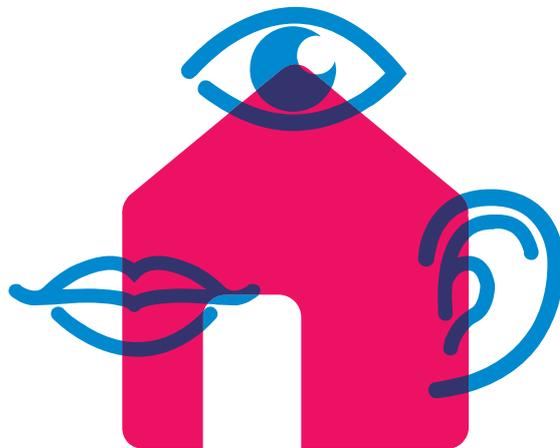
Alle VvE's in de Deltabuurt zijn de afgelopen jaren gestimuleerd om te investeren in de panden door middel van een Meerjaren Onderhoudsplanning. Daarnaast hebben bewoners samen leefafspraken vastgelegd en de gemeente heeft de openbare ruimte opgeknapt. Opbouwwerk zorgt voor de borging van deze aanpak door regelmatig contact te onderhouden met de aangewezen portiekvertegenwoordigers en door themabijeenkomsten te organiseren.

In 2015 is een team samengesteld die projecten gaat opzetten op het gebied van schoon, heel, veilig. Er zijn verschillende speerpunten benoemd en er is gewerkt 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 2015 aan de orde zijn gekomen:

- Verantwoording prestatieafspraken 2014
- Nieuwe prestatieafspraken 2015-2019
- Landelijke (politieke) ontwikkelingen en de gevolgen voor partijen waaronder:
 - de nieuwe woningwet
 - de huisvestingsopgave voor bijzondere doelgroepen o.a. in het kader van scheiden wonen en zorg
 - de huisvestingsopgave voor vergunninghouders en vluchtelingen

Begin 2015 hebben de drie Deventer woningcorporaties de gemeenteraad in het nieuwe kantoor van Rentree ontvangen. De maatschappelijke en politieke ontwikkelingen boden volop gelegenheid voor een goede discussie. De bijeenkomst werd door alle partijen zeer gewaardeerd en wordt jaarlijks herhaald.

Prestatieafspraken

Voorjaar 2015 hebben de woningcorporaties Rentree, Woonbedrijf ieder1 en Woonstichting De Marken met de gemeente nieuwe prestatieafspraken ondertekend voor de periode 2015-2019, nadat de huurdersorganisaties positief advies over de afspraken hebben gegeven.

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 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 2015 verantwoording afgelegd over de realisatie van 2014.

De prestaties van Rentree over 2015 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.

In verband met de nieuwe woningwet hebben de corporaties na afstemming met de huurdersorganisaties eind oktober 2015 gezamenlijk een bod uitgebracht aan de gemeente met de plannen voor 2016 op basis van de prestatieafspraken. In november is in een tripartite overleg met huurders en gemeente het bod besproken en bekrachtigd.

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 2015 hebben Rentree en het BAR zes keer overleg gehad. Onderwerpen van gesprek waren o.a.:

- Huurbeleid
- Jaarplan 2015
- Adviesaanvraag inkomensafhankelijke huurverhoging 2015
- Adviesaanvraag tarieven fondsen
- Adviesaanvraag prestatieafspraken 2015-2019
- Evaluatie resultaat gericht onderhoud
- Jaarverslag 2014 Klachtenadviescommissie (KLAC)
- Adviesaanvraag ondernemingsplan 2016-2020 'Denken in mogelijkheden'
- Adviesaanvraag servicekostenbeleid
- Woningwet
- Adviesaanvraag algemene huurvoorwaarden
- Adviesaanvraag toewijzing eengezinswoningen
- Adviesaanvraag passend toewijzen
- Scholing
- Nieuw woningwaarderingssysteem
- Het bod aan de gemeente
- Jaarplan 2016
- Visitatie Rentree
- Woonfraude
- Benchmark van Aedes

Naast de reguliere bijeenkomsten met Rentree heeft het BAR ook deelgenomen aan de stakeholdersbijeenkomst voor het ondernemingsplan, de bijeenkomst voor alle huurdersorganisaties van de woningcorporaties in de Stedendriehoek betreffende het passend toewijzen, het gesprek met de visitatiecommissie en het tripartite overleg met de gemeente Deventer en de drie corporaties over het bod van de corporaties aan de gemeente.

Bewonerscommissies

Eind 2015 kende Rentree zeven 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. Dit was in 2015 bijvoorbeeld in Sluiswijk het geval in verband met de evaluatie van de Grote Aanpak en het adviseren op het gebied van energiegebruik (gebruik van de nieuwe, energiezuinige voorzieningen in de woningen). Of wanneer de bewoners vinden dat er niet voldoende ontwikkelingen op dit terrein zijn of de verkeerde ontwikkelingen. Zo zijn de bewoners in het Noordenbergkwartier ontevreden over het feit dat woningen verkocht worden, daarnaast vinden ze het onderhoud aan het interieur onvoldoende. De bewoners hebben daarom in 2015 een bewonerscommissie opgericht waarmee Rentree regelmatig in overleg is. 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.

Ondernemingsplan 2016–2020 ‘Denken in mogelijkheden’

In 2014 en de eerste helft van 2015 heeft Rentree gewerkt aan een nieuw ondernemingsplan. Om zeker te weten of Rentree op de goede weg zat, heeft zij het afgelopen voorjaar meerdere bijeenkomsten georganiseerd waarin alle belangrijke stakeholders konden meepraten over te maken keuzes voor de komende jaren. De bijeenkomsten waren erg verhelderend en voor Rentree zeer waardevol. Dankzij deze bijeenkomsten heeft Rentree de keuzes scherp kunnen stellen en prioriteiten kunnen bepalen. De stakeholders waren ook zeer tevreden over de manier waarop zij door Rentree werden betrokken bij het proces. Een terugkoppeling van het ondernemingsplan richting de stakeholders heeft o.a. plaatsgevonden tijdens de Dag van het Huren.

Dag van het Huren

Rentree heeft, evenals 85 andere corporaties, in september meegedaan aan de eerste Dag van het Huren. Doel van deze open dag was een kennismaking met de corporatie. Bezoekers konden het nieuwe kantoorpand van Rentree bewonderen. Medewerkers stonden klaar om vragen te beantwoorden en er werd een toelichting gegeven op het nieuwe ondernemingsplan. Rentree heeft meer dan 60 bezoekers mogen verwelkomen, waaronder huurders, stakeholders, buurtbewoners en belangstellenden voor een huur- of koopwoning.

Visitatie

In de tweede helft van 2015 is Rentree bezocht door een onafhankelijke visitatiecommissie, dit gebeurt verplicht elke 4 jaar. De belangrijkste stakeholders, waaronder de gemeente, de huurders via het BAR en de kopgroep van de Rivierenwijk, collega-corporaties, Raster Welzijn, Zorggroep Solis, het BAD van gemeente Deventer, Iriszorg en bouwbedrijf Salverda BV, zijn hiervoor geïnterviewd. Ook collega's en leden van de RvC zijn gehoord. De beoordeling van de commissie, mede op basis van de inbreng van onze stakeholders en de aangeleverde informatie, was zeer positief. Rentree heeft efficiënt en effectief tempo gemaakt met de overgang naar een professionele, betrouwbare en doelgerichte corporatie. Rentree heeft prima prestaties geleverd en woorden zijn omgezet in daden. De commissie is onder de indruk dat Rentree 'tegen de wind in' heeft gepresteerd met de projecten in het Rode Dorp, Sluiswijk, T&D Kwartier en de Rivierenwijk. Ook op het gebied van duurzaamheid heeft Rentree goed gepresteerd.

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 Enaxis
- **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
- **Samenwerkingsovereenkomst toewijzing zorgwoningen:** samenwerking tussen gemeente Deventer, CIZ, Carinova, Leiboom Groep, Woonbedrijf ieder1, Rentree, De Marken, SGBB, Stichting Ludgerus, Humanitas, Woonzorg Nederland en Zorggroep Solis
- **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:** 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	2015	2014	2013
Rapportcijfer	7,8	7,7	7,5
Dienstverlening heeft voldaan aan verwachting	95%	93%	84%
Respondent zou Rentree aanbevelen aan anderen	99%	95%	96%

Woning verlaten	2015	2014	2013
Rapportcijfer	7,4	7,4	7,4
Dienstverlening heeft voldaan aan verwachting	88%	88%	84%
Respondent zou Rentree aanbevelen aan anderen	85%	84%	81%

Reparaties	2015	2014	2013
Reparaties (Rentree)	7,7	7,9	7,5
Reparaties (uitvoerend bedrijf)	8,0	8,1	7,8
Dienstverlening heeft voldaan aan verwachting	95%	94%	84%
Respondent zou Rentree aanbevelen aan anderen	95%	91%	93%

Planmatig onderhoud	2015	2014	2013
Rapportcijfer (Rentree)	7,4	7,1	-
Rapportcijfer (uitvoerend bedrijf)	8	7,5	-
Dienstverlening heeft voldaan aan verwachting	91%	84%	-
Respondent zou Rentree aanbevelen aan anderen	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 2014. De beoordeling van onderdelen 'staat van de woning bij eerste bezichtiging' en 'staat van de woning bij oplevering' scoren het minst, maar er wordt 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 3 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 voor Rentree en de aannemer zijn ook vergelijkbaar met 2014.

Planmatig onderhoud

Huurders zijn tevreden over de wijze waarop het onderhoud is uitgevoerd, het is duidelijk waarom het onderhoud wordt uitgevoerd en de bewoners zijn van mening dat het uitgevoerde onderhoud prioriteit had. Bewoners hadden vooraf geen klachten over het uitgevoerde onderhoud en de helft is van mening dat het woongenot is verbeterd door het onderhoud.

Aedes Benchmark bedrijfsvoering en kwaliteit

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 de prestaties van corporaties op de vier onderdelen 'bedrijfsvoering', 'kwaliteit', 'onderhoud' en 'maatschappelijke prestaties'. In de bouwsteen bedrijfsvoering wordt gekeken naar onder andere de bedrijfslasten. In de bouwsteen kwaliteit komt het oordeel van de huurders over de corporatie aan bod. Voor dit onderdeel is de Klantmonitor, het klanttevredenheidsonderzoek van Rentree gebruikt.

Rentree heeft goede resultaten laten zien in de benchmark van 2015. Ten opzichte van 2014 zijn de bedrijfslasten per VHE gedaald en de klanttevredenheid is gemiddeld gelijk gebleven. Op beide onderdelen bevindt Rentree zich in de middengroep ten opzichte van andere corporaties. Op het gebied van onderhoud blijkt uit de kosten per onderhoudssoort dat het Resultaatgericht Onderhoud resultaten begint op te leveren. De maatschappelijke prestatie werd uitgedrukt in de hoogte van de huurverhoging en de toe- of afname van de sociale voorraad. Op het laatste onderdeel scoorde Rentree erg hoog, door de verkoop van studentenwoningen aan DUWO in 2015. Deze woningen zijn echter niet uit het aanbod in Deventer verdwenen.

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 2015 zijn in totaal 8 formele klachten ingediend bij Rentree tegenover 15 in 2014. In 2 gevallen is een klacht ingediend, omdat de huurder het oneens was met de manier waarop een medewerker van Rentree heeft gehandeld. In 3 gevallen is een klacht ingediend over een gewenste reparatie of de technische staat van de woning en in 2 gevallen ging de klacht over een ontvangen factuur.

Klachtencommissie Woningcorporaties Stedendriehoek (KLAC)

In 2015 zijn 4 klachten bij de KLAC ingediend. In 1 geval werd Rentree in het gelijk gesteld, in een ander geval is de klacht intern opgelost. De 2 overige klachten zijn niet ontvankelijk verklaard.

6 De organisatie

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



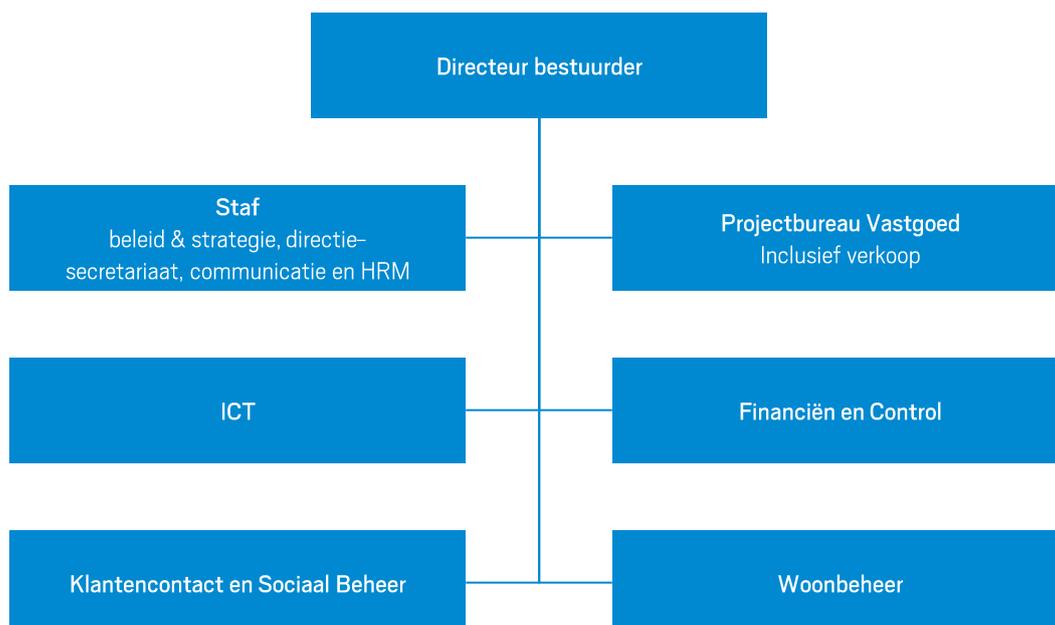
6.1

Bedrijfsvoering en organisatieoptimalisatie

Rentree streeft er naar een wendbare organisatie te zijn die gemakkelijk in kan spelen op veranderingen in de toekomst. Een organisatie die de competenties van mensen optimaal benut, waar de verantwoordelijkheden laag liggen en waar mensen gewend zijn resultaatgericht te werken. Om deze resultaten te behalen zijn medewerkers altijd op zoek naar verbetering en ontwikkeling. De medewerkers zoeken elkaar op, delen kennis en willen van elkaar leren.

Om deze doelen te realiseren is Rentree in 2012 gestart met 'Be Smart', een project met als belangrijkste doel te komen tot een efficiënte en transparante bedrijfsvoering met aandacht voor mensen. In 2013 is er een nieuw primair systeem geïnstalleerd die het procesgericht werken optimaal faciliteert, zijn alle processen opnieuw ingericht, is de organisatie geoptimaliseerd, een reorganisatie doorgevoerd en Rentree opnieuw gepositioneerd. In 2014 is deze optimalisatieslag verder verfijnd. In 2015 zijn we gestart met het Anders Samenwerken (zie 6.2). Om de verantwoordelijkheden laag in de organisatie te leggen hebben we de middenlaag (de functie van manager bedrijfsvoering, wonen en vastgoed) laten vervallen. De structuur is daarmee vereenvoudigd.

De organisatiestructuur ziet er eind 2015 als volgt uit:



6.2

Personeel

Personele ontwikkelingen

Kengetallen over 2015

In dienst	31 december 2015	31 december 2014	31 december 2013
Medewerkers	41	41	42
FTE	33,9	32,4	35,7

Mutaties in 2015

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

Anders Samenwerken

In 2015 is Rentree gestart met het anders samenwerken in ons nieuwe kantoor. In het kantoor wordt gewerkt met flexplekken waardoor medewerkers elkaar meer ontmoeten en we makkelijker als één Rentree samenwerken. Het nieuwe ontvangstconcept is ingevoerd waarbij gastvrijheid en aandacht centraal staan. Deze nieuwe manier van samenwerken is geëvalueerd onder de medewerkers en zij geven aan tevreden te zijn over de nieuwe huisvesting en de wijze van (samen)werken. In december 2015 is een medewerkerstevredenheidsonderzoek uitgevoerd om de resultaten van het anders samenwerken breder te kunnen evalueren. Het tweede deel van het anders samenwerken is de ontwikkeling naar meer eigenaarschap en een werkwijze waarin continu de werkprocessen verbeterd worden. Onderdeel van dit traject is om afdeling overstijgend te gaan werken in procesteams. In 2015 is hiervoor een pilot uitgevoerd. Rondom het proces van het opleveren van een nieuwbouwwoning is een procesteam geformeerd. Het team heeft het proces doorgelicht, een werkwijze met elkaar afgesproken en zich geëngageerd aan het resultaat. Deze pilot is positief ervaren en een basis voor de verdere uitrol van procesteams.

Tot slot heeft Rentree in 2015 een samenwerkingsscan laten uitvoeren. Samenwerken gaat ook over organisatiegrenzen heen. Vandaar dat er bij 14 stakeholders in de regio is geïnventariseerd welke samenwerking zij met Rentree in de toekomst voor zich zien als het gaat over het werken aan maatschappelijke opgaven.

Ontwikkeling en opleiding

In 2015 is Rentree begonnen met meedenksessies voor de wijziging van de gesprekscyclus (PVB) met als doel om te komen tot een vorm die aansluit bij het anders samenwerken, waarbij talenten van medewerkers en hun ontwikkeling daarin en sturen op resultaten centraal staan. Om de mobiliteit en inzetbaarheid van medewerkers te vergroten neemt Rentree deel aan een nieuw opgestart samenwerkingsverband met zestien corporaties in de regio Stedendriehoek e.o.

In 2015 is 3,3% van de loonsom geïnvesteerd in opleiding, training en coaching van medewerkers.

Welzijn

Het totale ziekteverzuim is ten opzichte van 2014 gestegen door het lange verzuim. Oorzaak hiervan zijn 6 medewerkers met een lang verzuim. Het korte verzuim is voor het vierde jaar op rij gedaald en ook de ziekmeldingsfrequentie laat een daling zien, wat duidt op een hoge mate van betrokkenheid bij de organisatie en de collega's.

Per 1 januari 2016 stappen we over naar een nieuwe arbodienst met als doel een betere ondersteuning te kunnen bieden aan onze medewerkers bij ziekte.

Afgelopen jaar is er een risico inventarisatie uitgevoerd en getoetst. Aanleiding daarvoor was de verhuizing naar het nieuwe kantoor. Daarnaast heeft er eind 2015 een medewerkerstevredenheidsonderzoek plaatsgevonden om de medewerkerstevredenheid te toetsen. De uitkomsten komen in januari 2016.

	2015	2014	2013
Totaal verzuim	6,68%	6,17%	5,89%
Kort verzuim	0,59%	0,76%	1,13%
Middellang verzuim	0,07%	0,34%	0,97%
Lang verzuim	6,02%	5,07%	3,78%
Ziekmeldingsfrequentie	1,06	1,46	1,23

6.3

Ondernemingsraad

In 2015 is de Ondernemingsraad (OR) vier keer met de directeur bestuurder bijeen geweest.

Tijdens deze vergaderingen zijn onder andere de volgende onderwerpen besproken:

- Jaarverslag/ jaarrekening 2014
- Kwartaalrapportages 2015
- Begroting en jaarplan 2016
- Ondernemingsplan
- Visitatie
- Risico Inventarisatie en Evaluatie
- Inrichting organisatie
- Wijziging organisatie
- Medewerkerstevredenheidsonderzoek
- Procesteams

De OR heeft adviesaanvragen behandeld over het ondernemingsplan, de inrichting van de organisatie en de wijziging van de organisatie. Daarnaast heeft de OR instemmingsaanvragen behandeld over de Risico Inventarisatie en Evaluatie, het medewerkerstevredenheidsonderzoek, de wijziging van de Arbodienst, wijziging van het fietsenplan en het beëindigen van de servicediensten.

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, een terugblik op de verhuizing en de nieuwe manier van samenwerken in het nieuwe kantoor. Daarnaast is gesproken over het passend toewijzen van huurwoningen, duurzaamheid, het woningabonnement en over de ontwikkelingen in de sector en binnen de RvC.

In oktober is een OR-lid een uitdaging elders aangegaan, waardoor er een OR-vacature ontstond. Deze is ingevuld door een kandidaat die zich eerder had aangemeld.

Op 31 december 2015 was de OR als volgt samengesteld:

- Sabine Vijge, voorzitter
- John Noltes, lid
- Sanne ten Zijthof, lid

6.4

Juridische structuur

De juridische structuur van Rentree is in 2015 gewijzigd. Woningcorporatie Rentree heeft de twee 100% dochters opgeheven en geliquideerd. Dit zijn twee bv's, te weten Projectontwikkeling BV (vastgoedontwikkeling) en Vastgoed BV (commercieel vastgoed).

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.

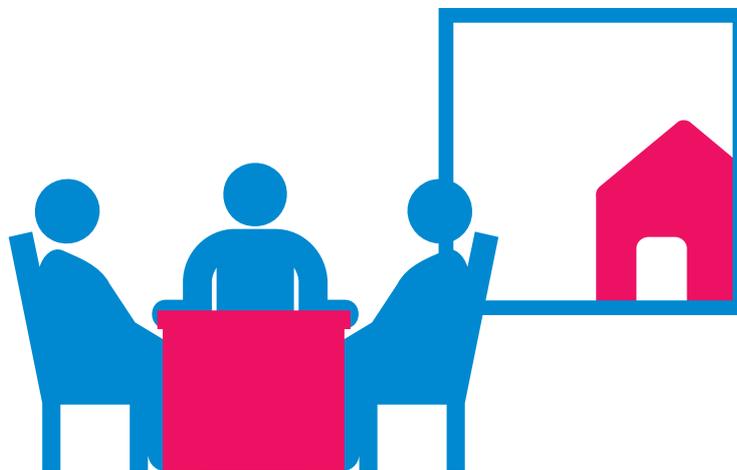
Stichting Woonkeus

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) Lid van de raad van advies stichting IJssellandschap (2011) Lid van het Forum voor Inspiratie en Zingeving van Aedes (2011) Voorzitter Bestuur Filmhuis (2014) Lid Bestuur THF Nieuwe Markt (theater filmhuis De Viking) (2014) Lid Bestuur Stichting Woonkeus (2015)
PE Punten	47,25

De kosten voor de beloning (conform WNT) van de directeur bestuurder van Rentree zijn in 2015 opgebouwd uit de volgende elementen:

Loonkosten Liesbeth van Asten 2015:

Jaarsalaris	€	109.098
Werkgeversdeel pensioen	€	21.639
Belastbare vergoedingen	€	1.046
Totaal:	€	131.783

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 vier keer voor vergaderingen bij elkaar gekomen. Eén keer is de reguliere vergadering gecombineerd met een vergadering met het bewonersadviesorgaan en één keer met de OR. Ook heeft de Raad gesproken met de onderhoudspartners, Bouwbedrijf Salverda BV en Wolters BV. De heer P. Moosdorff van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) heeft met de Raad gesproken over de werkwijze van het CFV. Op 1 juli 2015 is het Centraal Fonds Volkshuisvesting opgeheven. Met ingang van die datum houdt de nieuw opgerichte Autoriteit woningcorporaties (Aw) toezicht op alle woningcorporaties in Nederland.

De RvC kent drie commissies, te weten een auditcommissie, een remuneratiecommissie en een projectencommissie. De auditcommissie is twee keer bij elkaar gekomen: in het voorjaar voor het jaarverslag en de jaarrekening 2014 en in het najaar voor het jaarplan en de begroting 2016. Ten behoeve van de beoordeling van de directeur bestuurder heeft de remuneratiecommissie één keer vergaderd. De projectencommissie is in 2015 driemaal bijeengekomen. Ten aanzien van de Rivierenwijk zijn de volgende onderwerpen besproken: keuze verdere ontwikkeling van de Lidl aan het Deltaplein, bijpraten laatste ontwikkelingen in de Rivierenwijk en bespreken van het voornemen om 23 woningen in scherf 2 te verkopen aan een belegger. Eén van de bijeenkomsten stond in het teken van voorbereiding van het overleg tussen de RvC en de onderhoudspartners in september. Deze bijeenkomst is gepland n.a.v. bespreking van het rapport van Alphaplan & Koolma, eindrapport onderzoek resultaatgerichte samenwerking. Hoe kan invulling gegeven worden aan de rol van toezichthouder bij RGO en risico-gestuurd onderhoud?

Ook dit jaar heeft de Raad haar werkwijze en de individuele leden geëvalueerd, dit is gedaan onder begeleiding van Jetske Goudsmit van Public Spirit. Hierbij is geconstateerd dat iedere commissaris onafhankelijk en kritisch bijdraagt aan het toezicht door de RvC. Er was sprake van een open reflectie. Op individuele basis zijn tips meegegeven.

De samenwerking met de accountant (Deloitte) is dit jaar gecontinueerd. In 2016 wordt de samenwerking geëvalueerd. Via uitgebreide kwartaalrapportages is de Raad op de hoogte gehouden van de voortgang van de uitvoering van het jaarplan en de daarbij behorende begroting. Voorjaar 2015 heeft de Raad het treasuryjaarplan en de procuratieregeling goedgekeurd.

Eveneens heeft zij ingestemd met het informatieplan en het aangepast treasurywet.

De Raad heeft uitvoerig stil gestaan bij de invulling van het risicomanagement. Afgesproken is om jaarlijks te werken met een intern controle plan.

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

1. Ondernemingsplan
2. Vastgoed
3. Externe ontwikkelingen
4. Governance
5. Overig

Ad 1. Ondernemingsplan

Rentree heeft afgelopen jaar in een intensief traject met stakeholders haar ondernemingsplan 2016-2020 afgerond. De RVC leden zijn bij diverse stakeholdersbijeenkomsten aanwezig geweest. In het najaar van 2015 heeft zij het ondernemingsplan goedgekeurd. Het ondernemingsplan is vervolgens verder uitgewerkt in complexplannen. De daarin benoemde maatregelen zijn vervolgens verwerkt in de meerjarenbegroting 2016 en verder.

Ad 2. Vastgoed

De Raad heeft ingestemd met de verkoop van grond geschikt voor de bouw van 23 woningen in Scherf 2 van de Rivierenwijk aan Exploitatiemaatschappij Extensie B.V. (een dochter van Marwijmo Vastgoed B.V) te Velp.

In november 2015 heeft de Raad de nieuwbouwprojecten in de Rivierenwijk bezocht.

Ook is in de projectencommissie stil gestaan bij de (on)mogelijkheid om een woning te bouwen zonder ORT. De Raad heeft de bestuurder gevraagd dit onderwerp nader te onderzoeken.

Ad 3. Externe ontwikkelingen

Per 1 juli is de woningwet van kracht geworden. In de vergadering van maart is de Raad geïnformeerd over de belangrijkste wijzigingen. De Raad is op de hoogte gebracht van de wijze waarop de corporatie (in Stedendriehoek verband) invulling geeft aan de passendheidstoets die vanaf 1 januari 2016 gaat gelden.

De Raad heeft ingestemd met de prestatieafspraken die de Deventer corporaties met de gemeente hebben afgesproken. Deze prestatieafspraken zijn de basis geweest voor het bod van de corporaties aan de gemeente en de huurdersorganisaties in Deventer voor het jaar 2016.

Ook dit jaar zijn de uitkomsten van de Aedes Benchmark gepubliceerd. Hoewel de scores op klanttevredenheid hetzelfde waren (gemiddeld een 7,7) ging Rentree in de klasseindeling van A naar B. Voor wat betreft bedrijfslasten scoorde Rentree in de middencategorie. Dit jaar zijn voor het eerst de onderhoudslasten 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 (de jaarlijkse huurverhoging) heeft de Benchmark iets willen aangeven over het maatschappelijk presteren. Ook dit thema dient nog nader uitgewerkt te worden. De Raad heeft kennis genomen van deze scores.

Eind vorig jaar kwam het tot een tussenvonnis in de civiele procedure tegen de voormalige directeur bestuurder. Daarin werd Rentree in vrijwel alle punten door de rechter in het gelijk gesteld. Eind juni 2015 heeft de rechtbank een uitspraak gedaan in deze zaak. De hoogte van de schadevergoeding heeft de Rechtbank gebaseerd op de verzekeringsdekking en is bij vonnis bepaald op € 2.270.000 waarvan € 2.150.000 plus proceskosten uitvoerbaar bij voorraad zijn verklaard. De voormalig directeur bestuurder heeft tegen dit vonnis beroep aangetekend. Deze procedure loopt nog.

Ad 4.

De Raad heeft samen met het bestuur Procorp de opdracht gegeven voor het uitvoeren van de visitatie voor Rentree. In november 2015 heeft zij kennis genomen van de inhoud van het rapport. De commissie stelt vast dat in de visitatieperiode Rentree efficiënt en effectief tempo heeft gemaakt met de overgang naar een professionele, betrouwbare en doelgerichte corporatie. Zij is onder de indruk van het consistente beeld dat naar voren komt uit de gesprekken die de commissie heeft gevoerd en de stukken die de commissie heeft bestudeerd. Zij concludeert dat Rentree in de visitatieperiode overall prima prestaties heeft geleverd en dat woorden ook daden zijn geworden.

Ook financieel zijn er grote stappen gezet en scoort Rentree goed. De commissie concludeert dat Rentree in deze visitatieperiode 'tegen de wind in' gepresteerd heeft voor wat betreft duurzaamheid en de vier focusprojecten. Met name de 10 die Rentree scoorde op duurzaamheid is een prestatie van formaat. De commissie is zeer te spreken over de invulling van de rol van de Raad. Daarnaast concludeert de commissie dat de bepalingen uit de Governancecode voor Rentree niet op zichzelf staan. Zij vloeien voort uit de normen met betrekking tot goed bestuur. Rentree leeft deze normen weloverwogen na. Begin 2016 wordt het definitieve rapport verwacht.

Ad 5.

De Raad heeft ingestemd met het besluit van het WIF om het volledige WIF bezit te verkopen. Medio 2015 is de verkoopovereenkomst met Round Hill Capital gesloten. Eind 2015 heeft Rentree (en alle andere certificaathouders) de vaststellingsovereenkomst met het WIF getekend met betrekking tot de afwikkeling van de certificaten.

Stakeholders

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 BAR (Bewoners Adviesorgaan Rentree).

Leden van de Raad zijn aanwezig geweest bij de diverse stakeholdersbijeenkomsten welke in het voorjaar hebben plaatsgevonden om input op te halen voor het ondernemingsplan 2016–2020. Met de leden van de OR van Rentree heeft de Raad halverwege het jaar uitgebreid gesproken. Het gesprek met het College van B&W is op verzoek van het College verplaatst naar januari 2016.

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.

In het jaar 2015 is de Raad niet van samenstelling gewijzigd. De Raad heeft het besluit genomen dat de heer L.J. van der Ree in 2017 zal aftreden teneinde te voorkomen dat 3 leden in 2018 aftreden.

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	Remuneratie
J.T. Blok	M	1949	2012		2016	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"> - Voorzitter Raad van Toezicht GGZ instelling Vincent van Gogh in Noord- en Midden-Limburg - Voorzitter RvT Onderwijsgroep Punt Speciaal (6 scholen Speciaal onderwijs) - Voorzitter RvT Kind aan Huis (jeugdzorg) 	-
T.A. Nieuwenhuijsen	Partner NGBN Advocaten Amsterdam	<ul style="list-style-type: none"> - Lid RvC Elan Wonen Haarlem - Bestuurslid Beheerstichting Accommodatie Muziekgebouw/Bimhuis - Bestuurder stichting tijdelijke exploitatie De Overkant - Voorzitter van de Stichting HLSK 	6
L.J. van der Ree	Directeur Gebiedsontwikkeling Luchthaven Twente (ADT)		-
G.J.J. Prins	Bestuurder Woon-Zorgcentra De Rijnhoven	<ul style="list-style-type: none"> - Voorzitter RvT Koraalgroep - Lid RvT BNN/VARA - Lid RvC woningbouwstichting SSW - Lid RvT kinderopvang Humanitas - Bestuurslid Vereniging van Instellingen voor Verpleging en Verzorging Utrecht (IVVU) 	10
J.T. Blok	Zelfstandig gevestigd als adviseur in Toezicht, coaching en advies vanuit Blok & Ko	<ul style="list-style-type: none"> - Lid Algemeen Bestuur Forum voor Stedelijke Vernieuwing - Lid RvC N.V. Groothandelsgebouwen Rotterdam - Lid RvC Woningstichting Nijestee Groningen - Vice voorzitter RvC Woningstichting Mitros Utrecht - Voorzitter Bestuur Museumwerf Vreeswijk Nieuwegein - Lid RvC WOM Den Haag ZW - Lid RvA Hermon Erfgoed BV Zeist 	11

RvC vergoeding	2015	2016
H.F.A.M. Huijsmans	€ 8.750 bruto *	€ 11.000 bruto *
T.A. Nieuwenhuijsen	€ 6.760 bruto *	€ 9.900 bruto *
L.J. van der Ree	€ 6.760 bruto *	€ 9.900 bruto *
G.J.J. Prins	€ 6.760 bruto *	€ 9.900 bruto *
J.T. Blok	€ 6.760 bruto *	€ 9.000 bruto *

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

*De vergoedingen zijn exclusief 21% BTW.

In 2015 is besloten om de RvC vergoedingen voor 2016 te verhogen, om aan te sluiten bij de in de sector verplichte VTW norm, die ruim onder de huidige WNT norm ligt. De verhoging is in de bovenstaande tabel te lezen.

8 Financieel

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



8.1

Inleiding

In 2015 is Rentree verder gegaan met het aflossen van de leningen. Dit is gelukt door de verkoop van woningen en een niet-DAEB complex met als resultaat lagere rentelasten. Daarnaast hebben we nieuwe (her)financiering, o.a. nodig voor woningverbeteringen en de nieuwbouwoopgave in de Rivierenwijk, tegen gunstigere rentetarieven kunnen aantrekken. Hierdoor daalt de Loan to Value van 73,4% naar 70%. Dat is een positieve ontwikkeling. Tegelijk zet het wel druk op de liquiditeiten waardoor sturing op kasstromen en banksaldi belangrijker is geworden.

We zijn in 2015 wederom kredietwaardig bevonden door het WSW en wij hebben een positieve beoordeling ontvangen met betrekking tot de 24 businessrisk vragen.

We hebben de complexplannen voor ons bezit opgesteld en het blijkt dat de opgave zoals die nodig is om tot de gewenste portefeuille te komen past binnen de financiële kaders.

Verder aflossen is lastig gezien de investeringsopgave, maar we proberen wel zoveel mogelijk te investeren met eigen middelen.

In 2016 staan we wel weer voor nieuwe uitdagingen.

De passendheidstoets noodzaakt ons voor een aantal woningen de huurprijzen onder de huurtoeslaggrens te brengen. Hierdoor dalen onze inkomsten en daarmee de investeringsruimte. In 2016 zal het vraagstuk beantwoord worden hoe we een balans kunnen vinden tussen prijs en kwaliteit van de woningen. Verder kijken we naar de timing van de geplande investeringen. Door momenten van investeren anders te plannen kunnen we de financiering en de kasstromen optimaal benutten.

Tot slot gaan we in 2016 de marktwaarde introduceren waardoor de scores op de indicatoren zullen veranderen. Hoe we daarmee omgaan gaan we ook in 2016 beoordelen evenals de scheiding van het Niet-DAEB bezit van het DAEB bezit.

Het sturen op de financiële indicatoren wordt steeds belangrijker en de verantwoording aan externe toezichthouders neemt toe. Het belang van in control zijn neemt elk jaar toe.

8.2

Liquiditeit en solvabiliteit

Liquiditeit

Aan het einde van 2015 beschikte Rentree over een positief saldo aan liquiditeiten van € 4,4 miljoen (2014: € 15,5 miljoen). Daarnaast heeft Rentree aan het eind van 2015 een ongebruikte rekening-courant faciliteit van € 4 miljoen en een roll-over lening waarvan € 3,5 miljoen niet is opgenomen.

De rekeningcourantfaciliteit en de rollover lening worden ingezet voor het overbruggen van eventuele tijdelijke liquiditeitsbehoefte. In 2015 bedraagt de operationele kasstroom € 13,7 miljoen (2014: € 8,4 miljoen). Zie voor verdere toelichting paragraaf 11.3 geconsolideerd kasstroom overzicht.

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 2015 bedraagt de solvabiliteit (uitgedrukt als percentage van het balanstotaal) 29,8% (2014: 30,4%). Zoals eerder aangegeven, hebben wij hierbij methodieken gehanteerd voor de berekening van de waarde van ons bezit op basis van de richtlijnen voor de jaarverslaggeving (RJ645). Een en ander is ook in lijn met de methodieken die door de Autoriteit Woningcorporaties worden gehanteerd.

8.3

Resultaat

Het resultaat van 2015 is positief. Het geconsolideerde resultaat na belasting over 2015 bedraagt € 0,8 miljoen positief, ten opzichte van € 2,3 miljoen positief in 2014.

(x € 1.000.000)	2015
Waarvan normale bedrijfsvoering	€ 14,0
Waarde mutaties	+ € 2,1
Afschrijvingen bedrijfswaarde	-/- € 8,2
Financieringslasten	-/- € 5,9
Vpb last	-/- € 1,2

Waarvan ten opzichte van 2014 de belangrijkste mutaties te zien zijn in:

Resultaat 2014	2.323
(x € 1.000)	
Waardemutaties	4.102
Lagere lonen en salarissen	215
Lagere onderhoudskosten	731
Lagere bedrijfskosten	762
Lagere afschrijvingskosten	1.610
Overige	364
	7.784

Verkoopresultaat	(4.652)
Belastingen	(4.641)
	(9.293)

Resultaat 2015	814
-----------------------	------------

- De verkoopopbrengsten zijn lager ten opzichte van 2014 doordat minder woningen verkocht zijn. In 2014 zijn de studentenwoningen verkocht waardoor dit resultaat in 2014 hoger was dan regulier.
- De lagere afschrijvingskosten zijn het gevolg van een afschrijvingsbasis. Er wordt in 2015 afgeschreven over de bedrijfswaarde 2014. Deze bedrijfswaarde was lager dan de bedrijfswaarde 2013 waarover in 2014 wordt afgeschreven. Hierdoor worden de afschrijvingen in 2015 lager.
- De lagere financieringslasten zijn het gevolg van aflossingen op de leningenportefeuille.
- De lagere belastingbate komt doordat de belastinggrondslag in 2015 lager is dan in 2014. In 2015 is een globale fiscale meerjarenplanning gemaakt waarin blijkt dat een deel van de verliescompensatie mogelijk verdampt. Om die reden is de verliescompensatie voorzichtig ingeschat wat leidt tot een lagere bate.

Sponsoring

In 2015 heeft Rentree de volgende bedragen aan de volgende sponsoractiviteiten uitgegeven:

(x € 1.000)	2015
Voedselbank	2
Donorbijdrage Borneo	1
Huis der Taal	1
Totaal	4

8.4

Beoordeling AW en WSW

Autoriteit Woningcorporaties

In 2015 hebben we van de Autoriteit Woningcorporaties (AW) een beoordelingsbrief ontvangen waarin twee opmerkingen zijn geplaatst. Een opmerking had betrekking op een foutieve opgave van de nevenactiviteiten van een van de RvC leden. Deze fout is hersteld. Een tweede opmerking betrof de intermediaire verhuringen. Hiervan is de volledigheid m.b.t. de inkomenstoets niet vast te stellen waardoor we een oordeelsonthouding in de DVI kregen op dit onderwerp. In 2016 gaan we de zorginstellingen die het betreft verzoeken mee te werken aan een accountantscontrole op de toewijzingen bij de zorginstelling zelf. Hiermee beogen we een goedkeurende verklaring te ontvangen voor de DVI 2016.

WSW

Het door het WSW vastgestelde borgingsplafond is gebaseerd op de door Rentree aangegeven investering- en herfinanciering prognose tot en met 2016. In 2015 heeft het WSW opnieuw verklaard dat Rentree voldoende kredietwaardig is.

Daarnaast hebben we een bezoek gehad van het WSW om de zogenaamde "24" vragen te bespreken om te komen tot een beoordeling van onze risicogebieden. Deze beoordeling is positief geweest.

Er zijn 2 openstaande punten die voor 1 september 2016 aangeleverd moeten worden dat is het geactualiseerde huur en onderhoudsbeleid en een overall notitie over hoe de complexplannen gecoördineerd worden binnen het transitieprogramma. Een van de stappen die we daartoe hebben gezet is het werven van een manager vastgoed. De vastgoedadviseur is verantwoordelijk voor het assetbeleid (waaronder de complexplannen) en de monitoring daarvan. De vastgoedmanager draagt zorg voor de coördinatie van de uitvoer.

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.

In 2015 is het boekenonderzoek van de Belastingdienst afgerond. Dit heeft geleid tot enkele correcties waardoor het saldo compensabele verliezen neerwaarts is bijgesteld. De impact hiervan is echter beperkt. Mede als gevolg van een toenemend fiscaal bewustzijn en een bijgewerkte fiscale administratie is Rentree nu beter dan voorheen in staat tijdig kansen en risico's te signaleren, waardoor de kwaliteit en betrouwbaarheid van de fiscale positie is verbeterd.

Op basis van de jaarrekening 2015 is een inschatting gemaakt van het fiscaal resultaat 2015.

Ultimo 2015 bedraagt het saldo compensabele verliezen naar verwachting afgerond € 19,9 miljoen.

8.6

Risicomanagement

Risicomanagement heeft volop de aandacht binnen Rentree en dit komt op diverse manieren tot uiting. Alle investeringen en uitgaven worden kritisch beoordeeld in het kader van het nut (wat willen we er mee bereiken?), de benodigde middelen (wat hebben wij er voor nodig?) en welke (financiële) risico's er mee gepaard gaan.

In 2015 hebben we het risicomanagement beleid vastgesteld dat we voortaan hanteren. Dit beleid is eenvoudig en praktisch opgesteld. Vanaf 2016 benoemen we jaarlijks de belangrijkste risico's die we herkennen voor Rentree. Deze risico's worden gewogen en voor de belangrijkste risico's stellen we beheersmaatregelen op. Deze vormen vervolgens het risicojaarplan. De controles die nodig zijn om de mate van beheersing vast te stellen worden opgenomen in het interne control plan.

Rentree heeft een gezonde "risk appetite". We zijn voorzichtig ten aanzien van risico's door alert te zijn op het herkennen en erkennen van risico's. Dit blijkt uit het besluit geen koopwoningen meer te ontwikkelen voor eigen rekening.

Maar, we kiezen ook voor omgaan met risico's omdat wij eigenaarschap en ondernemerschap willen stimuleren. Wij vinden niet dat risico's zoveel mogelijk moeten worden uitgebannen of belemmerend zijn voor ons werk. Het gaat niet alleen om het wegnemen van bedreigingen, maar ook om het realiseren van mogelijkheden. Ons ideaal is een bewuste weloverwogen besluitvorming. De maatregelen die wij treffen staan in verhouding tot de kansen en bedreigingen.

De verantwoordelijkheden binnen Rentree liggen laag in de organisatie. Dit brengt met zich mee dat voor een belangrijk deel gestuurd wordt op gedrag van de verantwoordelijken.

Om dit te ondersteunen starten we in 2016 met een risicoscan en workshops met betrekking tot integriteitsmanagement. Hierin wordt ook het onderwerp fraude meegenomen.

Het belangrijkste risico voor Rentree is de maatregelen die de overheid mogelijk gaat treffen. Door de huursombenadering en de dreiging om de huurtoeslag te beperken wordt de investeringsruimte voor Rentree beperkter. 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.

Daarnaast lopen we risico's in de projectontwikkeling. We hebben voor de komende 4 jaren nog een opgave in de Rivierenwijk. De markt verandert en dat heeft impact op de waarde ontwikkeling van deze projecten. Hier houden we rekening mee door elk jaar de kosten en verwachte opbrengsten in lijn te brengen met de marktontwikkelingen. Waar nodig treffen we voorzieningen.

8.7

Verbindingen

Woningcorporatie Rentree heeft in 2015 de twee 100% dochters opgeheven en geliquideerd. Dit zijn twee bv's, te weten Projectontwikkeling BV (vastgoedontwikkeling) en Vastgoed BV (commercieel vastgoed).

Verder kent Rentree nog 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 2015 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 2015 zijn uitgevoerd door medewerkers van Rentree. De controle van het jaarverslag en de jaarrekening 2015 is verricht door Deloitte Accountants B.V., die de controleverklaring heeft afgegeven.

Deventer, 14 april 2016
Het bestuur van Woningstichting Rentree

10 Kengetallen

■ Onze scores op kengetallen.



10.1

Kengetallen

Kengetallen over afgelopen vijf jaar	2015	2014	2013	2012	2011
Samenstelling woningbezit					
Goedkoop	500	521	679	856	1.015
Bereikbaar	2.126	2.551	2.562	2.596	2.583
Betaalbaar	847	478	443	274	250
Duur/geliberaliseerd	71	98	83	58	50
Totaal huurwoningen¹	3.544	3.648	3.767	3.784	3.898
Studentenkamers ¹	0	272	272	280	288
Overige woongelegenheden	105	105	88		
Totaal woongelegenheden	3.649	4.025	4.127	4.064	4.186
Garages	35	41	41	41	47
Overige objecten	15	30	48	129	154
Totaal overige verhuureenheden	50	71	89	170	201
Totaal verhuureenheden in bezit	3.699	4.096	4.216	4.234	4.387
Kengetallen					
Solvabiliteit	28,7%	30,4%	25,3%	30,5%	23,9%
Liquiditeit	1,6%	3,8%	2,8%	0,7%	3,0%
Huurverhoging ²	2,0%	3,7%	3,8%	2,3%	1,3%
Huurachterstand (zittende en vertrokken) huurders ³	1,1%	1,3%	1,2%	1,4%	0,4%
Mutatiegraad ⁴	8,1%	10,9%	7,7%	8,0%	5,3%
Gemiddeld aantal punten WWS	133	133	133	131	132
Gemiddelde netto-huurprijs	519	468	431	415	399
Interest dekkingsratio exclusief verkopen	1,92	1,52	1,49	1,53	1,52
Interest dekkingsratio inclusief verkopen	2,37	2,74	1,88	2,30	2,09
Loan to Value	70,0%	72,6%	74,9%	66,9%	76,3%

Kengetallen over afgelopen vijf jaar	2015	2014	2013	2012	2011
Resultaat per woongelegenhed * € 1					
Exploitatie opbrengsten	6.248	5.641	5.193	4.987	4.807
Personeelslasten	(652)	(642)	(716)	(792)	(760)
Onderhoudslasten	(1.234)	(1.293)	(1.199)	(1.272)	(1.057)
Overige bedrijfslasten	(1.354)	(1.459)	(1.127)	(815)	(745)
waaronder:					
Saneringssteun per vhe	(3)	(195)	(212)	0	0
Verhuurderheffing per vhe	(502)	(420)	(15)	0	0
Financieringslasten	(1.598)	(1.464)	(1.538)	(1.492)	(1.549)
Overige waardeveranderingen	533	(462)	(1.342)	(2.244)	767
Resultaat per woongelegenhed	220	567	(1.784)	2.644	3.167
(incl. resultaat deelnemingen en belastingen) ⁵					
Balans per woongelegenhed * € 1					
Eigen vermogen	16.396	18.089	14.523	17.631	15.129
Langlopende schulden	32.290	35.221	38.814	37.437	38.828

*De kengetallen zijn op basis van de geconsolideerde cijfers, in 2015 zijn de geconsolideerde cijfers gelijk aan de enkelvoudige cijfers

¹Studentenwoningen zijn in 2014 aan DUWO verkocht

²Exclusief inkomensafhankelijke huurverhoging

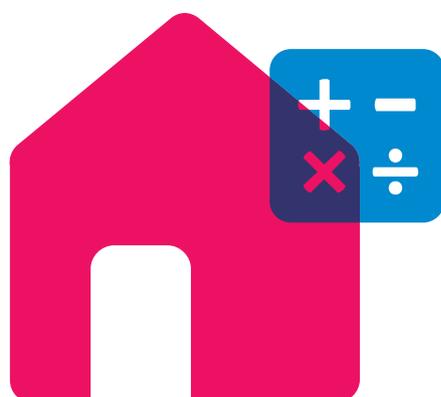
³Vanaf 2013 weergegeven in totale achterstand (zittend en vertrokken)

⁴Op basis van het aantal nieuw afgesloten huurcontracten

⁵Resultaat per vhe is in 2015 lager dan 2014 door lagere verkopen en hogere vpb lasten, naast bovenstaande verschillen.

11 Jaarrekening

- Onze verantwoording in cijfers



Inhoudsopgave

Jaarrekening

11.1	Balans per 31 december 2015	72
11.2	Winst- en verliesrekening over 2015	74
11.3	Kasstroomoverzicht 2015	76
11.4	Toelichting op de jaarrekening	77
11.4.1	Activiteiten	77
11.4.2	Regelgeving	77
11.4.3	Grondslagen financiële instrumenten	78
11.5	Grondslagen voor waardering van activa en passiva	79
11.5.1	Algemeen	79
11.5.2	Vergelijking waarderingsgrondslagen	79
11.5.3	Transacties met verbonden partijen	79
11.5.4	Immateriële vaste activa	79
11.5.5	Materiële vaste activa	79
11.5.6	Vastgoedbeleggingen	83
11.5.7	Financiële vaste activa	84
11.5.8	Voorraden	84
11.5.9	Vorderingen	85
11.5.10	Liquide middelen	85
11.5.11	Vorzieningen	85
11.5.12	Langlopende schulden	85
11.5.13	Kortlopende schulden	85
11.6	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	86
11.6.1	Algemeen	86
11.6.2	Bedrijfsopbrengsten	86
11.6.3	Bedrijfslasten	87
11.7	Belangrijke inschattingen t.a.v. waardering en resultaatbepaling	89
11.7.1	Algemeen	89
11.7.2	Materiële vaste activa	89
11.8	Kasstroomoverzicht	90

11.9 Toelichting op de balans 2015	91
11.9.1 Immateriële vaste activa	91
11.9.2 Materiële vaste activa	92
11.9.3 Vastgoedbeleggingen	93
11.9.4 Financiële vaste activa	94
11.9.5 Voorraden	95
11.9.6 Vorderingen	95
11.9.7 Liquide middelen	96
11.9.8 Groepsvermogen	96
11.9.9 Voorzieningen	97
11.9.10 Langlopende schulden	98
11.9.11 Kortlopende schulden	98
11.9.12 Fiscale Positie	99
11.9.13 Belastinglatenties	100
11.9.14 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	101
11.9.15 Financiële instrumenten	101
11.10 Toelichting op de winst- en verliesrekening	102
11.10.1 Huren	102
11.10.2 Vergoedingen	102
11.10.3 Overheidsbijdragen	102
11.10.4 Netto verkoopresultaat	103
11.10.5 Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	103
11.10.6 Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	103
11.10.7 Overige bedrijfsopbrengsten	103
11.10.8 Afschrijvingen op (im-)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	104
11.10.9 Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	104
11.10.10 Lonen & salarissen	104
11.10.11 Lasten onderhoud	105
11.10.12 Leefbaarheid	105
11.10.13 Overige bedrijfslasten	105
11.10.14 Accountantskosten (onderdeel van de overige bedrijfslasten)	106
11.10.15 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	106
11.10.16 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	106
11.10.17 Rentelasten en soortgelijke kosten	107
11.10.18 Resultaat deelnemingen	107
11.10.19 Belastingen	107
11.11 Overige informatie	108
11.11.1 Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen	108
11.12 Ondertekening van de jaarrekening	110
11.13 Overige gegevens	111
11.13.1 Statutaire resultaatbestemming	111
11.13.2 Voorstel resultaatbestemming	111
11.13.3 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	112

11.1

Balans per 31 december 2015

(x € 1.000) Na resultaatbestemming	Ref.	2015	2014
ACTIVA			
Vaste activa			
<i>Immateriele Vaste Activa</i>			
Computersoftware	11.9.1	449	584
		<u>449</u>	<u>584</u>
			584
<i>Materiële vaste activa</i>			
Sociaal vastgoed in exploitatie	11.9.2.1	188.617	205.011
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	11.9.2.2	0	0
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	11.9.2.2	575	586
		<u>575</u>	<u>586</u>
		189.192	205.597
<i>Vastgoedbeleggingen</i>			
Commercieel vastgoed in exploitatie	11.9.3.1	9.820	13.281
		<u>9.820</u>	<u>13.281</u>
		9.820	13.281
<i>Financiële vaste activa</i>			
Deelnemingen	11.9.4	302	6.768
Overige financiële vaste activa		44	464
Latente belastingvordering(en)	11.9.4.1	2.299	4.547
		<u>2.299</u>	<u>4.547</u>
		2.645	11.779
Vlottende activa			
<i>Voorraden</i>			
Vastgoed bestemd voor verkopen	11.9.5.1	2.070	2.275
Overige voorraden	11.9.5.2	0	145
		<u>0</u>	<u>145</u>
		2.070	2.420
<i>Vorderingen</i>			
Huurdebiteuren	11.9.6	215	340
Groepsmaatschappijen (rekening-courant)		0	4.691
Overige vorderingen en overlopende activa		2.425	785
		<u>2.425</u>	<u>785</u>
		2.640	5.816
<i>Liquide middelen</i>			
Bank	11.9.7	4.428	15.047
		<u>4.428</u>	<u>15.047</u>
		4.428	15.047
Totaal activa		211.244	254.524

	Ref.	2015	2014	
PASSIVA				
Vermogen				
<i>Eigen Vermogen</i>	11.9.8			
Eigen Vermogen		<u>60.648</u>	<u>74.094</u>	74.094
		60.648		
 <i>Voorzieningen</i>				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	11.9.9.1	245	1.725	
Voorziening latente belastingverplichting	11.9.9.2	<u>0</u>	<u>1.090</u>	
		245		2.815
 <i>Vreemd vermogen</i>				
<i>Langlopende schulden</i>				
Langlopende schulden	11.9.10	<u>119.442</u>	<u>144.266</u>	144.266
		119.442		
 <i>Kortlopende schulden</i>	11.9.11			
Te betalen rente		3.112	3.242	
Aflossingsverplichting		21.324	16.490	
Schulden aan huurders		479	450	
Schulden aan groepsmaatschappijen		0	10.716	
Schulden aan leveranciers		1.429	1.340	
Belastingen en premies svz		1.816	357	
Overige schulden en overlopende passiva		<u>2.749</u>	<u>754</u>	
		30.909		33.349
 Totaal passiva		<u>211.244</u>	<u>254.524</u>	

11.2

Winst- en verliesrekening over 2015

(x € 1.000)

	Ref.	2015	2014
Bedrijfsopbrengsten			
Huren	11.10.1	23.053	23.002
Vergoedingen	11.10.2	58	105
Overheidsbijdragen	11.10.3	101	179
Netto verkoopresultaat bestaand bezit	11.10.4	2.692	7.467
Netto verkoopresultaat nieuwbouw	11.10.4	123	0
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	11.10.5	7.819	5.274
Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	11.10.6	222	240
Overige bedrijfsopbrengsten	11.10.7	29	13
Som der bedrijfsopbrengsten		34.097	36.281
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	11.10.8	8.558	10.167
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	11.10.9	5.848	7.166
Lonen en salarissen	11.10.10	1.859	1.998
Sociale lasten		247	278
Pensioenlasten		307	352
Lasten onderhoud	11.10.11	4.563	5.294
Leefbaarheid	11.10.12	362	439
Overige bedrijfslasten	11.10.13	4.646	5.280
Som der bedrijfslasten		26.390	30.974
Bedrijfsresultaat		7.707	5.307
Niet gerealiseerde waardemutatie vastgoedportefeuille	11.10.15	(192)	47
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	11.10.16	(36)	(376)
Waardeveranderingen financiële activa	11.10.17	20	171
Rentelasten en soortgelijke kosten	11.10.17	5.947	6.371
Saldo financiële baten en lasten		5.931	6.166

	Ref.	2015	2014
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		1.968	(906)
Belastingen	11.10.19	1.158	(3.483)
Resultaat deelnemingen	11.10.18	(4)	254
		<u>1.154</u>	<u>(3.229)</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen		814	2.323

11.3

Kasstroomoverzicht 2015

		2015	2014
Ontvangsten van huurders	23.775	24.098	
Ontvangsten van subsidiegevers	181	186	
Overige ontvangsten	<u>2.680</u>	<u>93</u>	
		26.636	24.377
Veranderingen in werkkapitaal			
Betalingen aan werknemers	(2.472)	(2.724)	
Betalingen aan leveranciers onderhoud	(5.209)	(5.494)	
Betalingen uit hoofde van zakelijke lasten	(3.687)	(4.722)	
Betalingen aan leveranciers	<u>(1.565)</u>	<u>(3.051)</u>	
		(12.933)	(15.991)
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		13.703	8.386
Ontvangen interest	88	286	
Betaalde interest	<u>(6.072)</u>	<u>(6.692)</u>	
		(5.984)	(6.407)
Kasstroom uit operationele activiteiten		7.719	1.979
Investerings in immateriële vaste activa	(46)	(130)	
Investerings in materiële vaste activa	(11.103)	(11.192)	
Desinvestering in materiële vaste activa	5.813	6.397	
Ontvangen inzake verkopen materiële vaste activa	<u>6.553</u>	<u>20.354</u>	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		1.217	15.429
Mutatie rekening-courant schuld kredietinstellingen	0	0	
Ontvangsten uit langlopende schulden	0	0	
Aflossingen langlopende schulden	(19.990)	(12.003)	
Ontvangsten en betalingen groepsmaatschappijen	<u>435</u>	<u>3.515</u>	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		(19.555)	(8.488)
Mutatie geldmiddelen		(10.619)	8.920
Geldmiddelen per 1 januari 2015		15.047	6.127
Geldmiddelen per 31 december 2015		<u>4.428</u>	<u>15.047</u>
		(10.619)	8.920

11.4

Toelichting op de jaarrekening

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2015 tot en met 31 december 2015. Alle bedragen luiden in duizenden euro's, tenzij anders vermeld. De jaarrekening is opgemaakt in maart 2016.

11.4.1 Activiteiten

De activiteiten van Woningstichting Rentree (hierna: 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 jaarverslaggeving voor toegelaten instellingen volkshuisvesting dient te voldoen aan de eisen zoals deze zijn geformuleerd in het Besluit beheer sociale huursector (Bbsh). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Voor jaarrekeningen van woningcorporaties geldt de door de RJ uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. In deze richtlijn zijn onder meer specifieke modellen voor de balans, winst- en verliesrekening en zijn voor de sector specifieke presentatie-, waarderings- en verslaggevingsvoorschriften geformuleerd.

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Tevens voldoet de jaarrekening aan de Wet Normering Topinkomens.

11.4.3 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 ongewijzigd ten opzichte van voorgaand jaar en zijn conform de richtlijnen voor de jaarverslaggeving RJ645.

Voor de afschrijvingen voor het sociale vastgoed is sprake van een schattingswijziging. Voorheen werd onderscheid gemaakt tussen de afschrijvingstermijn van de component casco en de component installaties. Deze zijn samengevoegd tot een component. Deze wordt afgeschreven over de levensduur van het betreffende complex.

11.5.3 Transacties met verbonden partijen

Met de meeste deelnemingen heeft Rentree naast een aandelenbelang ook een zakelijke relatie, waarbij producten en/of diensten van de betreffende deelnemingen worden afgenomen of uitbesteed. Deze transacties zijn steeds gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

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

11.5.5.1 Sociaal vastgoed in exploitatie

Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2015 bedraagt deze grens € 710,68 (2014: € 699,48).

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en dat tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in

de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Rentree kwalificeert het sociaal vastgoed als bedrijfsmiddel, aangezien het beleid van Rentree gericht is op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Het volkshuisvestelijk beleid staat hierbij centraal.

Sociaal vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen de reële waarde gebaseerd op de bedrijfswaarde. De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de kasstromen van kasstroom genererende eenheden uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering. De indeling naar kasstroom genererende eenheid is gedefinieerd op complexniveau. Rentree kiest voor deze indeling van de kasstroom genererende eenheden, omdat deze aansluit bij haar interne bedrijfsvoering en hierbij de basis vormt voor haar vastgoedsturing. De reële waarde wordt afhankelijk gesteld van de voorgenomen bestemming van de complexen. De onroerende zaken kunnen voor langere of kortere termijn voor verhuur worden aangehouden.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2015 intern geformaliseerde meerjarenbegroting en bestrijken een periode van vijf jaar behoudens de verwachte kosten van groot onderhoud, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar. De kosten van planmatig onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjarenonderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten in de sector voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

Uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) die leiden tot een waarde verhoging van het actief worden aangemerkt als activeerbare kosten van vernieuwing. Uitgaven die betrekking hebben op toekomstige herstructureringen, waarvan de feitelijke verplichtingen dan wel de in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan worden in de waardering betrokken. Herstructurering onderscheidt zich van renovatie door het verbeteren of vergroten van de oorspronkelijke capaciteit.

Periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen. De lasten van onderhoud, geen periodiek groot onderhoud waaronder renovatie, onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waarde verhoging van het actief. De lasten van onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

Afschrijvingen worden berekend over de bedrijfswaarde. Er wordt onderscheid gemaakt tussen grond, casco en overige componenten (installaties en inrichting). Over het aandeel van de grond wordt niet afgeschreven. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming.

De initiële herwaardering van het sociaal vastgoed in exploitatie naar actuele waarde is rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt in een herwaarderingsreserve.

De hierop volgende jaarlijkse waardeveranderingen worden als volgt in de jaarrekening verwerkt:

- Een waardevermeerdering van een complex onder het sociale vastgoed wordt in beginsel direct ten gunste van de herwaarderingsreserve gebracht. Uitzondering betreft het geval wanneer voor een complex in het verleden een afwaardering ten laste van het resultaat is gebracht. In die situatie worden waardevermeerderingen van hetzelfde complex als positief resultaat in de winst- en verliesrekening verwerkt, voor zover dit een terugname betreft van deze eerdere waardevermindering. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de terugneming nooit hoger is dan de boekwaarde op basis van de historische kostprijs die bepaald zou zijn indien in voorgaande jaren geen bijzonder waardeverminderingverlies voor het complex is verantwoord.
- Een waardevermindering van een complex onder het sociale vastgoed wordt in beginsel ten laste van het resultaat gebracht. Indien echter een herwaarderingsreserve voor dit complex gevormd is, wordt de waardevermindering direct ten laste van de herwaarderingsreserve gebracht tot het bedrag dat met betrekking tot het desbetreffende complex in de herwaarderingsreserve is opgenomen.

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende uitgangspunten:

De gehanteerde parameters weergegeven in % (tussen haakjes % van voorgaand jaar):

Periode	Huurstijging	Prijsinflatie	Stijging loonkosten	Stijging kosten onderhoud	Stijging overige variabele lasten
2016	0,90 (2,50)	1,40 (2,00)	1,60 (2,10)	1,60 (2,10)	1,40 (2,00)
2017	1,10 (2,50)	1,60 (2,00)	2,00 (2,40)	2,00 (2,40)	1,60 (2,00)
2018	1,20 (2,50)	1,70,(2,00)	2,30 (2,60)	2,30 (2,60)	1,70,(2,00)
2019	1,30 (2,50)	1,80 (2,00)	2,50 (3,00)	2,50 (3,00)	1,80 (2,00)
2020-20xx	1,50 (2,00)	2,00 (2,00)	3,00 (3,00)	3,00 (3,00)	2,00 (2,00)

- Voor de jaren 2016 en verder wordt gerekend met een huurstijging van inflatie – 0,5%. We hanteren hierbij de huursombenadering waarbij de totale huurstijging per jaar maximaal inflatie + 1% mag bedragen. Aangezien Rentree nog ruimte heeft voor harmonisatie wordt met een voorzichtige huurstijging gerekend.
- Jaarlijkse huurderiving voor woningen 1%. Jaarlijkse huurderiving van 5% voor bedrijfs-onroerend goed (idem vorig jaar).
- Mutatiegraad constant op 9,0% in 2016.
- 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 bovenstaande tabel).
- Jaarlijkse bedrijfslasten (inclusief algemene uitgaven voor leefbaarheid, exclusief verhuurderheffing en saneringssteun) bedragen gemiddeld € 1.541 per verhuureenheid (voorgaand jaar: € 1.626).
- Genormeerde klachten- en mutatieonderhoudskosten (bedrijfseconomische interne norm) van € 311 per verhuureenheid (voorgaand jaar € 308).
- Kosten van planmatig onderhoud, conform onderhoudsbegroting voor de eerstkomende 20 jaar, daarna een bedrijfseconomische norm van € 525 per verhuureenheid (voorgaand jaar € 525).
- Investerings nieuwbouw en investeringen inzake herstructurering op basis van feitelijke verplichtingen in casu voorgenomen en goedgekeurde extern gecommuniceerd beleid, waarbij wat betreft sloop en renovaties alleen rekening is gehouden voor zover deze plaatsvinden binnen de eerste vijf jaar (idem aan voorgaand jaar).
- Een netto restwaarde genormeerd op € 5.000 voor zelfstandige woonegelegenheden en € 2.500 voor niet zelfstandige woonegelegenheden, dan wel de verwachte opbrengstwaarde bij verkoop (idem aan voorgaand jaar).
- Een disconteringsvoet van 5,00% voor woningen en voor bedrijfsmatige/overige onroerende zaken (vorig jaar 5,25%).
- De periode waarover contant gemaakt wordt loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen/ investeringen (variërend van 2 tot 50 jaar) (idem aan voorgaand jaar).
- De bijdrage toezichtskosten (inclusief de saneringsheffing) van de Autoriteit Woningcorporaties en de te betalen vennootschapsbelasting worden niet ingerekend in de bedrijfswaarde (idem aan voorgaand jaar).
- De verhuurdersheffing wordt, ook na 2017, in de bedrijfswaardeberekening meegenomen. Dit gebeurt op basis van een voorgeschreven percentage van de WOZ waarde. Vanaf 2017 is dit percentage bevroren. Indexatie vindt plaats door indexatie van de WOZ waarde. Macro economische berekeningen houden rekening met een stijging van de verhuurdersheffing. De verwachte stijging voor 2018 is 25% . Voor Rentree betekent dit een bedrag van € 570.000. Omdat dit niet officieel is bevestigd hebben we hiermee in de bedrijfswaarde vooralsnog geen rekening gehouden.
- De kasstromen worden medio numerando contant gemaakt (idem aan voorgaand jaar).

De in de bedrijfswaarde opgenomen verwachte opbrengstwaarde van woningen geormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen. Ter bepaling van dit bedrag worden taxaties uitgevoerd door onafhankelijke externe deskundigen of worden vergelijkbare onroerende zaken als referentie gehanteerd.

De verkopen worden voor een periode van vijf jaar in de waardering betrokken:

Jaar	2016	2017	2018	2019	2020
Aantal woningen verkopen	61	33	16	18	11

Bij het bepalen van de bedrijfswaarde van de materiële vaste activa in exploitatie is geen rekening gehouden met de maatschappelijke investeringen uit de Wijkactieplannen. Maatschappelijke investeringen, voor zover die geen betrekking hebben op normale leefbaarheidsbudgetten en de inzet van huismeesters, worden niet meegenomen in de bedrijfswaarde, omdat deze niet zijn gerelateerd aan het vastgoed.

Exploitatielasten

De exploitatielasten (bedrijfslasten + verhuurdersheffing+ toezichtskosten/saneringssteun) per verhuureenheid (€ 2.153) zijn ontleend aan de begroting van Rentree. De exploitatielasten bestaan uit de volgende elementen:

- Directe exploitatielasten; onder andere belastingen, verzekeringspremies etc.
- Indirecte exploitatielasten welke betrekking hebben op het sociaal vastgoed (geen kosten van projectontwikkelingsactiviteiten). Deze kosten bestaan onder andere uit administratielasten, beleid, automatisering.
- Rentree heeft de totale indirecte exploitatie toegerekend op de verdeelsleutel van het aantal fte's welke betrekking hebben op sociaal vastgoed.
- Leefbaarheidsuitgaven.
- Heffingen van overheidswege die gekoppeld zijn aan het sociaal vastgoed in exploitatie, welke conform het wettelijk kader zijn geformaliseerd.

Levensduur

De gehanteerde uitgangspunten bij de bepaling van de resterende economische levensduur zijn:

- Bij de geschatte resterende economische levensduur wordt rekening gehouden met marktomstandigheden, het kwaliteitsbeleid van de corporatie en de feitelijke staat van onderhoud. De levensduur vormt de basis voor de looptijd van de verwachte kasstromen.
- Jaarlijks wordt vastgesteld of aanpassing van de levensduurinschatting noodzakelijk is.
- Er wordt voor sociale huurwoningen uitgegaan van een weerlegbaar vermoeden dat de resterende economische levensduur maximaal 50 jaar bedraagt. De restant levensduur wordt echter primair bepaald met inachtneming van de reguliere richtlijnbeoordelingen inhoudende dat een bijstelling van de gebruiksduur periodiek wordt vastgesteld. Indien de administratieve minimale restant levensduur korter is/wordt dan 15 jaar, is bijzondere aandacht nodig voor een hernieuwde inschatting van de restant levensduur. Het strategisch voorraadbeheer van de corporatie is in principe leidend. Voor maatschappelijk vastgoed kan uitgegaan worden van een kortere maximale resterende economische levensduur (bv. 30 of 40 jaar) afhankelijk van de inschatting van economische risico's.

Restwaarde

De bepaling van de restwaarde opgenomen in de bedrijfswaarde vindt, voor zover er nog geen herbestemming van de grond heeft plaatsgevonden, plaats op basis van genormeerde prijzen (€ 5.000 voor zelfstandige woningen en € 2.500 voor onzelfstandige woonegelegenheden). Deze restwaarde wordt geïndexeerd naar het einde van de levensduur en is verminderd met verwachte sloopkosten en kosten van uitplaatsing. Indien feitelijk dan wel in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan die consequenties hebben voor de bestemming van de grond, dan wordt met deze gewijzigde bestemming in de waardering rekening gehouden.

Indeling in kasstroom genererende eenheden

De kasstroom genererende eenheden zijn bepaald in overeenstemming met het strategisch voorraadbeleid van Rentree.

De indeling van het strategische voorraadbeleid is gebaseerd op de indeling van productmarktcombinaties, geografische ligging, woningtype en levensduurinschatting.

Het onroerend goed is wat betreft vreemd vermogen nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie waarvoor jegens Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichting geldt, welke is opgenomen onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen. Als gevolg hiervan is het onroerend goed dat met deze leningen is gefinancierd niet hypothecair bezwaard. Bij het WSW is een volmacht gegeven over het sociale vastgoed.

De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend. Onderscheid wordt gemaakt tussen de verzekering voor bedrijfs onroerend goed en (overige) verhuureenheden (woningen etc.). Het bedrijfs onroerend goed heeft een totale verzekerde som op basis van herbouwwaarde op balansdatum van € 25.452.030. De (overige) verhuureenheden zijn verzekerd waarbij verzekeraars afstand doen van onderverzekering (clausule 99909). De premie voor het verzekerd bedrag per verhuureenheid bedraagt € 10,10.

In de post sociaal vastgoed in exploitatie zijn 3.502 (31 december 2014: 3.606) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 413 miljoen (31 december 2014: € 440 miljoen).

11.5.5.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreffen complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering onder aftrek van een bijzondere waardevermindering uit hoofde van te dekken stichtingskosten. Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken 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.

11.5.5.3 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 Vastgoedbeleggingen

11.5.6.1 Commercieel vastgoed in exploitatie

Het commercieel vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed. Het commercieel vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd op basis van marktwaarde verhuurde staat. Deze waarde wordt vastgesteld aan de hand van courante prijzen op een actieve markt voor gelijksoortige onroerende zaken op dezelfde locatie en in dezelfde staat. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde van het commercieel vastgoed worden verantwoord in de winst- en verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille. Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve betreft het ongerealiseerde positieve verschil tussen de actuele waarde en de kostprijs.

11.5.7 Financiële vaste activa

11.5.7.1 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 31-12-2015 een deelneming van 49,55% in de N.V. Vastgoedmaatschappij Milieucentrum te Deventer. Deze wordt gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde.

11.5.7.2 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.

11.5.7.3 Latente belastingvorderingen

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. Op deze voorziening worden in mindering gebracht de in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie, voor zover het waarschijnlijk is dat de toekomstige fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening. De voorziening voor latente belastingverplichtingen wordt gewaardeerd tegen nominale waarde.

11.5.8 Voorraden

11.5.8.1 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.

11.5.8.2 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.

11.5.9 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.

11.5.10 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.

11.5.11 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/contante 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.

11.5.11.1 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 bedrijfswaarde.

11.5.11.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële- en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. Rentree heeft ervoor gekozen om deze voorziening niet te verminderen met de in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie voor zover het waarschijnlijk is dat de toekomstige fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening, maar deze afzonderlijk in de jaarrekening onder de financiële vaste activa te presenteren. De latentie is gewaardeerd tegen nominale waarde.

11.5.12 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.

11.5.13 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

Voor het verslagjaar 2015 is de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli hoger dan de inflatie door het toepassen van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Het inflatiepercentage 2015 was 1,5 % (2014: 1 %); hierboven is de inkomensafhankelijke verhoging toegepast. 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. Het verschil tussen de kosten en de vergoedingen wordt hier verantwoord.

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 Nette 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 onroerende zaken 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 terugnemning van eerder verantwoorde waardeveranderingen. Deze terugnemning wordt 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.

De afschrijvingen op sociaal vastgoed in exploitatie worden gebaseerd op basis van de actuele waarde (bedrijfswaarde). Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur.

Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden. Over terreinen en op reëel gewaardeerde vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven. Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast.

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 en herstructurering.

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 terugstorting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

Rentree heeft haar pensioenregeling ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfondsen 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 2015 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds SPW 109% (2014: 115% (zie www.spw.nl). In 2015 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 vastgoedbeleggingen.

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 Sociaal vastgoed

Sociaal vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen reële waarde. De reële waarde wordt afhankelijk gesteld van de voorgenomen bestemming van complexen. De reële waarde van het sociaal vastgoed in exploitatie bestemd voor de verhuur is de bedrijfswaarde. De onroerende zaken kunnen voor langere of kortere termijn voor verhuur worden aangehouden.

De uitgangspunten van de reële waarde zijn deels afhankelijk van de interne beleidsvoornemens van Rentree. Deze beleidsvoornemens komen onder meer tot uitdrukking in het strategisch voorraadbeheer waarbij eigen keuzes worden gemaakt ten aanzien van verhuur of verkoop, levensduur, kwaliteits- en huurniveaus. Voor zover mogelijk hanteert Rentree binnen de sector gangbare uitgangspunten.

11.7.2.2 Vastgoedbeleggingen

Het commercieel vastgoed in exploitatie omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commerciële vastgoed. Rentree waardeert haar commercieel vastgoed in exploitatie tegen actuele waarde, zijnde 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 ondermeer 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 2015

11.9.1 Immateriële vaste activa

(x € 1.000)

ACTIVA	computersoftware
1 januari 2015	
Verrijgings- of vervaardigingsprijs	1.660
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(1.076)
Boekwaarde	584
Mutaties	
Investerings	47
Desinvesterings	
Afschrijvingen	(182)
Totaal mutaties	(135)
31 december 2015	
Verrijgings- of vervaardigingsprijs	1.707
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(1.258)
Boekwaarde	449
Afschrijvingspercentage*	20%

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

11.9.2 Materiële vaste activa

11.9.2.1 Sociaal vastgoed in exploitatie

Het verloop van de bedrijfswaarde van de onroerende en roerende zaken in exploitatie is in onderstaand schema weergegeven.

	Totaal
Stand per 1 januari 2015	205.011
Investing	4.125
Desinvestering	(2.006)
Afschrijvingen	(8.281)
Herwaardering	(12.997)
Reclassificatie	458
Overige waardeverandering	2.308
Mutatie totaal	(16.394)
Stand per 31 december 2015	188.617

Door de corporatie is een verkoopplan opgesteld. In de berekening van de bedrijfswaarde van de onroerende en roerende zaken in exploitatie is voor de komende vijf jaar rekening gehouden met een geplande verkoop van circa 139 woningen (2015: 229). Voor boekjaar 2016 is een bruto verkoopwaarde van € 7.473 begroot (2015: € 5.582).

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 2015			
Verrijgingsprijzen	12.721	2.146	14.867
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(14.450)	(1.560)	(16.010)
Saldering met Voorziening voor presentatie	1.729		1.729
Boekwaarde per 1 januari 2015	0	586	586
Mutaties 2015			
Investerings	12.136	84	12.220
Desinvesteringen	(5.381)	0	(5.381)
Afschrijvingen	0	(95)	(95)
Naar activa in exploitatie	(5.793)	0	(5.793)
Van overige voorraden	145	0	145
Reclassificatie voorziening onrendabele toppen	0	0	0
Waardevermindering	0	0	-
Mutatie in voorziening	378		378
Totaal mutaties	1.485	(11)	1.474
31 december 2015			
Verrijgingsprijzen	13.828	2.230	16.058
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(14.073)	(1.655)	(15.728)
Saldering met Voorziening voor presentatie	245		245
Boekwaarde per 31 december 2015	0	575	575

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:

Sociaal vastgoed in exploitatie:

Grond	geen afschrijving	0 jaar
Casco	lineair	levensduur
Installaties	lineair	levensduur

Commercieel 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 Vastgoedbeleggingen

11.9.3.1 Commercieel vastgoed in exploitatie

Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	13.281	14.711
Desinvesteringen	(2.565)	(2.816)
Herwaardering	(628)	903
Herclassificatie/herkwalificatie	(460)	533
Waardemutatie	192	(50)
Boekwaarde per 31 december	9.820	13.281

De bedrijfswaarde van het commercieel vastgoed in exploitatie berekend op basis van de uitgangspunten van de balans per 31 december 2015 is € 9.820. De bedrijfswaarde van het commercieel vastgoed in exploitatie berekend op basis van de uitgangspunten van het sociaal vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2015 € 9.154 (2014 € 11.639).

11.9.4 Financiële vaste activa

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

1 januari 2015				
Boekwaarde	6.470	298	464	7.232
Mutaties				
Resultaat deelnemingen	0	4	0	4
Dividend/rente	0	0	0	0
Overige	(6.470)	0	(420)	(6.890)
<i>Totaal mutaties</i>	<i>(6.470)</i>	<i>4</i>	<i>(420)</i>	<i>(6.886)</i>
Boekwaarde per 31-12-2015	0	302	44	346

Deelnemingen

Deelnemingen

In 2015 zijn de twee 100% dochters Projectontwikkeling BV en Vastgoed BV opgeheven en geliquideerd.

De deelneming ultimo 2015 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. Het resterende saldo staat nog open is naar verwachting een courante positie. Deze wordt in 2016 afgelost.

11.9.4.1 Latente belastingvordering(en)

Het saldo betreft latente belastingvorderingen door verliescompensatie en het verschil in waardering voor de verkoop van woningen bestaand bezit.

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

Boekwaarde per 1 januari	4.547	1.503
Mutaties	(2.248)	3.044
Boekwaarde per 31 december	2.299	4.547

11.9.5 Voorraden

11.9.5.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

	2015	2014
Vervaardigingsprijs	14.909	15.114
Af: voorziening voor verwachte verliezen	(12.839)	(12.839)
Boekwaarde per 31 december	2.070	2.275

11.9.5.2 Overige voorraden

	2015	2014
Vervaardigingsprijs	0	145
Boekwaarde per 31 december	0	145

De Neerstraat die opgenomen was onder overige voorraad is gereclassificeerd naar de activa in ontwikkeling, omdat het een ontwikkellocatie is geworden.

11.9.6 Vorderingen

Huurdebiteuren

	2015	2014
Huurdebiteuren	668	702
Af : voorziening wegens oninbaarheid	(453)	(362)
Totaal huurdebiteuren	215	340

Groepsmaatschappijen

	2015	2014
Groepsmaatschappijen (rekening-courant)	0	12.743
Voorziening Projectontwikkeling BV	0	(8.052)
Totaal groepsmaatschappijen	0	4.691

Overlopende activa en overige vorderingen

	2015	2014
Schade/verzekeringrekening	0	0
Door te belasten vanuit onderhoud	23	134
Vooruitbetaalde kosten	363	568
Belastingen en premies sociale verzekeringen	458	
Gemeente	99	
Overige vorderingen	1.482	83
Totaal overlopende activa	2.425	785

11.9.7 Liquide middelen

Kas/bank	2.922	12.303
Deposito (Rabo spaar Vrij rekening)	1.506	2.744
Totaal liquide middelen	4.428	15.047

De liquide middelen staan vrij ter beschikking

11.9.8 Vermogen

Eigen vermogen

Het verloop van het eigen vermogen is als volgt:

	2015	2014
Stand per 1 januari	74.094	61.227
Herwaardering sociaal vastgoed in exploitatie	(18.827)	8.574
Herwaardering commercieel vastgoed in exploitatie	(1.370)	903
Gerealiseerde herwaardering ten laste van het eigen vermogen	5.195	(17.278)
Gerealiseerde herwaardering commercieel	742	(629)
Correctie herwaardering voorgaande jaren		18.973
Resultaat (toegevoegd aan de overige reserves)	814	2.323
	60.648	74.094
Overige reserve	(2.333)	(9.085)
Herwaarderingsreserve sociaal vastgoed	59.609	78.437
Herwaarderingsreserve commercieel vastgoed	3.372	4.742
Vermogen	60.648	74.094

11.9.9 Voorzieningen

11.9.9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	2015	2014
Stand per 1 januari	14.451	13.549
Vrijval/ Dotaties	6.392	901
Reclassificatie naar MVA in ontwikkeling	(6.770)	0
Saldering met activa in ontwikkeling t.b.v. presentatie	(13.827)	(12.725)
Stand per 31 december	245	1.725

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

11.9.9.2 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:

	2015	2014
Boekwaarde per 1 januari	1.090	1.529
Mutaties	(1.090)	(439)
Boekwaarde per 31 december	0	1.090

11.9.10 Langlopende schulden

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na de afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De aflossingsverplichting voor 2015 bedraagt € 21.324 (2014: € 16.490)

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.

	2015		2014	
	Totaal	> 5 jaar	Totaal	> 5 jaar
Leningen Kredietinstellingen	140.766	58.100	160.756	75.862

Het verloop van de leningen is als volgt:

	2015	2014
Stand per 1 januari	160.756	163.639
Nieuwe leningen	0	0
Af: aflossingen	(19.990)	(2.883)
Totaal leningen per 31 december	140.766	160.756
Af: kortlopende aflossingsverplichting	(21.324)	(16.490)
Stand langlopende leningen per 31 december	119.442	144.266

De gemiddelde kostenvoet van het lang vreemd vermogen over 2015 bedraagt 3,91% (2014: 3,97%). De marktwaarde van de leningen op 31-12-2015 is € 178,469 en de RW-correctie die daarbij hoort is € 7.326. 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.

11.9.11 Kortlopende schulden

	2015	2014
Te betalen rente	3.112	3.242
Aflossingsverplichting op langlopende leningen	21.324	16.490
Schulden aan huurdebiteuren	479	450
Handelscrediteuren / leveranciers	1.429	1.340
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.816	357
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	10.716
Overige schulden en overlopende passiva	2.749	754
Totaal	30.909	33.349

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.

11.9.12 Fiscale Positie

Deze fiscale positie is weergegeven in x € 1.000. Het geschatte fiscaal resultaat 2015 is een verlies van € 2.541.

Commercieel resultaat vóór belastingen	1.968
Aansluiting tussen commercieel en fiscaal resultaat	
Verkopen bestaand bezit	(3.173)
Projectontwikkeling	(7.844)
Afschrijvingen	8.208
Waardemutatie MVA en FVA	(1.951)
Onderhoud	186
Toerekening financieringskosten aan projecten	250
Saneringsheffing (niet aftrekbaar)	-
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(192)
Totale mutatie	(4.515)
Fiscaal resultaat	(2.547)
Overige fiscale correcties:	
Niet/beperkt aftrekbare kosten	9
Resultaat deelnemingen	(3)
Saldo overige correcties	6
Belastbare winst	(2.541)
Verrekenbare verliezen	(2.541)
Belastbaar bedrag	-

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

Rentree heeft in 2015 diverse woningen verkocht, zowel regulier als complexmatig. 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 en woningen verkocht. Dit heeft geresulteerd in een fiscaal negatief projectontwikkelingsresultaat

De fiscale afschrijvingsmogelijkheden voor verhuurde woningen zijn beperkt tot 100% van de WOZ waarde. Voor 2015 is een inschatting gemaakt op basis van de fiscale afschrijvingen in voorgaande jaren.

In 2015 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 bedrijfswaarde en respectievelijk commerciële waarde minus eventuele afschrijvingen. 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 €2.158 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 2015 bedraagt het saldo compensabele verliezen naar verwachting afgerond een bedrag van zo'n € 19,9 miljoen.

11.9.13 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) € 635.

De actieve 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 € 8.117 en € 14.770, hetgeen uitkomt op een verschil van € 6.652. De actieve positie Vpb voor de verkoopvijver bedraagt derhalve (nominaal) € 1.663.

In de verwachting dat de herinvesteringsreserve in 2015 onmiddellijk weer kan worden aangewend, hoeft hiervoor geen latente Vpb positie te worden verantwoord.

De mutatie in de post latente belastingen (ten opzichte van 2014) komt daarmee uit op een bedrag van circa € 1.158, te verantwoorden als een last in de bedrijfseconomische resultatenrekening.

11.9.14 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 januari 2015 is een langdurig contract afgesloten met Valid BV voor de huur van het pand aan de Verzetslaan 40 te Deventer. De huurprijs bedraagt € 74.850 per jaar en wordt elk jaar geïndexeerd volgens CBS prijsindex. In april 2016 een verwachte verhoging van 0,7% wat zal leiden tot een verplichting van € 75.373 per jaar.

Per 1 november 2013 is een contract afgesloten met Salverda voor het dagelijks onderhoud. Hierbij wordt elk jaar het volume vastgesteld aan de hand van de begroting. Het contract is afgesloten voor 3 jaar.

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.

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.

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 geraakt dat die beslissing noodzakelijk is.

Investeringsverplichtingen zijn aangegaan voor nieuwbouw aan de Parallelweg (€ 921.800).

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 €604,- per maand (exclusief brandstof). De verplichting kleiner dan een jaar is € 7.248 en voor de jaren groter dan 1 tot 5 is de jaarlijkse verplichting € 4.832.

In september 2015 is een lening bij BNG afgesloten van € 5 miljoen tegen 1,97% rente welke op 1 februari 2016 wordt gestort.

11.9.15 Financiële instrumenten

In 2014 is het treasurystatuut herzien. Het nieuwe treasurystatuut 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

Bedrijfsopbrengsten

11.10.1 Huren

(x € 1.000)

	2015	2014
Woningen en woongebouwen	22.031	22.143
Onroerende zaken, niet woningen	1.409	1.423
Af : huurderving wegens leegstand en oninbaarheid	387	564
Totaal	23.053	23.002

11.10.2 Vergoedingen

	2015	2014
Overig (onder andere administratiekostenvergoeding)	58	105
Totaal	58	105

11.10.3 Overheidsbijdragen

	2015	2014
Overige rijksbijdragen	101	179
Totaal overheidsbijdragen	101	179

Deze bijdragen zijn verkregen als bijdrage voor het sociaal programma Rivierenwijk. 50% van de door Rentree gemaakte kosten worden door de gemeente vergoed.
In 2015 is dat € 101 geweest.

11.10.4 Netto verkoopresultaat

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat/de opbrengsten uit verkopen van bestaand bezit aan derden en de opbrengst uit verkochte nieuwbouwwoningen en is als volgt te specificeren:

	2015	2014
Verkoopopbrengsten bestaand bezit:		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	7.628	20.084
Af: direct toerekenbare kosten	333	435
Af: boekwaarde	4.603	12.182
Netto verkoopresultaat bestaand bezit	2.692	7.467
Verkoopopbrengsten nieuwbouw:		
Opbrengst verkopen nieuwbouw	3.945	
Af: direct toerekenbare kosten	44	
Af: boekwaarde	3.778	
Netto verkoopresultaat nieuwbouw	123	
Totaal netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	2.815	7.467

11.10.5 Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa

	2015	2014
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa (sociaal)	4.664	1.671
Waardemutatie onrendabel activa in ontwikkeling	3.155	3.603
Totaal	7.819	5.274

11.10.6 Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf

	2015	2014
Geactiveerde eigen uren met betrekking tot projecten	222	240
Geactiveerde rente met betrekking tot projecten		
Totaal geactiveerde uren en rente ten behoeve van het eigen bedrijf	222	240

11.10.7 Overige bedrijfsopbrengsten

	2015	2014
Vergoeding voor verrichte diensten	13	13
Overige opbrengsten	16	0
Overige bedrijfsopbrengsten	29	13

Bedrijfslasten

11.10.8 Afschrijvingen op (im-)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

	2015	2014
Afschrijving onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	95	702
Desinvestering onroerende zaken t.d.v. exploitatie	0	201
Afschrijving immateriële vaste activa (Software)	182	175
Afschrijving op Sociaal vastgoed in exploitatie	8.281	9.089
Totaal afschrijvingen op (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	8.558	10.167

11.10.9 Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa

	2015	2014
Mutatie onrendabel in materiële vaste activa in ontwikkeling	3.493	5.016
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa (sociaal)	2.355	2.150
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling voor verkopen		
Totaal	5.848	7.166

11.10.10 Lonen & Salarissen

	2015	2014
Lonen en salarissen*	1.759	1.993
Inhuur derden	100	245
Subtotaal lonen & salarissen	1.859	2.238
Geactiveerde productie projecten in ontwikkeling**	(222)	(240)
	1.637	1.998
	1.859	1.998

** is in de jaarrekening in 2015 verwerkt als bate (niet gesaldeerd). In 2014 werd dit gesaldeerd.

	2015	2014
Totaal aantal FTE	33,9	32,4

* Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

11.10.11 Lasten onderhoud

	2015	2014
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	1.994	2.295
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	2.569	2.999
Totaal	4.563	5.294

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

	2015	2014
Planmatig onderhoud	1.874	2.436
Mutatie-onderhoud	373	541
Interieurvernieuwing	646	563
Klachtenonderhoud	870	927
Contract onderhoud	542	557
Onderhoud VVE	209	270
Asbestsanering	49	0
Totaal	4.563	5.294

11.10.12 Leefbaarheid

	2015	2014
Leefbaarheid Overig	205	122
Leefbaarheid (Sociaal Programma)	157	317
Totaal	362	439

11.10.13 Overige bedrijfslasten

	2015	2014
Beheerskosten		
Algemene beheer- en administratiekosten	11	8
Automatiseringskosten	341	336
Bestuurs- en toezichtkosten	50	45
Subtotaal beheerskosten	402	389
Heffingen		
Belastingen	902	941
Verzekeringen	99	183
Verhuurderheffing	1.856	1.719
Subtotaal heffingskosten	2.857	2.843
Subtotaal Saneringssteun CFV	11	798

	2015	2014
Overige bedrijfslasten		
Accountantskosten	121	58
Advieskosten	290	216
Juridische kosten	88	34
Diverse bedrijfslasten	250	-38
Overige personeelskosten	136	219
Reorganisatiekosten personeel	16	101
Huisvestingskosten	108	282
Incassokosten	74	105
Huurlasten	29	32
Overige directe exploitatiekosten (o.a. VvE-bijdragen)	177	144
Communicatie	87	97
Subtotaal overige bedrijfslasten	1.376	1.250
Totaal overige bedrijfslasten	4.646	5.280

11.10.14 Accountantskosten (onderdeel van de overige bedrijfslasten)

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountants honoraria ten laste van het resultaat gebracht. Het advies inzake de VPB positie is van KPMG Meijburg & Co.

	2015	2014
Controle jaarrekening 2015	59	0
Controle jaarrekening 2014	52	45
Controle jaarrekening 2013		13
VPB 2015	10	
Andere niet-controle diensten		
Totaal accountantskosten	121	58

11.10.15 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2015	2014
Herwaardering commercieel vastgoed in exploitatie	(192)	47
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(192)	47

11.10.16 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2015	2014
Rente op vorderingen	(7)	
Rente op liquide middelen	(29)	(376)
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(36)	(376)

11.10.17 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2015	2014
Waardeveranderingen financiële vaste activa	20	171
Kredietinstellingen	5.907	6.276
Rente op liquide middelen	40	95
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	5.967	6.542

11.10.18 Resultaat deelnemingen

	2015	2014
Rentree Projectontwikkeling BV	0	(10)
Rentree Vastgoed BV	0	(248)
NV Vastgoedmaatschappij Milieucentrum Deventer	4	4
Totaal resultaat deelnemingen	4	(254)

11.10.19 Belastingen

	2015	2014
Mutatie voorziening latente belastingverplichting	1.090	3.044
Mutatie Latente belastingvordering(en)	(2.248)	439
Totaal belastingen	(1.158)	3.483

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 RvC.

Naam	Functie	Duur dienstverband	Omvang dienstverband	Beloning incl. BTW	Door werkgever betaalde SBV premies	Door werkgever betaalde OVP VPL premies	Belastbare kostenvergoedingen op termijn	Voorzieningen betaalbaar	Beëindigingsuitkeringen	Jaarbeëindiging	Motivering
E.W.M. van Asten	Directeur-bestuurder	1 april 2010	36 uur	€ 109	-	€ 6	€ 1	€ 16	nvt	nvt	nvt
H.F.A.M. Huijsmans	Voorzitter RvC	2010		€ 11	nvt	-	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
T.A. Nieuwenhuijsen	Lid RvC	2010		€ 8	nvt	-	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
L.J. van der Ree	Lid RvC	2010		€ 8	nvt	-	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
G.J.J. Prins	Lid RvC	2012		€ 8	nvt	-	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
J.T. Blok	Lid RvC	2012		€ 8	nvt	-	nvt	nvt	nvt	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);

De beloning van de bestuurder (€ 132) zit boven het maximum van € 131 dat voor Rentree geldt.

Hiervoor wordt gebruikt gemaakt van de overgangsregeling. Dit betekent dat de beloning tot en met 2016 niet wordt verhoogd om in 2016 op het maximum uit te komen. In 2014 was de totale beloning van de bestuurder € 138. en deze bestond uit een beloning van €109, door de werkgever betaalde OVP en VPL premies € 4 en voorzieningen betaalbaar €25.

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen kan als volgt worden gespecificeerd:

(x € 1.000 en inclusief 21 % btw)

	2015	2014
De heer Huijsmans	11	11
De heer Nieuwenhuijsen	8	8
De heer Van der Ree	8	8
Mevrouw Prins	8	8
De heer Blok	8	8
Totaal	43	43

Daarnaast ontvangt de Raad van Commissarissen € 0,19 per kilometer op declaratiebasis. De beloning van de RvC blijft onder het gestelde maximum.

11.12

Ondertekening van de jaarrekening

Opmaken van de jaarrekening

E.W.M. van Asten
Directeur bestuurder



Deventer, 14 april 2016

Vaststellen van de jaarrekening

De Raad van Commissarissen

drs. H.F.A.M. Huijsmans



Voorzitter
drs. G.J.J. Prins



mr. T.A. Nieuwenhuijsen



J.T. Blok



ir. L.J. van der Ree



Deventer, 14 april 2016

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

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de Raad van Commissarissen van Woningstichting Rentree

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de (in dit rapport opgenomen) jaarrekening 2015 van Woningstichting Rentree te Deventer gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2015 en de winst-en-verliesrekening over 2015 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

In artikel 127, tweede lid, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 is bepaald dat het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) tot 1 januari van het eerstvolgende verslagjaar na inwerkingtreding van de Woningwet van toepassing blijft voor de jaarrekening, het jaarverslag, het volkshuisvestingsverslag en het onderzoeken en beoordelen van die verslagen door de accountant. Dit betekent dat voor verslagjaar 2015 het Bbsh zijn kracht heeft behouden voor deze onderwerpen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid van het Bbsh, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Het bestuur van de toegelaten instelling is voorts verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT en het controleprotocol in rubriek A van bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting Rentree te Deventer per 31 december 2015 en van het resultaat over 2015, in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 28, onderdeel b, van het Bbsh, voor wat betreft het in dit artikel genoemde jaarverslag, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van Titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is opgesteld, en of de in artikel 2: 392 lid 1 onder g, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 391 lid 4 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Zwolle, 14 april 2016

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: J.S. Huizinga RA

rentree.

thuis in Deventer

Verzetslaan 40, 7411 HX Deventer

Postbus 5, 7400 AA Deventer

t. 0570 67 83 00

e. info@rentree.nu

i. www.rentree.nu