

jaarverslag '13



rentree.

this in Deventer

# Jaarverslag 2013

<b>Voorwoord</b>	<b>7</b>
<b>Samenvatting</b>	<b>8</b>
<b>1. Huisvesten van mensen</b>	<b>11</b>
1.1 Betaalbaarheid	12
1.2 Huurprijsverhoging	13
1.3 Woonruimteverdeling	15
1.4 Verkoop van woningen	16
1.5 Bijzondere doelgroepen	17
1.6 Wonen en zorg	19
<b>2. Leefbaarheid</b>	<b>21</b>
2.1 Inleiding	22
2.2 Wijken en buurten	23
2.3 Sociaal beheer	24
<b>3. Vastgoed</b>	<b>29</b>
3.1 Inleiding	30
3.2 Samenstelling en mutaties vastgoedportefeuille	31
3.3 Verbeteren samenstelling woningbezit	32
3.4 Beheer en onderhoud	33
3.5 Projecten	35
3.6 Duurzaamheid	37
<b>4. Rivierenwijk</b>	<b>39</b>
4.1 Inleiding	40
4.2 Fysiek	41
4.3 Sociaal	42
<b>5. Stakeholders, samenwerking en kwaliteit</b>	<b>45</b>
5.1 Gemeente Deventer	46
5.2 Participatie bewoners en stakeholders	47
5.3 Samenwerking maatschappelijke organisaties	49
5.4 Kwaliteit	50
<b>6. De organisatie</b>	<b>53</b>
6.1 Bedrijfsvoering en organisatieoptimalisatie	54
6.2 Personeel	57
6.3 Ondernemingsraad	58
6.4 Juridische structuur	59

<b>7. Bestuur en Raad van Commissarissen</b>	<b>61</b>
7.1 Het bestuur	62
7.2 Verslag van de Raad van Commissarissen	63
7.3 Samenstelling van de Raad van Commissarissen	65
<b>8. Financieel</b>	<b>67</b>
8.1 Inleiding	68
8.2 Liquiditeit en solvabiliteit	69
8.3 Resultaat	71
8.4 Beoordeling CFV en WSW	73
8.5 Fiscale positie	74
8.6 Risicomanagement	75
8.7 Verbindingen	76
<b>9. Volkshuisvestingsbelang</b>	<b>77</b>
9.1 Verklaring uitsluitend werkzaam in belang volkshuisvesting	78
<b>10. Kengetallen</b>	<b>79</b>
10.1 Kengetallen	80
<b>11. Geconsolideerde jaarrekening (inclusief enkelvoudige)</b>	<b>83</b>



# Voorwoord

Voor de hele woningsector was 2013 wederom een onrustig jaar. Na 2 regeerakkoorden, een gedoogakkoord, een Lente-akkoord en een Woonakkoord kwam er eind 2013 iets meer duidelijkheid. In december 2013 stemde de Eerste Kamer in met de Wet maatregelen woningmarkt 2014 van minister Blok met daarin een aantal belangrijke maatregelen die betrekking hebben op de woningmarkt.

De inkomensafhankelijke huurverhoging is een feit, evenals de verhuurderheffing. Op de koopmarkt zijn de eerste schreden gezet richting vermindering van de hypotheekrenteaftrek. De Wet Normering Topinkomens met de bijbehorende staffel voor de corporatiesector biedt duidelijkheid over de bezoldiging van directeursbestuurders. In het najaar van 2014 komt de parlementaire enquête met haar bevindingen over de sector. Op 11 februari 2013 heeft de minister de novelle als aanvulling op de Herzieningswet vrijgegeven voor de consultatieronde. Daarmee komt voorlopig een einde aan een lange periode van discussie over rol- en taakopvatting van corporaties.

Ondanks alle perikelen zijn we als corporatie doorgegaan met ons werk. De verhuurderheffing is een bittere pil (in feite een extra belasting opgebracht door huurders) die we moeten slikken. We kunnen deze opvangen doordat we onze bedrijfslasten naar beneden hebben gebracht, door een inkomensafhankelijke huurverhoging voor 2014 in te voeren en door onze investeringsopgave meer in tijd uit te smeren. Omdat we nog niet weten hoe de huursombenadering gaat uitpakken, zijn we na 2015 vooralsnog uitgegaan van een inflatievolgend huurbeleid.

Voor onze investeringsopgave blijven we afhankelijk van onze verkopen. Deze hebben we de afgelopen jaren goed op peil weten te houden. Het is afwachten hoe de koopwoningmarkt zich ontwikkelt nu de regels opnieuw wijzigen, maar we zijn optimistisch. Verder blijven we zoeken naar manieren om bij te dragen aan de lokale opgaven in Deventer. Daar sluit de nieuwe slogan van Rentree 'Thuis in Deventer' mooi op aan.

In 2013 was er voor Rentree ook goed nieuws. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) gaf in haar oordeel aan dat we niet langer onder verscherpt toezicht staan. Dat is een mooi resultaat. Ondanks alle onzekerheden en forse kabinetsmaatregelen is onze doelstelling uit het financieringsplan 2010 gerealiseerd: zorgdragen voor een gezonde financiële basis om huisvesting te blijven bieden aan mensen met een afstand tot de woningmarkt. Iets waar we trots op zijn.

Voor 2014 en verder zien we volop uitdagingen op het terrein van de volkshuisvesting waar we met plezier en vol overgave aan werken.

# Samenvatting

## Doelgroep

In 2013 heeft Rentree een belangrijke bijdrage geleverd aan de volkshuisvestelijke opgave van Deventer. Van de sociale huurwoningen is 97% toegewezen aan woningzoekenden met een inkomen lager dan € 34.229,00. Er zijn 417 nieuwe huurcontracten afgesloten waarvan 289 reguliere contracten voor woningen. De mutatiegraad voor huurwoningen bedraagt 7,7%. De taakstelling voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen is gerealiseerd.

In 2013 is de inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd. Daarmee kan Rentree de verhuurderheffing (opgelegd in 2013) deels opvangen. Hoewel de huurachterstanden oplopen, is het aantal huisuitzettingen voor het vierde jaar op rij gedaald naar 5 uitzetting in 2013. In samenwerking met het Budget Adviesbureau Deventer (BAD) wordt gewerkt aan het verder terugbrengen van de huurachterstanden door snel te acteren zodra er huurachterstand optreedt.

## Vastgoed

Ten aanzien van onze 4 focusprojecten is veel vooruitgang geboekt. In december 2013 is de afronding van het groot onderhoud van 253 woningen in het Rode Dorp samen met bewoners gevierd. Het Rode Dorp is een voorbeeldproject als het gaat om vergaande energetische verbetering in bestaande bouw. Ook zijn bij 7 woningen zorgkamers aangebouwd waardoor ouderen langer in de buurt kunnen blijven wonen. Parallel aan de fysieke ontwikkelingen liep een sociaal programma.

Op het T&D Kwartier zijn 36 huurwoningen en 12 koopwoningen opgeleverd.

In de Rivierenwijk nadert de reconstructie van de Amstellaan haar voltooiing en is de eerste ontwikkellocatie met 35 huurwoningen en 12 koopwoningen afgerond. Het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan voor het middengebied zijn vastgesteld. De uitvraag voor de ontwikkeling van het eerste deel is uitgezet. Binnen het Sociaal Programma met activiteiten op het gebied van onderwijs, wijk economie, sport en participatie springt met name het energieproject eruit. Hier hebben bewoners zelf actie ondernomen om met kleine maatregelen en praktische middelen de energielasten omlaag te brengen.

De voorbereidingen voor het groot onderhoud in Sluiswijk zijn gestart. Begin 2014 vindt de voorlichting aan bewoners plaats, is de modelwoning ingericht en start de uitvoering.

Belangrijk voor de financiering van de investeringen is onze verkoopopgave. In 2013 is de doelstelling om 72 bestaande woningen te verkopen niet gehaald, door een matig eerste halfjaar. Door het aantrekken van de markt en een intensief marketingprogramma kwam de teller toch een eind in de buurt met 63 verkochte woningen.

Begin 2013 is het vastgoedbeleid voor de komende jaren vastgesteld en de gewenste basiskwaliteit benoemd. Voor 50% van ons bezit is een conditiemeting uitgevoerd conform NEN norm 2767. In 2014 wordt de andere 50% in kaart gebracht.

## Stakeholders

In 2013 heeft Rentree de samenwerking met diverse partners doorontwikkeld. Voor het dagelijks en het planmatig onderhoud zijn er met 2 partijen prestatiegerichte contracten afgesloten. We zijn ervan overtuigd dat we op basis van deze contracten effectiever en efficiënter onderhoud kunnen realiseren.

Met het BAD zijn vergaande afspraken gemaakt over het aanbieden van schuldhulpverleningstrajecten in een vroeg stadium voor mensen met een huurachterstand.

Rentree participeert in het buurtcoachproject waarbij verschillende partijen in de stad samen met de gemeente werken aan een preventieve en vroegtijdige aanpak van sociale problemen. Rentree levert daarvoor 1 medewerker en verleent mandaat aan andere buurtcoaches om problemen op het gebied van wonen op te lossen.

We onderzoeken samen met de gemeente de mogelijkheid om woningen in woonpacht uit te geven. Daarmee willen we een impuls geven aan de woningbouwproductie. Deze nieuwe manier van werken leidt tot een herordering van rollen in de bouwkolom. Rentree participeert in Blok-voor-Blok dat zich meer en meer ontwikkelt als een kennislab en -platform waar nieuwe systemen uitgewerkt en toegepast worden om de energetische kwaliteit van de bestaande woningvoorraad te verbeteren.

Naast de verschillende vormen van samenwerking bestaan ook de reguliere contacten met de gemeente, welzijn- en zorgpartijen en huurders. Met het Bewoners Adviesorgaan Rentree (BAR) vindt 5 keer per jaar overleg plaats. Door te overleggen met bewonerscommissies in de wijken weten we wat daar speelt. In 2013 is een huurderspanel opgericht om input en feedback te vragen bij de ontwikkeling van een digitaal huurdersloket, dat in 2014 live zal gaan.

Tijdens de stakeholdersmiddag in september 2013 hebben we onze partners in de stad meegenomen in de werkwijze van Rentree aan de hand van concrete voorbeelden.

## Bedrijfsvoering

In 2012 zijn we gestart met het doorlichten van onze processen middels de lean methode. Met de lancering van een nieuw primair systeem in januari 2013 hebben we een flinke stap gezet naar een efficiëntere organisatie. We hebben tevens onze organisatie geoptimaliseerd, de structuur aangepast en vervolgens een reorganisatie doorgevoerd. Op deze manier realiseren we voor de komende jaren een forse reductie op de personeelskosten en zijn we door de nieuwe functie van woonmakelaar beter zichtbaar voor onze huurders in de wijken.

Tot slot hebben we ons als Rentree opnieuw gepositioneerd. Met de slogan 'Thuis in Deventer' drukken we uit hoezeer we lokaal verankerd zijn.

## Het bestuur van Woningstichting Rentree

drs. E.W.M. van Asten  
directeurbestuurder

## De Raad van Commissarissen van Woningstichting Rentree

drs. H.F.A.M. Huijsmans

mr. T.A. Nieuwenhuijsen

ir. L.J. van der Ree

Voorzitter

drs. G.J.J. Prins

J.T. Blok





# 1

## Huisvesten van mensen

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



# 1.1

## Betaalbaarheid

De kerntaak van Rentree is het bieden van passende en betaalbare huisvesting aan mensen met een kwetsbare positie op de woningmarkt, zoals mensen met een bescheiden inkomen. Rentree heeft circa 4000 woningen die bijna allemaal (98%) een huurprijs hebben binnen de grenzen van de huurtoeslag. Dat betekent dat de netto huur niet hoger is dan € 681,02 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 woningwaarderingsstelsel en de Wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ). De gemiddelde huurprijs na mutatie bedraagt 81% van de maximaal toegestane huurprijs op basis van het woningwaarderingsstelsel.

### Inkomensgrens

Rentree moet net als alle woningcorporaties minimaal 90% van de vrijgekomen sociale huurwoningen toewijzen aan woningzoekenden met een jaarinkomen tot € 34.229,00. Deze inkomensgrens is vastgesteld door de Europese Commissie.

In 2013 heeft Rentree 97% van haar sociale huurwoningen toegewezen aan woningzoekenden met een inkomen lager dan € 34.229,00 en voldoet hiermee ruim aan de gestelde norm.

# 1.2

## Huurprijsverhoging

In 2013 konden de corporaties kiezen voor een inkomensafhankelijke huurverhoging voor zelfstandige woningen onder de huurtoeslaggrens. Rentree heeft hiervan gebruik gemaakt en de volgende percentages doorgevoerd:

Categorie	% huurverhoging	% van sociaal
Inkomen tot € 33.614,00	Maximaal 4%	79%
Inkomen tussen € 33.614,00 en € 43.000,00	4,5%	10%
Inkomen boven € 43.000,00	6,5%	11%
<b>Totaal</b>		<b>100%</b>
Vrije sector	3,5%	
BOG op basis van CBS-index	2,9%	

De doelgroep met een huishoudinkomen tot € 33.614,00 kreeg niet standaard het maximale percentage van 4% 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 op 3,8% per 1 juli 2013. Hiermee voldoet Rentree aan de wettelijke eis dat de huursomstijging van zelfstandige woningen niet hoger mag zijn dan 4%.

### Samenstelling van de woningvoorraad

In 2013 hebben de volgende wijzigingen in de woningvoorraad van Rentree plaatsgevonden (zie ook paragraaf 3.2).

	Goedkoop < € 374	Betaalbaar € 374 - € 574	Duur € 575 - € 681	Geliberaliseerd > € 681	Totaal
<b>31 december 2012</b>	<b>856</b>	<b>2.596</b>	<b>285</b>	<b>47</b>	<b>3.784</b>
Correctie jaarverslag 2012	-1				-1
Verkochte woningen		-34	-19	-10	-63
Van regulier naar SHD (adm. correctie)		-1			-1
Gesloopte woningen	-21	-3	-2		-26
Nieuwbouw			71		71
Aankoop		1			1
Van SHD naar regulier (adm. correctie)	1	1			2
Mutatie huurprijzen	-156	2	108	46	
<b>31 december 2013</b>	<b>679</b>	<b>2.562</b>	<b>443</b>	<b>83</b>	<b>3.767</b>

	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Goedkoop	18%	22,60%	26%	27,90%
Betaalbaar	68%	68,60%	66,30%	64,80%
Duur	11,80%	7,50%	6,40%	6,10%
Geliberaliseerd	2,20%	1,20%	1,30%	1,20%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

# 1.3

## Woonruimteverdeling

### Verhuurmutaties bij Rentree

In 2013 zijn 417 nieuwe huurcontracten afgesloten. Naast 289 reguliere contracten voor woningen betreft dit 103 kamers, 19 andere verhuureenheden (zoals garages en bedrijfsruimten) en 6 tijdelijke huurcontracten in verband met geplande sloop of renovatie.

De mutatiegraad voor huurwoningen bedraagt 7,7% (289 nieuwe contracten op een voorraad van 3.767 huurwoningen).

### Woningtoewijzing via Woonkeus

De woningtoewijzing gebeurt via Woonkeus Stedendriehoek. Dit is een samenwerking van de woningcorporaties in de gemeenten Apeldoorn, Brummen, Deventer, Lochem, Voorst en Zutphen. Woningzoekenden kunnen reageren op woningen in deze gemeenten. De samenwerkingsafspraken zijn vastgelegd in een convenant.

In 2013 waren 2.424 woningzoekenden uit Deventer actief op zoek naar een woning. Het grootste deel van het aanbod wordt toegewezen op basis van inschrijfduur. Daardoor kunnen bepaalde groepen woningzoekenden echter niet tijdig een woning verkrijgen. Om hieraan tegemoet te komen, worden er sinds 2012 ook woningen verdeeld via het lotingsysteem. Voor lotingwoningen gelden geen wachttijden. Voor 2013 is afgesproken dat minimaal 10% tot maximaal 15% van de woningen via loting wordt verdeeld. In Deventer zijn in totaal 74 woningzoekenden via loting bemiddeld, waarvan 17 door Rentree. Dit komt neer op 10% van het woningaanbod. Naast deze verdeelsystemen worden op basis van afspraken (zie paragraaf 1.5) woningen via directe bemiddeling toegewezen. In onderstaande tabel is de verdeling over Deventer en het aandeel van Rentree hierin samengevat.

Toegewezen woningen in 2013	Deventer	%	Rentree	%
Reguliere woningzoekenden	616	86	149	84
Directe bemiddeling	52	7	6	9
Urgenten	40	6	8	4
Herstructureringsurgenten	7	1	5	3
<b>Totaal</b>	<b>715</b>	<b>100</b>	<b>178</b>	<b>100</b>

Bron: Woonkeus Stedendriehoek

# 1.4

## Verkoop van woningen

Rentree biedt betaalbare koopwoningen aan, die voorzien in een behoefte van mensen 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 2013 zijn 63 woningen verkocht en geleverd. Er zijn vooral betaalbare tussen- en hoekwoningen verkocht. Rentree verkocht 22 woningen aan zittende huurders (35% van het totaal aantal verkochte woningen).

In 2012 werden 68 woningen verkocht en geleverd. De verkoop van bestaande woningen in 2013 is, ten opzichte van 2012, met 9% gedaald. Dit is vooral te wijten aan de slechte woningmarkt in het eerste halfjaar. De onzekerheid over hypotheekmogelijkheden is daarvan een belangrijke oorzaak. De lage resultaten in het eerste halfjaar (19) zijn gecompenseerd door veel betere resultaten in het tweede halfjaar (44). De vraag naar betaalbare koopwoningen onder woningzoekenden is nog altijd aanwezig.

### Nieuwbouw

In 2013 zijn 7 nieuwbouwwoningen verkocht op het T&D Kwartier. Op deze locatie staan eind 2013 nog 5 nieuwbouwwoningen te koop en is de bouw van nog 2 koopwoningen gepland. In september 2013 is gestart met de verkoop van de 12 hoekwoningen op Deltaveld in de Rivierenwijk. Daarvan zijn 4 woningen eind 2013 verkocht.

Verkoop	2012	2013
Bestaande woningen	68	63
Waarvan aan zittende huurder	12	22
Nieuwbouw	0	11
<b>Totaal verkoop</b>	<b>68</b>	<b>74</b>

# 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 2013 betrof 46 woningen, onderverdeeld in verschillende doelgroepen en gekoppeld aan diverse Deventer instellingen. Rentree heeft 11 woningen op deze manier verhuurd.

### Verhuur aan maatschappelijke instellingen

Rentree verhuurt ook woningen aan instellingen wanneer het niet wenselijk is de huurovereenkomst direct op naam van de cliënt te zetten. Daarnaast worden woningen beschikbaar gesteld voor diverse vormen van begeleid groepswoonen. De instellingen stellen dan de woning of kamers beschikbaar aan hun cliënten op basis van een zorgovereenkomst. Op deze manier verhuurde Rentree eind 2013 in totaal 51 woningen.

### Reguliere verhuur aan instellingen eind 2013

Organisatie	Aantal VHE's	Doelgroep
Stichting Philadelphia Zorg	1	Verstandelijke beperking
Stichting Zozijn	3	Verstandelijke beperking
JP van den Bentstichting	19	Verstandelijke beperking
Stichting Ambiq	8	Jongeren/pedagogiek
Iriszorg	5	Maatschappelijke opvang
Dimence	7	Psychiatrie
Stichting Jade	5	Alleenstaande minderjarige asielzoekers
Boompje Beestje	1	Opvang in eigen beheer
Stichting de Straal	2	Begeleiding personen met een detentie en/of reclasseringsgeschiedenis
<b>Totaal</b>	<b>51</b>	

## Vergunninghouders

Als uitvloeisel van het landelijk asielbeleid heeft de gemeente Deventer de opdracht jaarlijks een aantal huishoudens te huisvesten met de vluchtelingenstatus. Met de corporaties is afgesproken dat zij deze taakstelling op zich nemen en via directe bemiddeling vergunninghouders een woning aanbieden.

De taakstelling voor 2013 was het huisvesten van in totaal 63 personen. De corporaties hebben nauw samengewerkt met de gemeente en vluchtelingenwerk om de taakstelling te realiseren.

<b>Taakstelling 2013</b>	<b>Bemiddeld totaal corporaties Deventer 2013</b>	<b>Resterend saldo eind 2013</b>
63 personen	60 personen, waarvan 17 personen door Rentre	3 personen nog te bemiddelen in januari 2014



# 1.6

## Wonen en zorg

### Woonservicezones

In 2013 is het project Woonservicezones in de uitvoeringsfase gekomen. Rentree was kwartiermaker van de zones Voorstad en Rivierenwijk/Hoornwerk. De gemeente Deventer heeft in overleg met de provincie Overijssel subsidies toegekend waarmee verschillende projecten zijn gerealiseerd, die in 2012 bij de vraag- en aanbodinventarisaties naar voren zijn gekomen als knelpunt.

De woningen in het Rode Dorp waren niet geschikt voor mensen met een zorgvraag. Rentree heeft in het Rode Dorp 7 woningen voorzien van een slaapkamer op de begane grond. Deze woningen worden bij mutatie met voorrang beschikbaar gesteld aan mensen uit het Rode Dorp met een zorgvraag.

### Zorgwoningen

Rentree participeert in het toewijzingssysteem voor zorgwoningen. Er is in Deventer 1 loket voor het aanvragen van een zorgwoning. Mensen die op zoek zijn naar een zorgwoning melden zich bij de gemeente. Deze woningen worden toegewezen op basis van urgentie.

In 2013 zijn er binnen de Rentree-woningen geen woningen toegewezen omdat er geen mutaties zijn geweest bij dit type woningen.



## 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

Rentree besteedt veel tijd en aandacht aan leefbaarheid in de buurten waar haar woningen staan. Om sociaal-maatschappelijke problemen aan te pakken of bewoners de kans te bieden om kleine projecten op het gebied van leefbaarheid uit te voeren, werkt Rentree samen met andere maatschappelijke organisaties in Deventer. Rentree stimuleert de bewoners om ook zelf verantwoordelijkheid te nemen voor de woonomgeving.

Het buurtcoachproject in Voorstad-Oost en het Rode Dorp is – mede door de actieve deelname van Rentree – een voorbeeld van vergaande samenwerking in 2013. Dit project richt zich op de behoefte en de kracht van de bewoners in deze buurten. De buurtcoaches geven een impuls aan kwetsbare huishoudens om actief deel te nemen in de samenleving en te zorgen dat zij niet in complexe problemen verzeild raken. De buurtcoach richt zich op vraagstukken uit alle leefgebieden en voorkomt zo extra inzet en kosten van hulpverlening, zorg, wonen en openbare orde. Na een evaluatie in 2013 is besloten het project uit te breiden naar andere wijken in Deventer.

Ook in 2013 heeft Rentree ingezet op activering van bewoners om initiatieven in hun buurt te ontwikkelen. Dit heeft geresulteerd in een aantal kleinschalige bewonersinitiatieven, gericht op verbetering van de leefomgeving en vergroting van de zelfredzaamheid.

Een groot project op het gebied van leefbaarheid vindt plaats binnen de herstructurering Rivierenwijk. Hieraan levert Rentree een substantiële bijdrage. Het uitgebreide verslag van dit project staat beschreven in hoofdstuk 4.

# 2.2

## Wijken en buurten

### Woonmakelaar

Vanaf 1 juli 2013 heeft Rentree de nieuwe functie van woonmakelaar ingevoerd. De bestaande buitendienstfuncties (buurtbeheerder, verhuurmedewerker en technisch consulent) zijn in deze nieuwe functie geïntegreerd. De woonmakelaar is voor Rentree het gezicht in de wijk en is uitgerust om het werk in de wijk te doen. Met deze functie is er een efficiëncyslag en een kwaliteitsslag gemaakt. Door het 'mobiele kantoor in de wijk' is Rentree zichtbaarder voor huurders. De woonmakelaar voelt zich eigenaar van woonvragen en knelpunten van huurders in de wijk en handelt daarnaar. De rol van de woonmakelaar is signaleren, agenderen, verbinden en bewaken tussen verschillende partijen (huurders, externe organisaties en de interne organisatie). Rentree heeft als doel alle woonvragen adequaat en naar tevredenheid van de huurder te beantwoorden en problemen integraal en slim op te lossen. Dit gaat van verhuur naar schoon, heel en veilig tot overlast.

# 2.3

## Sociaal beheer

Rentree besteedt ook 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. De sociaal-maatschappelijke problemen van huurders zijn zeer divers van aard en intensiteit. Naast de nieuwe functie van woonmakelaar is er binnen Rentree ook een functie van sociaal wijkconsulent. De woonmakelaar schakelt de sociaal wijkconsulenten in zodra er zorgwekkende signalen zijn van sociale problematiek, overlast en woonfraude. De sociaal wijkconsulenten van Rentree beschikken over een groot netwerk van vrijwilligersorganisaties en professionals waarop zij een beroep kunnen doen.

Rentree heeft ook in 2013 een belangrijke signaalfunctie vervuld. In 2013 was er op 93 adressen sprake van sociale problematiek, overlast of een combinatie van beide. Op diverse manieren is gezocht naar een oplossing, bijvoorbeeld door middel van Eigenkracht-conferenties, buurtbemiddeling, huisbezoeken en samenwerking met partners in de stad. Eind 2013 is er op 20 adressen nog sprake van overlast of sociale problematiek. In 2013 waren er 18 officiële aanmeldingen voor het Bijzondere Zorgteam en 26 meldingen richting de buurtcoaches van Voorstad-Oost en het Rode Dorp.

### Huurachterstand en schuldenproblematiek

Wanneer een huurachterstand ontstaat, zijn er naast betalingsproblemen vaak ook andere problemen aan de orde. De sociaal wijkconsulent legt bij huurachterstand al in een vroeg stadium persoonlijk contact met de huurder. Dit gebeurt al bij een huurachterstand aan het begin van de 2de maand. 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

Ook in 2013 hebben huurders minder te besteden als gevolg van de crisis, werkloosheid en/of terugval in het inkomen. Het percentage huurachterstand voor de zittende huurders bedraagt 0,8% van de jaar huur. De huurachterstand van vertrokken huurders bedraagt 0,39% van de jaarhuur.

Er zijn 300 reguliere betalingsregelingen getroffen wegens huurachterstand. Dit is een forse stijging ten opzichte van 2012 toen er 214 betalingsregelingen werden getroffen.

## Slepersactie

In april 2013 is er een brief verstuurd naar alle huurders die de huur structureel te laat in de maand betalen. In deze brief zijn de betreffende huurders verzocht om een betalingsregeling te treffen zodat ze de huur vooraf gaan betalen. Met deze slepersactie wil Rentree voorkomen dat huurders een achterstand opbouwen die steeds moeilijker op te lossen is. Er zijn 105 huurders aangeschreven en met 50 huurders is een betalingsregeling getroffen.

## Samenwerking met de schuldhulpverlening

In 2012 is Rentree gestart met een optimalisatie van de samenwerking met de schuldhulpverlening. Dit heeft geleid tot de ondertekening van een nieuw convenant schuldhulpverlening op 1 juli 2013 waar de 3 woningcorporaties in Deventer aan meewerken. 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. De huurder dient zich aan te melden, voordat een dossier wordt overgedragen aan de deurwaarder. Voor de huurder heeft dit grote voordelen: de huurachterstand van dat moment wordt aangehouden, de lopende huurbetaling wordt overgenomen door het BAD en er vindt binnen 5 werkdagen een eerste gesprek bij het BAD plaats. Tussen 1 juli en 31 december 2013 hebben zich 37 huurders aangemeld bij het BAD in verband met een huurachterstand.

## Preventieve woonbegeleiding

Met preventieve woonbegeleiding ondersteunt Rentree huurders die kampen met een beginnende huurachterstand en psychosociale problemen. Deze huurders hebben wel de wil, maar kunnen (tijdelijk) niet. Om erger te voorkomen, ondersteunt Rentree deze huurders actief met tijdelijke begeleiding door Iriszorg, die de zelfredzaamheid op meerdere leefgebieden versterkt en de financiële situatie normaliseert.

Vanaf 2010 werken Rentree, Woonbedrijf Ieder1, de gemeente Deventer en Iriszorg op deze manier samen. In het jaar 2013 liepen er gemiddeld steeds 12 trajecten waarin huurders van Rentree werden ondersteund. De inzet is erop gericht om binnen een jaar de huurder weer volledig zelfstandig te laten functioneren en terugval te voorkomen.

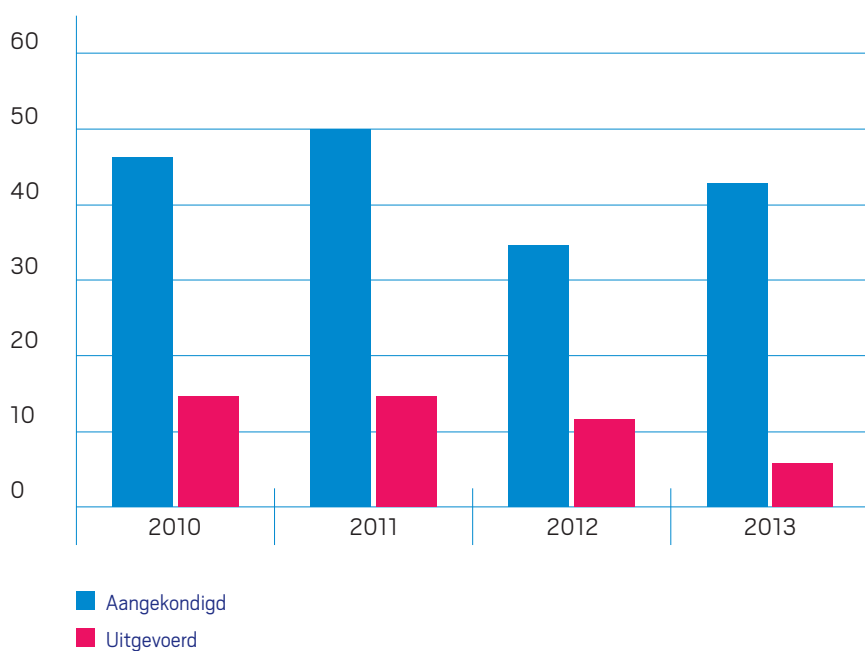
## Laatste-kansbeleid

Het laatste-kansbeleid is erop gericht 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. Deze 'laatste kans' houdt in dat de huurder gedurende een jaar een passende vorm van hulpverlening en woonbegeleiding moet accepteren. Het huurcontract voor de huidige- of vervangende woning wordt aangepast. Hierin is vastgelegd dat de huurovereenkomst wordt ontbonden als de huurder niet wil meewerken en terugvalt in zijn oude (woon) gedrag. Het laatste-kansbeleid moet de vicieuze cirkel doorbreken, door samen met hulpverlenende instanties en de huurder de problemen structureel en adequaat aan te pakken. In 2013 is er één nieuwe huurder aangemeld voor het laatste-kansbeleid. Dit traject loopt door in 2014. Er liepen nog drie trajecten vanuit 2012, deze zijn in 2013 positief afgerond.

## Ontruiming

Rentree zet sterk in op het voorkomen van ontruiming als gevolg van huurschulden. Bij een huurachterstand is het van belang dat Rentree zo vroeg mogelijk in contact komt met de huurder. Dit om te voorkomen dat de achterstand verder oploopt en dit tot een ontruiming leidt. In 2013 is in 43 gevallen een ontruiming ten gevolge van huurachterstand aangekondigd. In 38 gevallen werd de ontruiming afgewend, omdat alsnog betaald werd. Er zijn 5 ontruiming uitgevoerd. Ten opzichte van 11 ontruiming in 2012 is het aantal ontruiming in 2013 gedaald.

Onderstaande grafiek laat een daling zien in het aantal ontruiming op basis van huurachterstand.



Naast deze 5 gevallen zijn er nog 2 ontruiming uitgevoerd vanuit sociaal beheer: één ontruiming als gevolg van woonfraude en één na een juridische procedure vanwege hennepsteelt.

### Hennep

Het hennepbeleid van Rentree is begin 2012 aangescherpt. Op verschillende manieren heeft Rentree haar huurders kenbaar gemaakt dat bij constatering van hennep direct de procedure tot ontruiming van start gaat.

In 2013 is 6 keer hennepsteelt geconstateerd in woningen. Drie huurders hebben na een gesprek met Rentree besloten de huur van hun woning op te zeggen. In de andere 3 zaken is een juridische procedure opgestart. Eén hiervan heeft tot uitzetting geleid, 1 procedure heeft Rentree verloren en 1 procedure loopt nog.

### Illegale bewoning en woonfraude

Illegale bewoning onttrekt schaarse woningen aan het reguliere verhuurproces en roept zeer negatieve gevoelens op bij goedwillende buurtbewoners. Rentree kent sinds begin 2011 een actieve aanpak van woonfraude. In 2013 heeft Rentree 16 mogelijke woonfraude-adressen onderzocht. In 2 gevallen was er geen sprake van woonfraude. Op 4 adressen is het contract ontbonden, waaronder 1 na een langdurige gerechtelijke procedure. Het onderzoek bij 10 adressen loopt nog.

### Aanpak van woonoverlast

In samenwerking met gemeente, politie en Woonbedrijf ieder1 is in 2009 al besloten tot een gezamenlijke aanpak van ernstige woonoverlast. Het betreft hier een aanpak gericht op huishoudens die langdurig ernstige overlast veroorzaken voor omwonenden en anderen. Een repressieve aanpak is hier noodzakelijk, omdat vanuit zorg en hulpverlening zonder drang of dwang geen effectieve aanpak mogelijk blijkt. De aanpak concentreerde zich steeds op de 'top 30' van overlastveroorzakers in Deventer. Nu de aanpak van extreme woonoverlast middels het samenwerkingsverband enkele jaren loopt, is er geen sprake meer van een top 30. Het aantal gevallen, waarbij sprake is van extreme overlast, ligt nu onder de 10. In 2013 zijn er voor Rentree 2 zaken positief afgesloten, 2 zaken lopen nog door in 2014.



## Het Rode Dorp

Eind 2013 is het renovatieproject 'De Grote Aanpak Rode Dorp' afgerond (zie ook paragraaf 3.5).

Naast fysieke ingrepen is het sociaal programma 'Trots op de buurt!' uitgevoerd. Er zijn huisbezoeken afgelegd, themabijeenkomsten georganiseerd, projecten vanuit de buurt begeleid, toewijzingsgesprekken gevoerd, schrijnende situaties opgelost, tuinen, openbare ruimte en groen aangepakt en spreekuren gehouden. Tijdens de verbouwing konden mensen gebruik maken van ingerichte rustwoningen. Vanuit sociaal beheer is er in 2013 extra capaciteit ingezet om dit programma te kunnen uitvoeren.

Gedurende het gehele project is er nauw samengewerkt met de bewonerscommissie en de bewoners van het Rode Dorp.

Om de sociale cohesie in de buurt te bevorderen en de bewoners meer te betrekken bij de eigen leefomgeving is er eind 2012 een fotografieproject 'Het Rode Dorp verzamelt' gestart. Het resultaat is een boek over de verzamelingen en dierbare voorwerpen van de verschillende bewoners van het Rode Dorp. De boeken zijn aan de bewoners uitgereikt. Op de feestelijke oplevering van De Grote Aanpak op 4 december 2012 waren naast de bewoners, medewerkers van BAM en Rentree ook wethouder Swart, Gedeputeerde Rietkerk en de vertegenwoordiger van Agentschap.nl aanwezig.

## Sluiswijk

In 2013 is gestart met de voorbereidingen voor de renovatie in Sluiswijk. Met de bewonerscommissie Sluiswijk is bijna maandelijks overleg geweest. De commissie heeft over diverse onderwerpen meegedacht en geadviseerd, waaronder het sociaal plan voor Sluiswijk. Eind 2013 zijn de bewoners geïnformeerd over de plannen.

Door de oplevering van nieuwbouwwoningen op het naastgelegen T&D Kwartier in 2013 kwamen er in korte tijd veel woningen beschikbaar in Sluiswijk. Ook in 2014 komen er nog woningen vrij. In nauw overleg met de gemeente en de bewoners zijn afspraken gemaakt over een tijdelijk aangescherpt toewijzingsbeleid van deze woningen.

## Burgersdijk

In de buurt Burgersdijk is in 2012 het activeringsproject 'Kris Kras Burgersdijk' van start gegaan. Rentree is dit project gestart op basis van signalen dat de buurt dreigde af te zakken. Uit het activeringsproject kwam in 2013 naar voren dat bewoners positief zijn over het wonen in hun buurt! Ze zijn echter niet snel actief in de buurt. In 2014 volgen er activiteiten op basis van de bevindingen uit dit project.



# 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 plannen en renovatie.

### In dit hoofdstuk komen de volgende onderwerpen aan bod:

- Samenstelling en mutaties vastgoedportefeuille
- Verbeteren samenstelling woningbezit
- Beheer en onderhoud
- Projecten
- Duurzaamheid

# 3.2

## Samenstelling en mutaties vastgoedportefeuille

Onderstaande tabel toont de samenstelling en de mutaties in 2013 in de vastgoedportefeuille van Rentree.

	Woningen	Studenten woningen	Overige woon- gelegenheden	Garages	Overig bezit niet woon- gelegenheid	Winkels/ Bedrijfs- ruimte	Totaal
Saldo per 31 december 2012	3.784	280	88	41	9	33	4.235
Correctie 2012	-8		9		2	-3	0
Van SHD naar reguliere verhuur	1	-4					-3
Reguliere verkoop	-63					-1	-64
Aankoop van Gemeente Deventer			9				9
Nieuwbouw	71						71
Sloop	-26						-26
Samenvoeging						-1	-1
Uit exploitatie	-1	-4					-5
<b>Saldo per 31 december 2013</b>	<b>3.758</b>	<b>272</b>	<b>106</b>	<b>41</b>	<b>11</b>	<b>28</b>	<b>4.216</b>

N.B.: bovenstaande indeling is op basis van dVi-definities. Deze aantallen komen niet precies overeen met de aantallen in de tabel van paragraaf 1.2. In 2014 worden de indelingen op elkaar afgestemd.

### Het aantal verhuurbare eenheden nam af met 19 eenheden naar 4.216 eenheden:

- Bij de typering is verdere aansluiting gezocht met de definities voor de Verantwoordingsinformatie (dVi)  
Dit heeft tot enkele correcties ten opzichte van de stand per 31 december 2012 geleid
- Er zijn 63 woningen verkocht
- Er zijn 8 woonwagendplaatsen en een woonwagen in het kader van de herstructurering Rivierenwijk overgenomen van de Gemeente Deventer
- Er zijn 71 nieuwbouwhuurwoningen gerealiseerd: 35 in de Rivierenwijk en 36 in het T&D Kwartier
- Er zijn 26 woningen gesloopt in de Rivierenwijk ter voorbereiding op verdere nieuwbouw
- De verhuur van 4 studentenkamers is stopgezet en de betreffende woning is aangeboden in de reguliere verhuur
- Er zijn 4 studentenkamers uit exploitatie genomen, omdat ze niet meer voldeden aan de eisen van deze tijd

# 3.3

## Verbeteren samenstelling van het woningbezit

### Prestatieafspraken

Met de gemeente Deventer zijn er prestatieafspraken gemaakt over de kernvoorraad sociale huurwoningen voor de periode 2008 tot en met 2018. De woonvisie van de gemeente is naar aanleiding van de maatschappelijke, economische en politieke ontwikkelingen in 2013 herijkt. Daarop volgen in 2014 nieuwe prestatieafspraken.

Onderstaand overzicht toont het aandeel van Rentree in de bestaande afspraken:

Prestatieafspraken kernvoorraad	Afspraak totaal	Aandeel Rentree		totaal
	Gem. Deventer	t/m 2013	2014 - 2018	
Afname als gevolg van sloop	1.500	314	169	483
Afname als gevolg van verkoop	1.000	283	286	569
Toename nieuwbouw stad	1.000	89	204	293
Toename nieuwbouw uitleg	500	0	0	0

In het kader van de stedelijke vernieuwing en het verbeteren van de leefbaarheid worden er na 2013 in de Rivierenwijk nog 169 woningen gesloopt. Eerder werden er in deze wijk al 314 woningen gesloopt, waarvan 26 in 2013.

In 2013 heeft Rentree 71 nieuwbouwhuurwoningen opgeleverd. Tot en met 2018 zal Rentree nog circa 204 nieuwbouwwoningen realiseren. Om deze investeringsopgave te financieren, zal Rentree 286 bestaande huurwoningen tot en met 2018 verkopen.

In totaal bouwt Rentree circa 350 nieuwe huurwoningen in de Rivierenwijk en op het T&D Kwartier. De realisatie hiervan was gepland tot en met 2018. Door de invoering van de verhuurderheffing is de periode verlengd van 2018 naar 2021.

In 2014 zullen 389 woningen ingrijpend worden verbeterd.

# 3.4

## Beheer en onderhoud

Op basis van conditiemetingen en inspecties is een Meer Jaren Onderhoudsplan (MJOP) opgesteld. Het MJOP bestaat uit verschillende onderhoudscomponenten:

### Planmatig onderhoud

In 2013 heeft Rentree de geplande onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd. Bij 1.736 woningen (circa 50% van het woningbezit) is in samenwerking met Wolters TVO de conditiemeting NEN norm 2767 (inventariseren, inspecteren, adviseren) uitgevoerd. De uitkomsten zijn vergeleken met de reguliere manier van aanbesteden. Werken conform de uitgangspunten resultaatgericht vastgoedonderhoud bleek in meerdere opzichten aantrekkelijker te zijn. Uitgaande van die aanpak is in 2013 een meerjarige samenwerkingsovereenkomst met Wolters TVO gesloten op basis waarvan prestatieafspraken worden gemaakt. Deze nieuwe manier van samenwerken en de doorrekening van de onderhoudskosten levert een besparing op van 17% ten opzichte van de geprognostiseerde kosten. De samenwerking wordt jaarlijks geëvalueerd en kan tussentijds worden beëindigd als niet aan de prestaties wordt voldaan.

### Opsomming van de belangrijkste werkzaamheden die zijn uitgevoerd:

- Traditioneel proces
  - Schilderwerkzaamheden in 23 complexen (350 woningen)
  - CV-ketels (centrale verwarming) vervangen in 150 woningen
  - MV-units (mechanische ventilatie) vervangen in 50 woningen
- Condiemeting NEN norm 2767 voor 1.736 woningen
- Resultaatgericht Vastgoedonderhoud casco in 25 complexen (688 woningen)
  - Schilderwerkzaamheden in 17 complexen (450 woningen)
  - Dakwerkzaamheden in 15 complexen (400 woningen)
  - Bestrating achterpaden bij 5 complexen (165 woningen)

### Contractonderhoud

In 2013 heeft Rentree de geplande onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd inclusief de wettelijke legionellabeheerverplichtingen voor 23 zorgcomplexen. Het contractonderhoud heeft vooral betrekking op onderhoud aan CV/MV, veiligheidskeuringen, schoonmaak, groen en inspecties. De onderhoudscontracten zijn geïnventariseerd, gescreend en getoetst op noodzaak, volledigheid en prijs/kwaliteit. Waar het kan zijn deze contracten geïntegreerd in de prestatieafspraken met Wolters TVO (resultaatgericht Vastgoedonderhoud).

### Interieurvernieuwing

In 2013 zijn 140 interieurvernieuwingen uitgevoerd (60 badkamers, 50 keukens, 30 toiletten). De uitvoering hiervan gebeurt op verzoek van de huurder en na beoordeling van de woonmakelaar. De toetsing vindt plaats op schoon, heel en veilig en functionaliteit. De interieurvernieuwingen die vanaf november 2013 zijn gepland, worden in 2014 uitgevoerd.

## Conditiemeting

Naar aanleiding van positieve resultaten en het vertrouwen in het resultaatgericht Vastgoedonderhoud is tevens gestart met de conditiemeting van de overige verhuureenheden (exclusief de studentenhuusvesting en VvE) door Wolters TVO. Indien het advies vergelijkbaar is met de eerdere resultaten dan wordt het onderhoudsbeheer van de overige verhuureenheden ook resultaatgericht uitgezet op basis van hetzelfde prestatiecontract/dezelfde raamovereenkomst.

## Dagelijks onderhoud

In 2013 is het mutatie- en reparatieonderhoud door Salverda en van Wijnen uitgevoerd. Elk kwartaal vindt er een evaluatie plaats van de samenwerking met deze contractpartners. De resultaten van het tevredenheidsonderzoek klantmonitor (zie paragraaf 5.4) komen daarbij aan de orde. Naar aanleiding van de evaluatiegesprekken zijn er nieuwe afspraken gemaakt om het mutatie- en reparatieonderhoud beheersbaar en betaalbaar te maken. In het verlengde daarvan heeft Rentry op 1 november 2013 een samenwerkingscontract met prestatieafspraken afgesloten met Salverda als enige contractpartner.



# 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.

### In 2013 liepen de volgende projecten:

- Herstructurering van de Rivierenwijk (zie hoofdstuk 4)
- Inbreidingslocatie T&D Kwartier
- Groot onderhoud van het Rode Dorp
- Groot onderhoud van Sluiswijk (planvorming)
- Renovatie Rijkmanstraat (planvorming)
- Brandwerende voorzieningen en isolerende maatregelen in Zandweerd (planvorming)
- Asbest (inventarisatie)

De realisatie in 2013 en meerjarenplanning van renovatie/groot onderhoud en nieuwbouw is als volgt:

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	na 2018	Totaal
<b>Renovatie/groot onderhoud</b>								
Rode Dorp	289							289
Sluiswijk		91						91
Rijkmanstraat		15						15
Zandweerd		290						290
<b>Nieuwbouw huur</b>								
Rivierenwijk	35		81	43		54	63	276
T&D Kwartier	36	26						62
Sluiswijk		10						10
<b>Nieuwbouw koop</b>								
Rivierenwijk	12		20	27	21		96	176
T&D Kwartier	12	2						14
<b>Totaal</b>	<b>384</b>	<b>427</b>	<b>101</b>	<b>70</b>	<b>21</b>	<b>54</b>	<b>159</b>	<b>1.216</b>

## T&D Kwartier

Het T&D Kwartier maakt deel uit van de wijk Voorstad-Oost. Dit is een inbreidingslocatie die grenst aan het bezit van Rentree in Sluiswijk. Op deze locatie realiseert Rentree 62 huurwoningen en 14 koopwoningen. De woningtypes variëren van tuindorp stijl tot industriële stijl. Ook worden er 3 appartementengebouwen gerealiseerd.

In 2013 zijn er 36 nieuwe huurwoningen opgeleverd. Van de 12 koopwoningen zijn er 7 verkocht en opgeleverd. Medio 2013 is gestart met de realisatie van 15 huurappartementen aan de Veenweg. Hiervan is de oplevering gepland in het eerste kwartaal van 2014. Eind 2013 is de bouw gestart van 11 huurappartementen voor de J.P. van den Bentstichting en van de laatste 2 koopwoningen van Rentree.

## Het Rode Dorp

In het vierde kwartaal van 2012 is de Grote Aanpak gestart in het Rode Dorp. De 289 woningen van Rentree in het hart van deze wijk waren toe aan onderhoud. De werkzaamheden bestonden uit groot onderhoud met energiebesparende maatregelen. Voor de komende 30 jaar hebben deze woningen een goed onderhoudsniveau. Bij 253 woningen is een isolatiepakket toegepast waardoor deze woningen een forse sprong hebben gemaakt van energielabel F/G naar B. Circa 85% van de huurders heeft gekozen voor de energiebesparende maatregelen die gepaard gingen met een huurverhoging.

In december 2013 is dit project officieel opgeleverd. De Grote Aanpak Rode Dorp was een van de Blok-voor-Blok projecten (zie paragraaf 3.6) waarbij voor een deel van de kosten financiering is aangetrokken vanuit het Energiefonds Overijssel.

## Sluiswijk

Rentree bezit in Sluiswijk 93 eengezinswoningen en 18 duplexwoningen die aan groot onderhoud toe zijn. Begin 2014 staat voor deze woningen De Grote Aanpak gepland. Rentree renoveert 91 woningen. Voor de overige woningen wordt nog een plan uitgewerkt. Met de bewonerscommissie wordt maandelijks constructief overleg gevoerd.

Voor De Grote Aanpak Sluiswijk is binnen het Blok-voor-Blok project financiering aangetrokken vanuit het Energiefonds Overijssel. Voor het Rode Dorp en Sluiswijk bedraagt dit in totaal € 2,9 miljoen.

## Rijkmanstraat

De 15 appartementen aan de Rijkmanstraat zijn toe aan een grondige opknapbeurt. De mogelijkheden om dit complex opnieuw te ontwikkelen, zijn onderzocht maar bleken niet haalbaar te zijn. Eind 2013 zijn de laatste huurders uit het complex vertrokken en zijn de appartementen afgesloten. 3 Huurders willen gebruik maken van het recht om terug te keren naar de gerenoveerde woning.

## Zandweerd

In 2013 is de vervanging van brandgevoelige zolderisolatie bij 290 woningen voorbereid. Er was al onderhoud gepland aan de platte daken van deze woningen. Rentree heeft besloten het onderhoud aan de daken te combineren met het aanbrengen van brandvertragende voorzieningen en extra isolerende maatregelen (waar nodig). Deze werkzaamheden worden in de eerste helft van 2014 uitgevoerd.

## Asbest

In 2013 is gestart met de asbestrisico-inventarisatie. Er is in kaart gebracht in welke complexen van Rentree mogelijk asbest kan voorkomen. Op basis van de uitkomsten is in 2013 een gericht onderzoek opgestart dat in 2014 wordt afgerond.

# 3.6

## Duurzaamheid

Rentree besteedt aandacht aan duurzaamheid in de volgende projecten:

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

Betaalbaar wonen voor de doelgroep staat bij Rentree voorop als het gaat om het verduurzamen van haar bezit. Het verminderen van CO<sub>2</sub>-uitstoot komt daarbij op de tweede plaats. Daar waar beide principes niet samengaan, geeft Rentree voorrang aan het verlagen van de woonlasten boven het terugdringen van de CO<sub>2</sub>-uitstoot. Dit dient als leidraad bij de uitvoering van het convenant Energiebesparing Huursector (woningen naar een gemiddeld energielabel B brengen in 2020) dat mede door Aedes is ondertekend.

### Blok-voor-Blok

Op landelijke schaal zijn 14 projecten gestart die zich richten op grootschalige energiebesparing in de bestaande woningbouw. Elk project heeft als doel om minimaal 1.500 tot 2.000 woningen energiezuiniger te maken in 2013 en 2014. Deze projecten worden geïnitieerd en uitgevoerd door marktpartijen. Het doel is vanuit de praktijk te bekijken welke mogelijkheden er zijn om tot grootschalige energiebesparing van de bestaande woningvoorraad te komen.

Het Blok-voor-Blok project in Deventer heeft € 500.000,00 subsidie gekregen om de organisatorische kosten van het project af te dekken. In Deventer zijn de deelnemers Rentree, Woonbedrijf Ieder1, gemeente Deventer, Wolters Totaal Vastgoedonderhoud, Van Dorp installatiebedrijf, Bam Woningbouw, Talen installatiebedrijf, Löwik installatiebedrijf, Van Wijnen aannemingsbedrijf en de Sociale werkvoorziening Sallcon. In 2013 heeft Rentree de ervaringen met de Grote Aanpak Rode Dorp, de Grote Aanpak in Sluiswijk en de energiecoaches van Rivierenwijk ingebracht.

### Energielabel

In 2013 heeft Rentree alle resterende woningen laten labelen met uitzondering van woningen die in de Rivierenwijk worden gesloopt en een renovatieproject in de binnenstad. Alle woningen die na 2003 zijn gebouwd hadden geen officieel label, maar kregen op basis van het bouwjaar label A toegekend. In 2013 hebben deze woningen een officieel label gekregen. Opvallend hierbij is dat meer dan de helft van deze woningen (198 stuks) label B heeft gekregen in plaats van het verwachte label A.

In het Rode Dorp hebben circa 215 woningen in 2013 door middel van groot onderhoud een labelsprong gemaakt van label F/G naar label B en soms zelfs naar A. De nieuwe energielabels van deze woningen zijn echter nog niet afgegeven en daarom niet meegenomen in onderstaand overzicht.

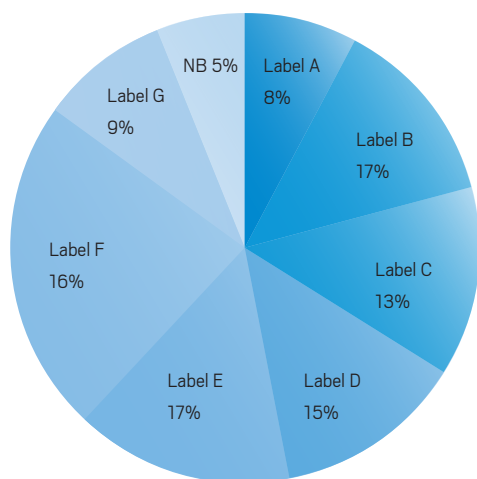
Eind 2013 heeft 53% van het woningbestand een officieel label D of hoger. Inclusief de gerenoveerde woningen van het Rode Dorp is dit 59%.

De officiële stand op 31-12-2013 is als volgt:

Bouwjaar		Label								Geen label
van	tot	aantal	A	B	C	D	E	F	G	
1900	1909	3	0	0	0	2	1	0	0	0
1910	1919	19	0	0	0	0	1	6	12	0
1920	1929	349	0	0	0	1	28	158	162	0
1930	1939	487	0	0	0	39	255	189	4	0
1940	1949	309	0	0	2	8	164	91	44	0
1950	1959	581	0	0	0	52	62	171	130	166
1960	1969	114	0	0	0	41	54	2	1	16
1970	1979	67	0	0	18	18	24	7	0	0
1980	1989	1.108	9	324	330	361	83	1	0	0
1990	1999	336	31	88	149	60	1	2	4	1
2000	2009	468	170	275	20	2	0	0	0	1
2010		90	89	0	0	0	0	1	0	0
Totaal		3.931	299	687	519	584	673	628	357	184
%		100,0%	7,6%	17,5%	13,2%	14,9%	17,1%	16,0%	9,1%	4,7%

N.B. de aantallen kloppen niet met de tabel in paragraaf 3.2, omdat bij de labelling niet naar de verhuurvorm wordt gekeken maar naar het technisch type.

## Energielabels 2013



## Woonpacht

Uit het Platform Wonen is een initiatief naar voren gekomen om de woningproductie te stimuleren. Er is gezocht naar een vorm tussen huren en kopen. De gemeente en de Deventer corporaties hebben de intentie uitgesproken om samen een pilot te starten om de haalbaarheid te toetsen van een erfpachtconstructie voor het uitgeven van grond en opstal. Begin 2014 zal blijken of de pilot 'Woonpacht' juridisch, financieel en fiscaal kan worden doorgezet. Voor Rentree kan dit een manier zijn om de woningbouw in de Rivierenwijk te versnellen.

## Onderzoek naar haalbaarheid van zonneparken

Op initiatief van de gemeente wordt onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van een zonnepark op grond van Rentree in Schalkhaar. De gemeente heeft hiervoor een structuurplan opgesteld dat echter niet door de gemeenteraad is goedgekeurd. Het onderzoek wordt toch doorgezet, omdat de verwachting is dat landelijk beleid dergelijke ontwikkelingen zal stimuleren.

# 4 Rivierenwijk

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



# 4.1

## Inleiding

In de Rivierenwijk voert Rentree een omvangrijk herstructureringsprogramma uit. In de wijk bezit Rentree ruim 50% van de woningen. In totaal zijn of worden er 485 woningen van Rentree gesloopt en vervangen door circa 480 nieuwbouwwoningen. Daarnaast draagt Rentree bij aan de realisatie van de nieuwe Amstellaan, een fietstunnel, aan sociale projecten die gericht zijn op huurders en bewoners en op het verbeteren van het imago van de wijk.

In 2007 is de Rivierenwijk aangewezen als 1 van de 40 wijken die in aanmerking komen voor een wijkenaanpak. Met het ministerie zijn daarover afspraken vastgelegd in een Charter.

**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 2013 is door Rentree en de gemeente Deventer verder gewerkt aan de wijkvernieuwing. De gemeente en Rentree coördineren hun eigen fysieke projecten en sturen samen op imagoverbetering van de wijk.

In 2012 is de reconstructie van de Amstellaan gestart en eind 2013 grotendeels afgerond.

Eind 2013 zijn door Rentree op Deltaveld 35 energiezuinige tussenwoningen opgeleverd en 12 hoekwoningen. Rentree heeft medio 2013 besloten deze hoekwoningen te verkopen. Eind 2013 zijn vier van de acht hoekwoningen verkocht.

In het derde kwartaal is, na zorgvuldig overleg met de gemeente Deventer, de gewijzigde planning voor de realisatie van de Rivierenwijk door Rentree vastgesteld. Daarmee is de realisatie van het plan uitgesmeerd over een langere periode (van 2018 naar 2021). Deze aanpassing was nodig om de effecten van de verhuurderheffing op te kunnen vangen.

Begin oktober 2013 is het stedenbouwkundig plan van het centraal gebied vastgesteld. In dit gebied worden circa 250 woningen gebouwd. Bij het ontwerpproces zijn bewoners en andere geïnteresseerden nadrukkelijk betrokken. Het bestemmingsplan wordt in het eerste kwartaal van 2014 vastgesteld.

In november 2013 is aan 6 geselecteerde bedrijven, voorkomend uit eerdere consultatieronden, de uitvraag voor de eerste ontwikkellocatie in het middengebied verstrekt. Dit plangedeelte bevat 30 tot 32 grondgebonden woningen en circa 42 appartementen. Aan het begin van het vierde kwartaal van 2014 zal de bouw van de grondgebonden woningen starten.

Rentree is met de eigenaar van de Lidl in gesprek over uitbreiding van de supermarkt, die op grond van Rentree is gevestigd. Medio 2013 is aan 3 architecten gevraagd een plan te ontwikkelen voor de uitbreiding en de bouw van 30 appartementen, bovenop de uitbreiding.

De gemeente Deventer is in het vierde kwartaal gestart met de aanleg van de fietstunnel.

In het vierde kwartaal is door de gemeenteraad krediet vrijgegeven voor de realisatie van het Kindcentrum, het Huis van de Wijk en de verbetering van het Deltaplein. Daarmee wordt, naast het bieden van goede nieuwbouwwoningen, een impuls gegeven aan de kwaliteit van de voorzieningen. Op deze manier wordt de Rivierenwijk aantrekkelijk gemaakt, ook voor mensen van buiten de wijk.

# 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 legt de focus op projecten die gericht zijn op onderwijs, wijk economie, gezondheid en participatie. Deze sociale projecten sluiten nauw aan bij de fysieke opgaven in de wijk. Ze 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.

Gemeente en Rentree dragen 50/50 bij aan het budget voor dit programma. Verder wordt gebruik gemaakt van verschillende externe fondsen (via de uitvoerende organisaties).

### Speerpunten Sociaal Programma

- **Opgroeien in de wijk**

Stimuleren van de ontwikkeling van de Rivierenwijkschool tot 'De beste school van Deventer'. Dit is een ambitieuze doelstelling als aanloop naar het nieuw, door de gemeente, te bouwen Kindcentrum. De bouw daarvan start begin 2014. Een goede schoolvoorziening is een waardemaker voor de wijk. De school heeft een instroom van veel anderstaligen en levert bovengemiddeld goede prestaties. Dit is mede te danken aan de Zomerschool waar de helft van de leerlingen aan deelneemt, de verlengde school-dag en een uitgebreid naschools aanbod. De kwalitatieve en kwantitatieve neergang van de school is daarmee omgebogen.

- **Economie in de wijk**

Het bevorderen van wijk economie/bedrijvigheid waarbij bewoners actief participeren in werkgelegenheidsprojecten en wijk-bewoners gestimuleerd worden tot het zelf doen. Een aantal projecten – bijvoorbeeld op het vlak van schoon, heel en veilig – maakt gebruik van de inzet van bewoners uit de wijk met een grote afstand tot de arbeidsmarkt. Ook door activiteiten op het gebied van kunst en cultuur vinden plaats. 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 aanzet tot een actievere en gezondere leefstijl. Hierbij werken ze samen met sportverenigingen en de Rivierenwijkschool. In 2013 hebben zij het evenement De Fitste van Deventer georganiseerd. Hierbij is een traject uitgezet door de nieuw aangelegde groene gebieden in Rivierenwijk. Verschillende leeftijdsgroepen hebben deelgenomen aan de sportieve uitdaging.

- **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 ons op het gebied van participatie-activiteiten.



Participatie is ook een wezenlijk onderdeel van de zogenaamde Deltadeals: een succesvolle, innovatieve aanpak van VvE-complexen. Elke VvE wordt gestimuleerd om te investeren in onderhoud van de panden. Daarnaast leggen bewoners leefafspraken vast. Als tegenprestatie knapt de gemeente de openbare ruimte op. Tot en met 2013 hebben in totaal 23 flats een Deltadeal afgesloten. De gemeenteraad heeft in 2013 besloten middelen vrij te maken om ook met de laatste 9 VvE's Deltadeals af te sluiten. Opbouwwerk zorgt voor de borging van de methodiek door regelmatig contact te onderhouden met de aangewezen portiekvertegenwoordigers.

Er is veel geïnvesteerd in communicatie om alle bewoners in de wijk te informeren en te betrekken bij de ontwikkelingen.

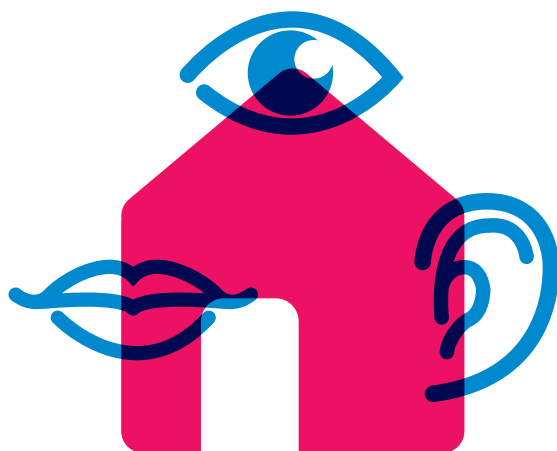
- **Energiebesparing**

In de eerste helft van 2013 is gestart met een energiebesparingsproject. Dit project is voortgekomen na een vraag van Bewonerscommissie deel 1 om energetische maatregelen aan hun woningen. Centraal daarin stond de vraag: hoe bewoners zelf hun energierekening omlaag kunnen brengen en hun wooncomfort verbeteren. Er is ingezet op voorlichting, gedragsverandering en het zelf aanbrengen van eenvoudige verbeteringen. De diverse maatregelen zijn gebundeld in een handzaam boekje dat onder de bewoners is verspreid. Het project was zo succesvol dat in de tweede helft van 2013 opdracht is gegeven voor een vervolgproject.



# 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 zijn onderwerp van gesprek. Periodiek (2-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 de Kopgroep Wonen-Zorg-Welzijn en het bestuurlijk instellingenoverleg Regionaal Kompas.

**Hieronder de belangrijkste onderwerpen die in 2013 aan de orde kwamen:**

- Verantwoording prestatieafspraken 2012
- Herijking woonvisie en prestatieafspraken
- Studentenhuisvesting
- Duurzaamheid en energie
- Landelijke (politieke) ontwikkelingen en de gevolgen voor partijen
- Voortgang van de projecten, waaronder Meedoen
- Projecten woonservicezone
- Buurtcoach

# 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 voor Rentree.

In 2013 hebben Rentree en het BAR vijf keer overleg gehad. Onderwerpen van gesprek waren:

- Inkomensafhankelijke huurverhoging 2013
- Tarieven fondsen
- Mutatiebeleid
- Landelijke ontwikkelingen waaronder het regeerakkoord, het akkoord van Aedes met Blok en het woonakkoord
- Organisatieontwikkelingen
- Positionering 'Thuis in Deventer'
- Communicatie tussen de huurdersorganisatie en Rentree
- Digitaal Huurdersloket
- Woonservicezones
- Studentenhuisvesting
- Onderhoudsbeleid
- Invulling jaarvergadering van het BAR

### Bewonerscommissies

In 2013 waren zes bewonerscommissies actief in de verschillende wijken. Voor deze commissies is een budget beschikbaar gesteld om de kosten voor onder andere communicatie, vergaderingen en scholing van de commissieleden te vergoeden.

In 2013 heeft Rentree met alle bewonerscommissies overlegd. Met de bewonerscommissies van de wijken Rode Dorp, Sluiswijk en Rivierenwijk deel 1 is vaak overleg geweest. Dit overleg was vooral gericht op de geplande woningaanpak en leefbaarheidsvraagstukken.

### Huurderspanel

Begin 2013 heeft Rentree een huurderspanel opgericht voor de ontwikkeling van het digitale huurdersloket: mijn Rentree.

Het huurderspanel heeft een toetsend, brainstormend en inzicht gevend karakter:

- **Toetsend:** sluit de functionaliteit van het digitale huurdersloket mijn Rentree aan bij onze kernwoorden Duidelijk, Slim, Samen en Doen.
- **Brainstormend en inzicht gevend:** welke communicatie is nodig om de huurders te motiveren om zaken online te regelen via mijn Rentree.

In 2013 is het huurderspanel dat uit 8 huurders bestaat, 2 keer bij elkaar geweest. Alle punten die naar voren zijn gekomen, worden verwerkt om het digitale loket zo goed mogelijk af te stemmen op de wensen van de huurders.

## Stakeholders

Samen met partners in de stad kijkt Rentree naar de behoeften in de samenleving en de verschillende rollen van de betrokkenen, waarbij Rentree zich concentreert op het wonen. Na het uitwerken van de nieuwe koers in 2011 heeft Rentree haar samenwerkingspartners in 2012 bevestigd over de rol van Rentree als corporatie binnen Deventer. In september 2013 werd tijdens de stakeholdersbijeenkomst toegelicht waar het nieuwe Rentree voor staat. Tegelijkertijd is input opgehaald voor het jaarplan 2014. De bijeenkomst is door alle betrokkenen zeer positief ontvangen.

# 5.3

## Samenwerking maatschappelijke organisaties

Om mensen vooruit te helpen, werkt Rentree samen met veel verschillende maatschappelijke organisaties. Deze zetten zich elk op hun eigen werkerrein in om inwoners van Deventer goede leefomstandigheden en waar mogelijk ontwikkelingskansen te bieden. Rentree streeft naar een nieuwe manier van samenwerken door over organisatiegrenzen heen te kijken. De traditionele rol van opdrachtgever/opdrachtnemer maakt plaats voor prestatiegerichte afspraken. Zo zijn in 2013 de overeenkomsten met de schuldhulpverlening, de buurtcoaches en de WMO in 2013 ingestoken.

### Samenwerkingsverbanden

Op stedelijk en regionaal niveau neemt Rentree deel aan een groot aantal samenwerkingsverbanden, waaronder:

- **Woonkeus Stedendriehoek, convenant woonruimteverdeling:** samenwerking tussen corporaties en gemeenten in de gemeenten Apeldoorn, Brummen, Deventer, Lochem, Voorst en Zutphen
- **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, Belastingdienst, UWV en Enexis
- **Preventieve woonbegeleiding:** samenwerking tussen Rentree, Woonbedrijf ieder1, gemeente Deventer en uitvoerende organisatie Iriszorg
- **Laatste-kansbeleid:** overeenkomst tussen de corporaties Rentree en Woonbedrijf ieder1, hulpverlenende instanties Iriszorg, Tactus, Carinova en RIAGG en namens de gemeente Deventer het BAD en GGD
- **Buurtbemiddeling:** samenwerking tussen Rentree, gemeente Deventer, Woonbedrijf ieder1, de politie IJsselland, Vluchtelingenwerk en Raster
- **Pilot sluitende aanpak woonoverlast Deventer:** samenwerking tussen Rentree, Woonbedrijf ieder1, de gemeente Deventer en de politieregio IJsselland
- **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
- **Buurtcoaches Deventer:** samenwerkingsovereenkomst tussen Rentree, gemeente Deventer, Raster, Ambiq, Bureau Jeugdzorg Overijssel, Carinova, Carint Reggeland en MEE IJsseloevers
- **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 huurders zijn en hoe zij de dienstverlening beoordelen. Daarom wordt de klanttevredenheid doorlopend gemeten door middel van de klantmonitor. Huurders 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. Op basis van deze analyses worden verbeteringen doorgevoerd.

De klantmonitor spitst zich toe op de belangrijkste processen: het betrekken en verlaten van de woning en het uitvoeren van reparaties.

### Woning betrekken

De onderdelen 'staat van de woning bij eerste bezichtiging' en 'staat van de woning bij oplevering' scoren in 2013 niet goed. De enquête wordt daarom in 2014 uitgebreid met vragen over de reden van ontevredenheid op dit onderdeel. Op deze manier kan de werkwijze worden bijgesteld.

### Woning verlaten

Op dit onderdeel is er geen vraag waarop negatief gescoord wordt, toch wordt de doelstelling om een 7,5 te scoren niet gehaald. Ook op dit onderdeel wordt de enquête aangescherpt om meer zicht te krijgen hoe daarop resultaatgericht gestuurd kan worden.

### Reparaties

Er is in het vierde kwartaal van 2013 voor gekozen om met 1 aannemer Dagelijks Onderhoud verder te gaan. Deze aannemer scoorde altijd al hoger dan de andere. De verwachting is dat de beoordeling op dit onderdeel hoger zal uitvallen.

Woning betrekken	2012	2013
Rapportcijfer	7,4	7,5
Dienstverlening heeft voldaan aan verwachting	88%	84%
Respondent zou Rentree aanbevelen aan anderen	97%	96%

Woning verlaten	2012	2013
Rapportcijfer	7,0	7,4
Dienstverlening heeft voldaan aan verwachting	87%	84%
Respondent zou Rentree aanbevelen aan anderen	88%	81%

Reparaties	2012	2013
Reparaties (Rentree)	7,4	7,5
Reparaties (uitvoerend bedrijf)	7,7	7,8
Dienstverlening heeft voldaan aan verwachting	87%	84%
Respondent zou de aannemer aanbevelen aan anderen	88%	93%



## Klachtenafhandeling

Het komt natuurlijk ook voor dat een huurder niet tevreden is over Rentree en een klacht indient. Rentree probeert dit in eerste instantie rechtstreeks met de huurder 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 2013 zijn in totaal 42 formele klachten ingediend bij Rentree tegenover 31 in 2012. Meer huurders hebben hun weg gevonden naar de formele klachtenprocedure. Van alle klachten ging 65% over gewenste reparaties of de technische staat van de woning. De overige klachten (35%) gingen over de handelswijze van een medewerker van Rentree, een foutieve facturatie of het verzoek om compensatie van geleden schade aan de bezittingen van een huurder als gevolg van nalatig onderhoud.

## Klachtencommissie Woningcorporaties Stedendriehoek (KLAC)

In 2013 heeft de KLAC twee klachten van Rentree behandeld, waarvan één klacht uit 2012. Beide klachten waren van technische aard. In één geval werd de huurder in het gelijk gesteld en in het andere geval Rentree. Rentree heeft beide keren het advies van de KLAC overgenomen.



# 6 De organisatie

Het afgelopen jaar is er veel veranderd in onze organisatie. We zijn op veel vlakken eenvoudiger en efficiënter geworden.



# 6.1

## Bedrijfsvoering en organisatieoptimalisatie

In 2012 is gestart met 'Be Smart', een project met als belangrijkste doelen een efficiënte en transparante bedrijfsvoering en aandacht voor mensen. Dit project is gestart na een organisatiescan in 2011 waarin de knelpunten in de bedrijfsvoering zijn geïnventariseerd. Eind 2013 is er een nieuw primair systeem geïnstalleerd, zijn alle processen opnieuw ingericht, is de organisatie geoptimaliseerd, een reorganisatie doorgevoerd en is Rentree opnieuw gepositioneerd. Uitgangspunt bij deze veranderingen is dat Rentree haar huurders een snellere en betere dienstverlening wil garanderen. De huurder weet waar hij aan toe is, omdat processen sneller en transparanter zijn ingericht en de informatievoorziening juist en volledig is. Daarnaast leidt deze efficiencyslag tot een verlaging van de bedrijfslasten.

Hieronder volgt een toelichting op de veranderingen:

### Nieuw primair systeem

Om transparant en beheersbaar te opereren en om een juiste, tijdige en volledige informatievoorziening te waarborgen, is Rentree per 1 januari 2013 overgegaan op een nieuw geïntegreerd primair systeem. De hele bedrijfsvoering draait op Itrix-Viewpoint. Ook het technische landschap is hierbij aangepast om de performance te verbeteren.

### Veranderende processen en functies

Rentree wil haar processen transparant en efficiënt inrichten. Diverse workshops hebben geleid tot optimalisatieslagen. De nieuwe functionaliteit van Itrix-Viewpoint biedt (technische) mogelijkheden om taken te automatiseren en processtromen te verbeteren. Deze optimalisaties zijn verwerkt in de inrichting van Itrix-Viewpoint, in de functies en in de organisatie.

- **Klant Contact Centrum (KCC)**

Rentree werkt sinds 2013 met een KCC. Het KCC ontvangt alle inkomende informatiestromen en verwerkt deze in werkstromen voor de rest van de organisatie. Door deze efficiënte werkwijze wordt de volledigheid van de informatievoorziening gewaarborgd en kunnen (interne) processen goed worden gevolgd.

- **Woonmakelaar**

Per 1 juli 2013 kent Rentree de nieuwe functie van woonmakelaar. De bestaande buitendienstfuncties zijn opgegaan in deze nieuwe functie. De woonmakelaar is het gezicht in de wijk en is volledig uitgerust om het werk in de wijk te kunnen doen. Naast een efficiëncyslag is hiermee ook een kwaliteitsslag gemaakt.

- **Backoffice**

Ook in de rest van de organisatie is veel veranderd. Processen zijn efficiënter ingericht en de samenwerkingen met de bestaande contractpartners zijn procesmatig slimmer gemaakt. Onder andere de projectadministratie is opnieuw ingericht en de (financiële) informatievoorziening is sterk verbeterd en vereenvoudigd.

## Organisatieoptimalisatie

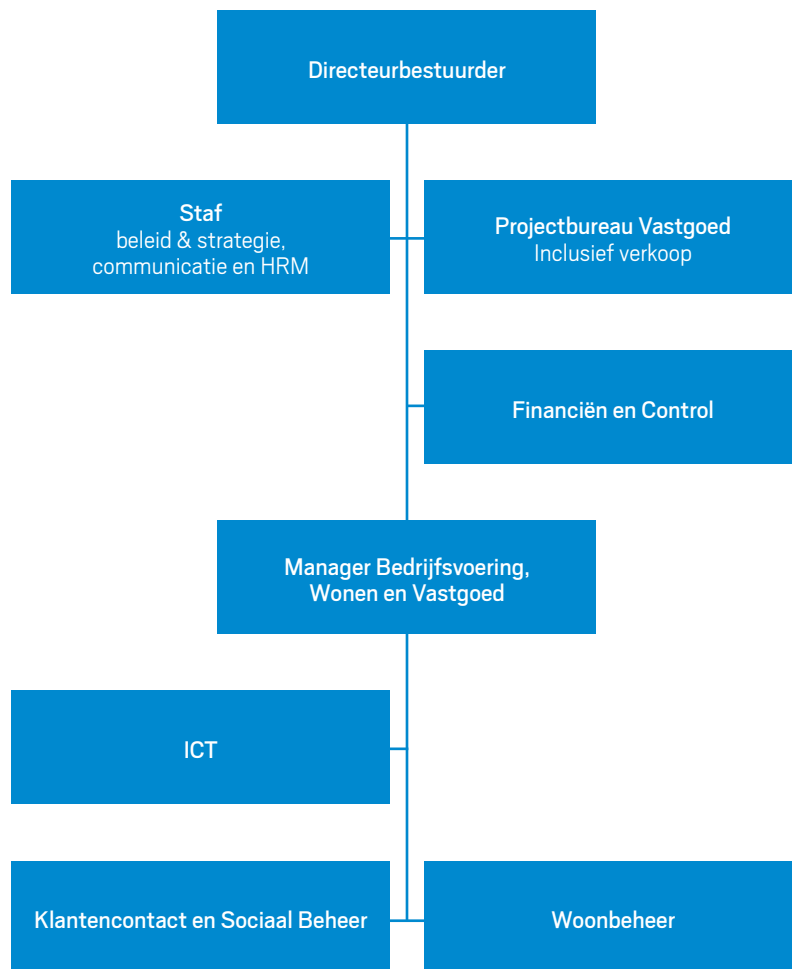
Voor de uitvoering van de organisatieoptimalisatie is in 2013 een richtingsplan gemaakt dat als basis diende voor de verdere uitwerking van de deelplannen per afdeling. Met de uitvoering van de deelplannen zijn afdelingen anders ingericht waardoor functies zijn vervallen of gewijzigd.

Daarnaast zijn er nieuwe functies ontstaan die allemaal met interne kandidaten zijn ingevuld. Dit heeft geresulteerd in een kleinere en slagvaardigere organisatie.

Op verzoek van de Ondernemingsraad (OR) is er een sociaal plan opgesteld en vastgesteld met de werknemersvertegenwoordigers en de OR. Dit om zorgvuldige procedures bij de organisatie- en functiewijzigingen te waarborgen en om afspraken te maken over de sociale gevolgen van de wijzigingen. Van medewerkers voor wie er geen interne herplaatsingsmogelijkheden waren, is afscheid genomen. Van 11 medewerkers met een contract voor onbepaalde tijd is het contract beëindigd conform het sociaal plan en van 4 medewerkers is het tijdelijke contract niet verlengd.

Met de uitvoering van de deelplannen is de doelstelling, om vóór 2015 15% in de loonkosten te besparen, behaald.

De organisatiestructuur ziet er eind 2013 als volgt uit:



## Samenwerkingen

In 2013 is met partners in het primaire proces gekeken naar een slimmere manier van samenwerken. Arbeidsintensieve processen zijn herzien en omgezet naar doel- en resultaatgerichte processen. Samenwerkingen zijn geïntensiveerd, vertrouwen en transparantie zijn de belangrijkste pijlers geworden en procedurecontroles zijn vervangen door adequate monitoring. Hierdoor is niet alleen een belangrijke efficiëncyslag gemaakt. Er zijn ook belangrijke integrale kostenvoordelen ontstaan.

**In 2013 zijn onder andere de volgende prestatiegerichte samenwerkingen ingezet:**

- Dagelijks onderhoud met Bouwbedrijf Salverda uit 't Harde
- Planmatig onderhoud met Wolters TVO uit Deventer
- Huurincasso met Budget Adviesbureau Deventer

## Positionering 'Thuis in Deventer'

Rentree heeft in 2011 een forse koerswijziging ingezet om de organisatie robuust en financieel gezond te maken. De visie voor de toekomst is duidelijk: reëel, sober, maar wel inspirerend en verrassend. De ondernemingsstrategie is vastgesteld: excelleren in eenvoud en handelen met aandacht. Daarbij zijn de kernwoorden Duidelijk, Slim, Samen en Doen geformuleerd. In 2013 is daarop de corporate identity van Rentree aangepast, als visuele vertaalslag van het nieuwe Rentree. De huisstijl van Rentree is onder de loep genomen en een stuk eenvoudiger en duidelijker gemaakt. Er is een creatief concept ontwikkeld om het nieuwe Rentree te positioneren: 'Thuis in Deventer'. Rentree is thuis in Deventer. Zij kent de stad, de mensen en de woningmarkt en is daardoor sterk lokaal verankerd.

# 6.2

## Personeel

### Kengetallen over 2013

In dienst	31 december 2013	31 december 2012	31 december 2011
Medewerkers	42	54	56
FTE	35,7	45,9	46,8

### Mutaties in 2013

- **Aantal medewerkers uit dienst:** 17 (waarvan 15 naar aanleiding van de organisatieoptimalisatie)
- **Aantal medewerkers in dienst:** 5 (3 medewerkers Klant Contact Centrum, 1 concerncontroller, 1 teamleider projecten)
- **Stagiaires:** 6
- **Werkervaringsplek:** 1

### Opleiding en ontwikkeling

Het management development traject 'Samen succesvol veranderen' is in 2013 voortgezet. Dit traject is ondersteunend aan het verandertraject 'Be Smart' en heeft als doel de kerngroep/leidinggevenden te begeleiden bij de veranderingen. Het traject is gericht op het bouwen van een stevig fundament in de kerngroep (trekkers rond de verandering) zodat zij de huidige en toekomstige veranderingen binnen Rentree samen kunnen dragen en als rolmodel kunnen fungeren. Daarnaast zijn zij begeleid bij het versterken van de persoonlijke vaardigheden in het begeleiden van de verandering en/of leidinggeven.

Door de uitvoering van het 'Be Smart' traject hebben medewerkers gewijzigde werkprocessen, andere teams en/of een andere functie-inhoud gekregen. Hiervoor zijn er voor de verschillende teams inwerkprogramma's opgesteld. Er zijn inhoudelijke en vaardigheidstrainingen gegeven en er vonden teambuildingsactiviteiten plaats. Daar waar nodig is dit aangevuld met individuele scholing en ontwikkeling. In 2013 is 4,3% van de loonsom geïnvesteerd in opleiding, training en coaching van medewerkers.

Afgelopen jaar zijn alle medewerkers conform de Planning, Voortgang en Beoordeling (PVB) cyclus beoordeeld aan de hand van de gemaakte resultaatafspraken en de organisatie brede competenties die voortkomen uit het koersdocument. Met alle medewerkers zijn resultaat- en ontwikkelafspraken gemaakt voor het komend jaar. De resultaatafspraken komen voort uit de afdelingsjaarplannen. Tevens is er voor medewerkers de mogelijkheid om een persoonlijk ontwikkelplan op te stellen, om zo gericht aan de eigen ontwikkeling te werken.

### Welzijn

Het ziekteverzuim is gestegen. Dit komt met name door de toename van het lange verzuim in 2013. Het betrof hier een langdurig arbeidsongeschikte fulltime medewerker. Het korte verzuim en de ziekmeldingsfrequentie laten daarentegen een positieve ontwikkeling zien ten opzichte van voorgaande jaren.

	2013	2012	2011
Totaal verzuim	5,89%	4,69%	6,39%
Kort verzuim	1,13%	1,27%	1,51%
Middellang verzuim	0,97%	0,88%	1,01%
Lang verzuim	3,78%	2,54%	3,87%
Ziekmeldingsfrequentie	1.23	1.66	1.67

# 6.3

## Ondernemingsraad

In 2013 is de Ondernemingsraad (OR) acht keer met het bestuur bijeen geweest.

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

- Organisatiestructuur
- Continuïteitsoordeel CFV
- Jaarverslag 2012 & jaarrekening 2012
- Begroting en jaarplan
- Kwartaalrapportages
- Richtingsplan organisatie
- Deelplannen organisatie inrichting
- Sociaal plan medewerkers
- Beoordelingsronde
- Anders Samenwerken
- OR verkiezingen

De OR heeft een instemmingsaanvraag behandeld over gewijzigde werktijden van het Klant Contact Centrum (KCC). Tevens zijn adviesaanvragen behandeld over het Richtingsplan Rentree, het Sociaal Plan en de deelplannen Woonmakelaar, Beleid en Strategie, Projecten, Financiën en Control en ICT.

Eén vergadering was in aanwezigheid van de leden van de Raad van Commissarissen (RvC). In deze vergadering is informatie uitgewisseld over de stand van zaken in de organisatie en is gesproken over de ontwikkelingen in de sector en binnen de RvC. De OR van Rentree heeft gedurende 2013 deelgenomen aan een regionaal OR-platform Overijssel. Doel van het platform is uitwisseling van informatie over actuele onderwerpen.

Eind 2013 zijn verkiezingen georganiseerd in verband met het verstrijken van de zittingsduur van de OR. Er zijn twee nieuwe leden benoemd. Eén van deze leden heeft te kennen gegeven pas in de loop van 2014 haar lidmaatschap te kunnen oppakken. Tot die tijd blijft een van de zittende leden actief als plaatsvervangend lid.

**Op 31 december 2013 was de OR als volgt samengesteld:**

- Jan Douwe Schriemer, voorzitter
- Han Stok, secretaris
- Sabine Vijge, lid

**Met ingang van 1 januari 2014 is de samenstelling:**

- Sabine Vijge, voorzitter
- Iwan Bodde, secretaris
- Miranda Roenhorst, lid
- Jan Douwe Schriemer, plaatsvervangend lid



# 6.4

## Juridische structuur

De juridische structuur van Rentree is in 2013 niet gewijzigd ten opzichte van 2012.

Woningstichting Rentree heeft twee 100% dochters. Dit zijn twee BV's, te weten Projectontwikkeling BV (vastgoedontwikkeling) en Vastgoed BV (commercieel vastgoed).

**Woningstichting Rentree kent twee deelnemingen:**

### **NV Vastgoedmaatschappij Milieucentrum Deventer**

Het belang van Rentree in deze deelneming is 49%. 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 RvC.

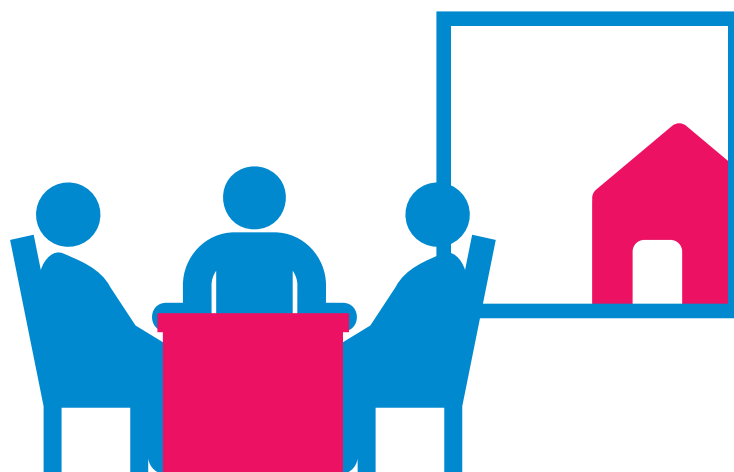
### **Stichting Woonkeus**

De bestuurder van Woningstichting Rentree is lid van de Raad van Toezicht (RvT) van dit samenwerkingsverband. Dit samenwerkingsverband omvat in de regio Stedendriehoek (de gemeenten Apeldoorn, Brummen, Deventer, Lochem, Voorst en Zutphen) werkzame woningcorporaties. Het doel is de woonruimteverdeling uit te voeren volgens de vastgestelde verordeningen in de regio. Daarnaast wordt ook de lokale uitvoering van woonruimteverdeling desgewenst ondersteund. Het samenwerkingsverband brengt jaarlijks een verslag uit over haar 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	Directeurbestuurder
In dienst sinds	1 april 2010
Nevenfuncties	Bestuurslid van het vrouwen netwerk van Aedes Lid van de raad van advies stichting IJssellandschap Lid van het Forum voor Zingeving en Inspiratie van Aedes

De kosten voor de beloning van de directeurbestuurder van Rentree zijn in 2013 opgebouwd uit de volgende elementen:

Salaris	€ 101.017,08	bruto
Vakantietoeslag	€ 8.081,37	bruto
Jaarsalaris, inclusief vakantietoeslag	€ 109.098,45	bruto
Werkgeversdeel pensioen	€ 24.604,53	
Totaal	€ 133.702,98	

# 7.2

## Verlag van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen (RvC) heeft als taak toezicht te houden op de algemene gang van zaken in de woningcorporatie en de met haar verbonden ondernemingen. Tevens staat de RvC de directiebestuurder terzijde.

**Met inachtneming van de volledige lijst van verantwoordelijkheden die in de Governancecode 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 in 2013 zeven keer voor vergaderingen bij elkaar gekomen. Naast de vijf reguliere vergaderingen is de Raad een keer extra bij elkaar gekomen naar aanleiding van de aangepaste Meer Jaren Begroting (MJB) als gevolg van het Woonakkoord. Ook is de Raad nog een keer bij elkaar gekomen om de gevolgen van het uitblijven van het faciliteringsvolume door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) op investeringen te bespreken.

De RvC kent drie commissies, te weten een auditcommissie, een remuneratiecommissie en een projectcommissie. De audit-commissie is twee keer bij elkaar gekomen: in het voorjaar voor het jaarverslag en de jaarrekening 2012 en in het najaar voor het jaarplan en de begroting 2014. Ten behoeve van de beoordeling van de directiebestuurder heeft de remuneratiecommissie een keer vergaderd. De projectcommissie is in 2013 eenmaal bijeengekomen om te spreken over de grondexploitatie Rivierenwijk en de uitvraag ten behoeve van de nieuwbouw. Ook dit jaar heeft de Raad haar werkwijze 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. Daarnaast zijn verschillende onderwerpen nader besproken.

**Deze zijn onder te verdelen in drie thema's die afzonderlijk worden toegelicht:**

1. Organisatieontwikkeling
2. Vastgoedontwikkeling
3. Beleid

### Ad 1. Organisatieontwikkeling

Rentree is in 2012 gestart om haar organisatie een stap verder te brengen in haar ontwikkeling richting een robuuste, toekomstbestendige organisatie. In het voorjaar heeft dat geleid tot een (in)richtingsplan dat met de Raad is besproken. De reorganisatie die daaruit voortvloeide is eind 2013 afgerond. De positionering van het nieuwe Rentree is in september aan de orde geweest.

## Ad 2. Vastgoedontwikkeling

De ontwikkelingen binnen de vier focusprojecten komen in de kwartaalrapportages aan de orde. Daar waar nodig werden projecten apart geagendeerd. Zo is de jaarlijkse themasessie gewijd aan de Rivierenwijk. Ook is de projectencommissie een keer apart bij elkaar gekomen om dieper in te gaan op de grondexploitatie Rivierenwijk en de uitvraag voor de ontwikkeling van het middengebied.

De Raad heeft ingestemd met de verkoop van twee niet-DAEB complexen aan een belegger en de studentenwoningen aan een landelijke partij. Gezien de betrokkenheid van een van de leden van de RvC bij deze landelijke partij is dit laatste agendapunt buiten zijn aanwezigheid besproken. Beide verkooptrajecten zullen in 2014 worden afgerond.

De Raad heeft goedkeuring verleend aan het besluit van de bestuurder om een volmacht aan het WSW te verstrekken ten behoeve van hypotheekvestiging op het bezit van Rentree wanneer daartoe aanleiding is.

## Ad 3. Beleid

De Raad heeft, hetzij niet van harte, ingestemd met het doorvoeren van de inkomensafhankelijke huurverhoging en toonde zich daarbij bezorgd over de gevolgen van de ontwikkeling van de woonlasten voor de doelgroep. Daarnaast heeft ze haar goedkeuring verleend aan het treasury jaarplan en het vastgoedbeleidsplan. Verder is de Raad uitgebreid geïnformeerd over de gekozen werkwijze ten aanzien van resultaatgericht onderhoud en de partners die Rentree daarvoor heeft gecontracteerd.

## Stakeholders

De Raad heeft erop toegezien dat door de bestuurder de betrekkingen met de belangrijkste stakeholders van Rentree goed zijn gebleven. Dit zijn de rijksoverheid en zijn organen, de gemeentelijke overheid, de bewoners en het personeel. De Raad heeft afgelopen jaar een keer vergaderd met het BAR.

Met de leden van de OR van Rentree heeft de Raad halverwege het jaar uitgebreid gesproken. Twee leden van de RvC waren aanwezig bij de stakeholdersbijeenkomst van Rentree die in september 2013 is gehouden.

Dit jaar vond er een bijeenkomst plaats met het College van B&W van Deventer. Hierbij was de voltallige Raad en de directeur-bestuurder aanwezig. Er is in deze bijeenkomst gesproken over Rentree, de verhuurderheffing met de afname van de investeringscapaciteit als gevolg, de ontwikkelingen aan de vraag- en aanbodkant van de woningmarkt in Deventer en de mogelijke effecten daarvan op de huur- en koopmarkt.

## Tot slot

Het jaar 2013 was wederom een turbulent jaar voor de volkshuisvesting. Vooral de verhuurderheffing heeft de gemoederen lang beziggehouden. De Raad ondersteunde de beslissing van de directeurbestuurder om tegen het Aedes - Blok akkoord te stemmen en betreurt het dat dit akkoord met 67% van de stemmen is aangenomen. De discussie over de beloningen in de sector heeft ook dit jaar weer veel negatieve publiciteit voor de woningcorporaties opgeleverd.

In 2014 staat de parlementaire enquête over de woningcorporaties op de agenda. Dit jaar heeft dat al de nodige voorbereidende werkzaamheden van Rentree gevraagd. Dit geldt ook voor de lopende civiele procedure die Rentree heeft aangespannen tegen de voormalige directeurbestuurder.

In het najaar van 2013 kwam het goede nieuws dat het Centraal Fonds heeft geconstateerd dat de basis voor de interne beheersing van Rentree op orde is en dat zij niet langer reden ziet om af te wijken van het basis toezichtarrangement. Een mooi resultaat in een relatief korte en dynamische tijd.

# 7.3

## Samenstelling van de Raad van Commissarissen

De RvC bestaat uit 5 leden die primair voor een periode van 4 jaar worden benoemd en die eenmalig voor een volgende zittingstermijn van 4 jaar kunnen worden herbenoemd. De selectie van de leden van de RvC is gebaseerd op de, in het reglement van de RvC omschreven, profielschets. De heer H.F.A.M. Huijsmans treedt op als voorzitter.

In het jaar 2013 is de Raad niet van samenstelling gewijzigd.

### Schema met termijnen en functies

Lid RvC	M/V	Geb.jaar	Benoemd in	Zittingsperiode tot	Lidmaatschap commissie
H.F.A.M. Huijsmans	M	1948	2010	2014	Audit en Remuneratie
T.A. Nieuwenhuijsen	M	1955	2010	2014	Audit
L.J. van der Ree	M	1954	2010	2014	Projecten
G.J.J. Prins	V	1954	2012	2016	Remuneratie
J.T. Blok	M	1949	2012	2016	Projecten

Lid RvC	Hoofdfunctie	Nevenfunctie
H.F.A.M. Huijsmans	Zelfstandig gevestigd als adviseur en interim-manager vanuit Obraz BV	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Voorzitter Raad van Toezicht GGZ instelling Vincent van Gogh in Noord- en Midden-Limburg</li> <li>- Lid van de Industrial advisory Board van Industry Kapital Limited in London</li> <li>- Voorzitter RvT Punt Speciaal (6 scholen speciaal onderwijs)</li> </ul>
T.A. Nieuwenhuijsen	Partner NGNB Advocaten Amsterdam	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lid RvC Elan Wonen Haarlem</li> <li>- Bestuurslid Beheerstichting Accommodatie Muziekgebouw/Bimhuis</li> </ul>
L.J. van der Ree	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Directeur Gebiedsontwikkeling Luchthaven Twente (ADT)</li> <li>- Programmamanager Netwerkstad Twente (tot 1-4-2013)</li> </ul>	
G.J.J. Prins	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestuurder Beth Shalom, instelling voor ouderenzorg en psychogeriatric (tot 31-12-2013)</li> <li>- Bestuurder De Rijnhoven Woonzorgcentra (per 1-1-2014)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lid Raad van Toezicht BNN/VARA</li> <li>- Lid Raad van Toezicht IVO Instituut voor Verslavingsonderzoek</li> <li>- Voorzitter Vereniging Nederland Davos</li> <li>- Commissaris woningbouwstichting SSW</li> <li>- Lid Raad van Toezicht kinderopvang Humanitas</li> <li>- Vicevoorzitter Raad van Toezicht Koraalgroep</li> </ul>
J.T. Blok	Zelfstandig gevestigd als adviseur in Toezicht, coaching en advies vanuit Blok & Ko	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lid Algemeen Bestuur Forum voor Stedelijke Vernieuwing</li> <li>- Lid RvC N.V. Groothandelsgebouwen Rotterdam</li> <li>- Lid RvC Woningstichting Nijestee Groningen</li> <li>- Lid RvC Woningstichting Mitros Utrecht</li> <li>- Lid Bestuur Museumwerf Vreeswijk Nieuwegein</li> <li>- Vicevoorzitter Stichting Pierre Bayle Monument Rotterdam</li> <li>- Lid RvT Luchtsingel Rotterdam</li> </ul>

#### RvC vergoeding in 2013

H.F.A.M. Huijsmans	€ 10.587,50*
T.A. Nieuwenhuijsen	€ 8.179,60
L. J. van der Ree	€ 8.179,60
G.J.J. Prins	€ 8.179,60
J.T. Blok	€ 8.179,60

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

\* De vergoedingen zijn inclusief 21% BTW.



# 8 Financieel

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



# 8.1

## Inleiding

In 2013 heeft Rentree zich ontwikkeld tot een financieel stabiele organisatie. De financiële continuïteit van Rentree is in 2013 voldoende bevonden door het CFV en daarmee valt Rentree niet langer onder verscherpt toezicht.

Na vier jaren van verscherpte monitoring zijn geen bijzonderheden meer gesignaleerd in het kader van het nieuwe financiële beoordelingsmodel. Uit gesprekken en verstrekte informatie is gebleken dat de basis voor de interne beheersing op orde is. Voor het CFV als toezichthouder is er niet langer reden om af te wijken van het basis toezichtarrangement.

Dit resultaat is bereikt door de inspanningen van Rentree van de afgelopen vier jaren. Voor de komende jaren herijkt Rentree haar ondernemingsplan. Daarbij heeft ze rekening te houden met de kaders van de verhuurderheffing, de grenzen aan de niet-DAEB activiteiten en de bepalingen die in de Novelle worden aangegeven.

De verhuurderheffing en de beperkingen aan de ontwikkeling van niet-DAEB activiteiten hebben een verlaging van de bedrijfswaarde tot gevolg. En daarmee nemen het vermogen en het resultaat van Rentree af.

Met een dalend vermogen en minder resultaat is het een uitdaging om steeds koers te houden en de doelen te blijven realiseren. De meerjarenbegroting 2014 biedt ruimte, maar beheersing van de kosten blijft nodig.

# 8.2

## Liquiditeit en solvabiliteit

### Liquiditeit

Aan het einde van 2013 beschikte Rentree over een positief saldo aan liquiditeiten van € 6,8 miljoen (2012: € 1,8 miljoen). Daarnaast heeft Rentree aan het eind van 2013 een ongebruikte rekeningcourantfaciliteit van € 7,5 miljoen. De rekeningcourantfaciliteit wordt ingezet voor het overbruggen van een tijdelijke liquiditeitsbehoefte.

In 2013 bedraagt de operationele kasstroom € 10,8 miljoen (2012: € 7,9 miljoen).

### Faciliteringsvolume

Het door het WSW vrijgegeven faciliteringsvolume is gebaseerd op de door Rentree aangegeven investering- en herfinancieringsprognose tot en met 2014. In 2013 heeft het WSW opnieuw verklaard dat Rentree voldoende kredietwaardig is.

### 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. Geldleningen met WSW borging kwalificeert Europa als staatssteun. Kortweg houdt de regeling in dat geborgde leningen alleen kunnen worden ingezet ten behoeve van woningen voor de sociale doelgroep en het maatschappelijk vastgoed, voor zover sprake is van een zogenaamde Dienst van Algemeen en Economisch Belang (DAEB).

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.

### Woonakkoord

**De belangrijkste punten uit het recent gesloten Woonakkoord zijn:**

- De invoering van een inkomensafhankelijke huurverhoging die kan oplopen tot een percentage van 4% boven inflatie tot het niveau van de maximaal redelijke huur. In 2014 is de inkomensafhankelijke huurverhoging nog toegestaan. Het ziet er naar uit dat deze na 2014 wordt stopgezet
- De regels voor complexgewijze verkoop zijn versoepeld
- Corporaties moeten een keuze maken tussen juridische of administratieve splitsing van DAEB en niet-DAEB activiteiten
- De BTW op renovatie en verbouwing van bestaande bouw ging per 1 maart 2013 voor een jaar van 21% naar 6%. Dit is in 2014 nog van toepassing
- De verhuurderheffing is een feit. Tot 2017 is besloten een heffing toe te passen op de woningcorporaties. De verwachting is dat deze na 2017 gehandhaafd zal blijven

Rentree heeft in de jaarrekening in de calculaties van de bedrijfswaardeberekening voor haar sociaal maatschappelijk vastgoed rekening gehouden met bovenstaande uitgangspunten voor zover die op balansdatum een wettelijke basis kenden.

### **Solvabiliteit**

Eind 2013 bedraagt de solvabiliteit (uitgedrukt als percentage van het balanstotaal) 25,3 % (2012: 30,5%).

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 het CFV worden gehanteerd.

# 8.3

## Resultaat

Het geconsolideerde resultaat na belasting over 2013 bedraagt € 2,7 miljoen negatief, ten opzichte van € 11,6 miljoen positief in 2012.

**Het resultaat is als volgt opgebouwd:**

(x € 1.000)

Normale bedrijfsvoering	9.074
Onrendabele investeringen	-/- 2.300
Waarde mutaties sociaal	-/- 3.358
Waarde mutaties commercieel	1.815
Financiële baten en lasten/VPB	-/- 7.892
	<b>-/- 2.661</b>

**Nieuw of incidenteel in 2013:**

Verhuurderheffing	64
Saneringssteun	892
Reorganisatiekosten	353
Positionering/ Verkoopimpuls	329
Voorziening WIF	583
	<b>2.221</b>

De belangrijkste verschillen met de resultaten die in 2012 zijn behaald zijn:

<b>Resultaat 2012</b>	<b>11.599</b>
(x € 1.000)	
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	- 1.471
Waardemutaties/ORT	- 11.850
Overige opbrengsten	-690
Hogere huuropbrengsten	+ 744
Lagere afschrijvingskosten	+ 1.585
Vpb	- 1.624
Overige	- 954
	-14.260
<b>Resultaat 2013</b>	<b>-2.661</b>

- Het lagere verkoopresultaat in 2013 wordt veroorzaakt door een lager aantal verkochte woningen, hogere verkoopkosten door BITSEN en een hogere bedrijfswaarde van de verkochte woningen.
- De fors hogere last waarde mutaties komt door de daling van de bedrijfswaarde. Doordat de verhuurderheffing in 2013 volledig is ingerekend in de bedrijfswaarde daalt deze waarde met € 10,8 miljoen.
- De lagere afschrijvingskosten komen doordat in 2013 woningen met een levensduur van 15 jaar niet versneld worden afgeschreven. In 2012 is dit wel gebeurd. Vanuit de samenhang met het Strategisch Voorraadbeleid is gekozen om deze schatting te wijzigen omdat woningen met een levensduur van minimaal 15 jaar geen ingrijpen nodig hebben. Hierdoor is versneld afschrijven niet nodig.
- De stijging van de Vpb last ontstaat doordat in 2013 fiscaal een winst wordt behaald. Deze fiscale winst mag gecompenseerd worden met verliesverrekening. Hierdoor daalt de belastinglatentie en ontstaat een Vpb last.

## Sponsoring

In 2013 heeft Rentree de volgende bedragen aan sponsoractiviteiten uitgegeven:

(x € 1.000)	2013
Bijdrage leerling actie	8
Donorbijdrage Borneo	1
<b>Totaal</b>	<b>9</b>

# 8.4

## Beoordeling CFV en WSW

### CFV

Van het CFV is in 2013 een brief ontvangen dat Rentree niet langer onder het verscherpt toezicht valt.

Het beleid voor 2013 en daarna blijft sterk gericht op een gebalanceerde uitvoering van de gestelde doelen, binnen een strak financieel kader.

### WSW

Het door het WSW vrijgegeven faciliteringsvolume is gebaseerd op de door Rentree aangegeven investering- en herfinancieringsprognose tot en met 2014. In 2013 heeft het WSW opnieuw verklaard dat Rentree voldoende kredietwaardig is.

# 8.5

## Fiscale positie

Per 1 januari 2008 zijn corporaties integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Rentree heeft door haar fiscaal (compensabele) verliezen nog geen belasting betaald over de winst. Ultimo 2013 bedraagt het fiscaal compensabele verlies € 5,9 miljoen.



# 8.6

## Risicomanagement

In 2013 zijn onder andere de navolgende zaken in het kader van risicomanagement uitgevoerd en/of geïmplementeerd:

- Er zijn maand- en kwartaalrapportages waarin financiële resultaten, operationele resultaten en diverse knelpunten in relatie tot de risico's worden gerapporteerd.
- Elk MT besluit kent een risico paragraaf.
- Rentree heeft haar projectenportefeuille teruggebracht in omvang en risico. Er vindt voortdurend monitoring plaats op de resterende projecten, voortgang en ontwikkelingen in de externe omgeving.
- Er vindt voortdurend monitoring plaats van de financieringsstructuur en de financieringsmogelijkheden van Rentree door een Treasurycommissie, die renterisico's en liquiditeitsrisico's beheerst en hierover rapporteert.
- Er is een nadrukkelijke koppeling gemaakt tussen het desinvesteringsbeleid (verkopen) en het investeringsbeleid ten aanzien van de financiering van de nieuwe activiteiten (investeringen).
- Nieuwe (mogelijke) externe ontwikkelingen worden doorgerekend in scenario's en vertaald naar (mogelijke) consequenties.

# 8.7

## Verbindingen

Rentree heeft twee verbindingen. Dit zijn Rentree Projectontwikkeling B.V. en Rentree Vastgoed B.V. Beide vennootschappen zijn 100% dochters. In Rentree Projectontwikkeling vindt de ontwikkeling van nieuwbouwprojecten plaats. De resultaten worden doorbelast aan Woningstichting Rentree. Rentree Vastgoed B.V. bezit enkele grondposities. De resultaten worden doorbelast aan Woningstichting Rentree.

Hieronder enkele kengetallen van de verbindingen:

(x 1.000)	Rentree Projectontwikkeling B.V.	Rentree Vastgoed B.V.	Totaal
Resultaat	-1.617	25	- 1.592
Statutair vermogen	-8.042	6.718	- 1.325

# 9 Volkshuisvestingsbelang

| We hebben gehandeld in het belang van de volkshuisvesting.



# 9.1

## Verklaring uitsluitend werkzaam in belang Volkshuisvesting

De huidige bestuurder heeft in 2013 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 en het samenstellen van de jaarrekening 2013 zijn uitgevoerd door medewerkers van Rentree. De controle van de jaarrekening 2013 is verricht door Deloitte Accountants B.V., die de controleverklaring heeft afgegeven.

Deventer, 24 april 2014

Het bestuur van Woningstichting Rentree

# 10 Kengetallen

- Onze scores op kengetallen.



# 10.1

## Kengetallen

Kengetallen over afgelopen vijf jaar	2013	2012	2011	2010	2009
<b>Samenstelling woningbezit</b>					
Goedkoop	679	856	1.015	1.111	1.246
Bereikbaar	2.562	2.596	2.583	2.369	2.362
Betaalbaar	443	274	250	206	230
Duur/geliberaliseerd	83	58	50	291	242
<b>Totaal huurwoningen<sup>1</sup></b>	<b>3.767</b>	<b>3.784</b>	<b>3.898</b>	<b>3.977</b>	<b>4.080</b>
Woonwagens	0	1	0	0	5
Studentenkamers	272	280	288	256	256
Overige woonegelegenheden <sup>2</sup>	88				
<b>Totaal woonegelegenheden</b>	<b>4.127</b>	<b>4.065</b>	<b>4.186</b>	<b>4.233</b>	<b>4.341</b>
Garages	41	41	47	47	47
Overige objecten	48	129	154	155	96
<b>Totaal overige verhuureenheden</b>	<b>89</b>	<b>170</b>	<b>201</b>	<b>202</b>	<b>143</b>
<b>Totaal verhuureenheden in bezit</b>	<b>4.216</b>	<b>4.235</b>	<b>4.387</b>	<b>4.435</b>	<b>4.484</b>
<b>Kengetallen</b>					
Solvabiliteit	25,3%	30,5%	23,9%	21,7%	20,5%
Liquiditeit	2,8%	0,7%	3,0%	1,6%	1,6%
Huurverhoging <sup>3</sup>	3,8%	2,3%	1,3%	1,2%	2,4%
Huurachterstand zittende huurders	0,8%	1,4%	0,4%	0,4%	0,4%
Mutatiegraad <sup>4</sup>	7,7%	8,0%	5,3%	5,4%	7,0%
Gemiddeld aantal punten WWS	133	131	132	131	129
Gemiddelde netto-huurprijs	431	415	399	393	374
Interest dekkingsratio exclusief verkopen	1,49	1,53	1,52	1,40	0,64
Interest dekkingsratio inclusief verkopen	1,88	2,30	2,09	2,49	1,38
Loan to Value	74,9%	66,9%	76,3%	73,3%	72,0%

Kengetallen over afgelopen vijf jaar	2013	2012	2011	2010	2009
<b>Resultaat per woonegelegenheid * € 1</b>					
Exploitatie opbrengsten	5.193	4.987	4.807	4.777	4.855
Personeelslasten	-716	-792	-760	-1.048	-1.256
Onderhoudslasten	-1.199	-1.272	-1.057	-887	-1.054
Overige bedrijfslasten	-1.127	-815	-745	-925	-1.421
Saneringssteun per vhe	-212	0	0	0	0
Verhuurderheffing per vhe	-15	0	0	0	0
Financieringslasten	-1.538	-1.492	-1.549	-1.615	-1.663
Overige waardeveranderingen	-1.342	-2.244	767	-792	-2.793
Resultaat per woonegelegenheid (incl. resultaat deelnemingen en belastingen)	-631	2.644	3.167	1.613	-2.043
<b>Balans per woonegelegenheid * € 1</b>					
Eigen vermogen	14.523	17.631	15.129	12.324	11.854
Langlopende schulden	38.814	37.437	38.828	40.347	40.123

<sup>1</sup> Totaal huurwoningen in 2013 is inclusief woonwagens

<sup>2</sup> In voorgaande jaren opgenomen onder overige objecten

<sup>3</sup> Exclusief inkomensafhankelijke huurverhoging

<sup>4</sup> Op basis van het aantal nieuw afgesloten huurcontracten

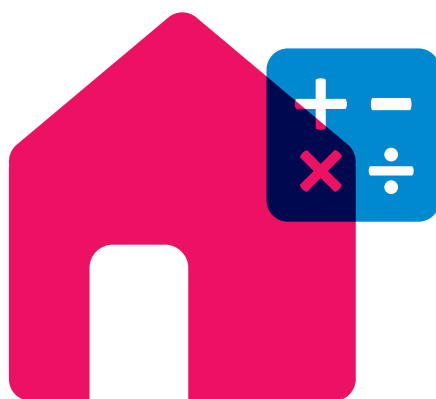




# 11

## Geconsolideerde jaarrekening

- Onze verantwoording in cijfers.



# Inhoudsopgave

<b>11.1</b>	<b>Geconsolideerde balans per 31 december 2013</b>	<b>86</b>
<b>11.2</b>	<b>Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2013</b>	<b>88</b>
<b>11.3</b>	<b>Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2013</b>	<b>90</b>
<b>11.4</b>	<b>Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening</b>	<b>91</b>
11.4.1	Activiteiten	91
11.4.2	Regelgeving	91
11.4.3	Grondslagen voor consolidatie	91
11.4.4	Stelselwijzigingen	92
<b>11.5</b>	<b>Grondslagen voor waardering van activa en passiva</b>	<b>93</b>
11.5.1	Algemeen	93
11.5.2	Vergelijking waarderingsgrondslagen	93
11.5.3	Transacties met verbonden partijen	93
11.5.4	Immateriële vaste activa	93
11.5.5	Materiële vaste activa	93
11.5.6	Vastgoedbeleggingen	97
11.5.7	Financiële vaste activa	97
11.5.8	Vorraden	98
11.5.9	Vlottende activa	98
11.5.10	Liquide middelen	98
11.5.11	Voorzieningen	99
11.5.12	Langlopende schulden	99
<b>11.6</b>	<b>Grondslagen voor bepaling van het resultaat</b>	<b>100</b>
11.6.1	Algemeen	100
11.6.2	Bedrijfsopbrengsten	100
11.6.3	Bedrijfslasten	100
<b>11.7</b>	<b>Belangrijke inschattingen t.a.v. waardering en resultaatbepaling</b>	<b>103</b>
11.7.1	Algemeen	103
11.7.2	Materiële vaste activa	103
11.7.3	Timing en verwerking van onrendabele investering en nieuwbouw en herstructurering	103
<b>11.8</b>	<b>Kasstroomoverzicht</b>	<b>104</b>
<b>11.9</b>	<b>Toelichting op de geconsolideerde balans 2013</b>	<b>105</b>
11.9.1	Immateriële vaste activa	105
11.9.2	Materiële vaste activa	106
11.9.3	Vastgoedbeleggingen	107
11.9.4	Financiële vaste activa	108
11.9.5	Vorraden	109
11.9.6	Vorderingen	109
11.9.7	Liquide middelen	109

11.9.8	Groepsvermogen	110
11.9.9	Voorzieningen	110
11.9.10	Langlopende schulden	111
11.9.11	Kortlopende schulden	111
11.9.12	Fiscale Positie	112
11.9.13	Niet uit de balans blijvende verplichtingen	117
11.9.14	Financiële instrumenten	117
<b>11.10</b>	<b>Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening</b>	<b>118</b>
11.10.1	Huren	118
11.10.2	Vergoedingen	118
11.10.3	Overheidsbijdragen	118
11.10.4	Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	119
11.10.5	Overige waardeveranderingen (im-)materiële vaste activa	119
11.10.6	Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	119
11.10.7	Overige bedrijfsopbrengsten	119
11.10.8	Afschrijvingen op (im-)materiële vaste activa	120
11.10.9	Overige waardeveranderingen (im-)materiële vaste activa	120
11.10.10	Lonen en salarissen	120
11.10.11	Lasten onderhoud	121
11.10.12	Leefbaarheid	121
11.10.13	Overige bedrijfslasten	121
11.10.14	Accountantskosten (onderdeel van de overige bedrijfslasten)	122
11.10.15	Niet-gerealiseerde herwaardering vastgoedportefeuille	122
11.10.16	Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	122
11.10.17	Rentelasten en soortgelijke kosten	123
11.10.18	Resultaat deelnemingen	123
<b>11.11</b>	<b>Overige informatie</b>	<b>124</b>
11.11.1	Wet normering bezoldiging Topfunctionarissen	124
<b>11.12</b>	<b>Enkelvoudige balans per 31 december 2013</b>	<b>126</b>
<b>11.13</b>	<b>Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2013</b>	<b>128</b>
<b>11.14</b>	<b>Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2013 en de winst- en verliesrekening over 2013</b>	<b>130</b>
11.14.1	Grondslagen van waardering en bepaling van het resultaat	130
11.14.2	Immateriële vaste activa	130
11.14.3	Commercieel vastgoed in exploitatie	131
11.14.4	Financiële vaste activa	131
11.14.5	Vastgoed bestemd voor verkoop	132
11.14.6	Voorzieningen	132
11.14.7	Voorziening latente belastingverplichtingen	133
11.14.8	Kortlopende schulden	133
<b>11.15</b>	<b>Ondertekening van de jaarrekening</b>	<b>134</b>
<b>11.16</b>	<b>Overige gegevens</b>	<b>135</b>
11.16.1	Statutaire resultaatbestemming	135
11.16.2	Voorstel resultaatbestemming	135
11.16.3	Gebeurtenissen na balansdatum	135
11.16.4	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	136

# 11.1

## Geconsolideerde balans per 31 december 2013

Na voorgestelde resultaatbestemming (x € 1.000)

	Ref.	2013	2012	
<b>ACTIVA</b>				
<b>Vaste activa</b>				
<i>Immateriële Vaste Activa</i>	11.9.1			
Computersoftware		<u>667</u>	<u>427</u>	427
			<b>667</b>	
<i>Materiële vaste activa</i>	11.9.2			
Sociaal vastgoed in exploitatie	11.9.2.1	205.693	214.286	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	11.9.2.2	1.556	1.496	
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	11.9.2.2	<u>2.865</u>	<u>2.889</u>	
			<b>210.114</b>	<b>218.671</b>
<i>Vastgoedbeleggingen</i>				
Commercieel vastgoed in exploitatie	11.9.3	<u>14.711</u>	<u>10.021</u>	10.021
			<b>14.711</b>	
<i>Financiële vaste activa</i>	11.9.4			
Deelnemingen		294	294	
Overige financiële vaste activa		583	1.166	
Latente belastingvordering(en)	11.9.4.1	<u>1.503</u>	<u>2.526</u>	
			<b>2.380</b>	<b>3.986</b>
<b>Vlottende activa</b>				
<i>Voorraden</i>				
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkopen	11.9.5.1	5.829	7.990	
Overige voorraden	11.9.5.2	<u>145</u>	<u>145</u>	
			<b>5.974</b>	<b>8.135</b>
<i>Vorderingen</i>	11.9.6			
Huurdebiteuren		404	215	
Overige vorderingen en overlopende activa		<u>1.271</u>	<u>920</u>	
			<b>1.675</b>	<b>1.135</b>
<i>Liquide middelen</i>	11.9.7			
Bank		<u>6.849</u>	<u>2.835</u>	
			<b>6.849</b>	<b>2.835</b>
<b>Totaal activa</b>		<u><b>242.370</b></u>	<u><b>245.210</b></u>	

	Ref.	2013	2012	
<b>PASSIVA</b>				
<b>Groepsvermogen</b>				
<i>Eigen Vermogen</i>	11.9.8.1			
Eigen Vermogen		<u>61.227</u>	<u>74.667</u>	<b>74.667</b>
		<b>61.227</b>		
<i>Voorzieningen</i>				
Voorziening onrendabele toppen	11.9.9.1	0	3.456	
Voorziening latente belastingverplichtingen	11.9.9.2	<u>1.529</u>	<u>1.727</u>	
		<b>1.529</b>		<b>5.183</b>
<b>Vreemd vermogen</b>				
<i>Langlopende schulden</i>				
Langlopende schulden	11.9.10	<u>163.639</u>	<u>151.853</u>	<b>151.853</b>
		<b>163.639</b>		
<i>Kortlopende schulden</i>				
Schulden aan kredietinstellingen	11.9.11	0	1.056	
Te betalen rente		3.826	3.580	
Aflossingsverplichting		9.119	6.692	
Schulden aan huurders		199	265	
Schulden aan gemeenten		0	78	
Schulden aan leveranciers		1.531	143	
Belastingen en premies svz		1	676	
Overige schulden en overlopende passiva		<u>1.299</u>	<u>1.017</u>	
		<b>15.975</b>		<b>13.507</b>
<b>Totaal passiva</b>		<b><u>242.370</u></b>	<b><u>245.210</u></b>	

# 11.2

## Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2013

(x € 1.000)

	Ref.	2013	2012
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>			
Huren	11.10.1	21.821	21.077
Vergoedingen	11.10.2	75	42
Overheidsbijdragen	11.10.3	190	225
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	11.10.4	3.607	5.078
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	11.10.5	0	17.318
Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	11.10.6	350	321
Overige bedrijfsopbrengsten	11.10.7	429	535
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>		<b>26.472</b>	<b>44.596</b>
<b>Bedrijfslasten</b>			
Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	11.10.8	4.573	6.083
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	11.10.9	5.658	9.503
Lonen en salarissen	11.10.10	2.306	2.560
Sociale lasten		309	372
Pensioenlasten		403	422
Lasten onderhoud	11.10.11	5.054	5.387
Leefbaarheid	11.10.12	638	574
Overige bedrijfslasten	11.10.13	4.114	2.877
<b>Som der bedrijfslasten</b>		<b>23.056</b>	<b>27.777</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<b>3.416</b>	<b>16.819</b>
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.10.15	(1.815)	(525)
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	11.10.16	(59)	(322)
Waardeveranderingen financiële activa	11.9.4	583	
Rentelasten en soortgelijke kosten	11.10.17	6.542	6.869
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		<b>7.066</b>	<b>6.547</b>

<b>Groepsresultaat uit gewone bedrijfs- uitoefening voor belastingen</b>		<b>-1.835</b>	<b>10.797</b>
Belastingen	11.9.12	826	(799)
Resultaat deelnemingen	11.10.18	<u>0</u>	<u>(2)</u>
		826	(802)
<b>Groepsresultaat uit gewone bedrijfs- uitoefening na belastingen</b>		<b>-2.661</b>	<b>11.599</b>
Buitengewone baten			
Buitengewone lasten			
Belastingen buitengewoon resultaat			
<b>Buitengewoon resultaat na belastingen</b>		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultaat na belastingen</b>		<u><b>-2.661</b></u>	<u><b>11.599</b></u>

# 11.3

## Geconsolideerd kas- stroomoverzicht 2013

(directe methode)

Bedragen x € 1.000

		2013	2012
Ontvangsten van huurders	21.496	21.049	
Ontvangsten van subsidiegevers	190	63	
Overige ontvangsten	272	435	
		21.957	21.547
<b>Veranderingen in werkkapitaal</b>			
Betalingen aan werknemers	-2.714	-3.038	
Betalingen aan leveranciers onderhoud	-4.338	-5.387	
Betalingen uit hoofde van zakelijke lasten	-5.469	-3.226	
Betalingen aan leveranciers en werknemers	1.342	-1.971	
		-11.180	-13.622
<b>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</b>		<b>10.777</b>	<b>7.925</b>
Ontvangen interest	103	322	
Betaalde interest	-6.569	-7.037	
		-6.466	-6.715
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		<b>4.311</b>	<b>1.210</b>
Investerings in immateriële vaste activa	-12	-377	
Investerings in materiële vaste activa	-26.339	-6.953	
Desinvesterings in materiële vaste activa	2.975	3.246	
Ontvangen inzake verkopen materiële vaste activa	7.809	8.544	
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		<b>-17.719</b>	<b>4.460</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>			
Mutatie rekening-courant schuld kredietinstellingen	1.056	1.056	
Ontvangsten uit langlopende schulden	21.320	0	
Aflossingen langlopende schulden	-7.106	-10.784	
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>17.423</b>	<b>-9.728</b>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>		<b>4.014</b>	<b>-4.058</b>



# 11.4

## Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2013 tot en met 31 december 2013. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld. De jaarrekening is opgemaakt in maart 2014.

### 11.4.1 Activiteiten

De activiteiten van Woningstichting Rentree (hierna: Rentree), statutair gevestigd en kantoor houdende aan de Keizerstraat 43 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 het verloopoverzicht van de bedrijfswaarde opgenomen en zijn voor de sector specifieke presentatie-, waarderings- en verslaggevingsvoorschriften geformuleerd. De geconsolideerde 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 Openbaarmaking uit Publieke middelen gefinancierde Topinkomens.

### 11.4.3 Grondslagen voor consolidatie

In de geconsolideerde jaarrekening van Rentree zijn de financiële gegevens verwerkt van de tot de groep behorende maatschappijen en andere rechtspersonen waarop een overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend of waarover de centrale leiding wordt gevoerd. De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld met toepassing van de grondslagen voor de waardering en de resultaatbepaling van Rentree.

De financiële gegevens van de groepsmaatschappijen en de andere in de consolidatie betrokken rechtspersonen en vennootschappen zijn volledig in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen onder eliminatie van de onderlinge verhoudingen en transacties. Belangen van derden in het vermogen en in het resultaat van groepsmaatschappijen zijn afzonderlijk in de geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking gebracht.

De in de consolidatie begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

**Volledig geconsolideerd**

- Rentree Projectontwikkeling B.V. te Deventer (100%)
- Rentree Vastgoed B.V. (100%)

**Overige deelnemingen, gewaardeerd op nettovermogenswaarde.**

- N.V. Vastgoedmaatschappij Milieucentrum te Deventer (49,55%)

#### **11.4.4 Stelselwijzigingen**

In 2013 hebben geen stelselwijzigingen plaatsgevonden.

# 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.

### 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 2013 bedraagt deze grens € 681,02 (2012: € 664,66). Maatschappelijk vastgoed is bedrijf onroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners en 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 exploitatie-opbrengsten 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 kasstroombegrotingen 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 2013 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 meerjaren onderhoud begroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

Uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) die leiden tot een waardeverhoging 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 waardeverhoging 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. De bedrijfswaarde is gesplitst naar de componenten 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 per component en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. 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 ditzelfde 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 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 zijn weergegeven in procenten; tussen haakjes het percentage van voorgaand jaar)

Periode	Huurstijging	Prijsinflatie	Stijging loonkosten	Stijging kosten onderhoud	Stijging overige variabele lasten
2014	3,50 (2,00)	1,75 (2,00)	1,50 (2,48)	1,50 (2,48)	1,75 (2,48)
2015	1,83 (2,00)	1,83 (2,00)	1,95 (2,63)	1,95 (2,63)	1,83 (2,63)
2016	1,88 (2,00)	1,88 (2,00)	2,27 (2,74)	2,27 (2,74)	1,88 (2,74)
2017	1,91 (2,00)	1,91 (2,00)	2,49 (3,00)	2,49 (3,00)	1,91 (3,00)
2018	2,00 (2,00)	2,00 (2,00)	3,00 (3,00)	3,00 (3,00)	2,00 (3,00)
2019-20xx	2,00 (2,00)	2,00 (2,00)	3,00 (3,00)	3,00 (3,00)	2,00 (3,00)

- In 2014 wordt een inkomensafhankelijke (reguliere) huurverhoging toegepast. Vanaf 2015 is de jaarlijkse huurverhoging gelijk aan de prijsinflatie, voor percentages zie bovenstaande tabel.
- Jaarlijkse huurderiving voor woningen 1,5%. Jaarlijkse huurderiving van 5% voor bedrijf onroerend goed (idem vorig jaar).
- Mutatiegraad constant op 7,0% in 2013.
- 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 beheerslasten (inclusief algemene uitgaven voor leefbaarheid) bedragen gemiddeld € 1.386 per verhuureenheid (voorgaand jaar: € 1.493).
- Genormeerde klachten- en mutatieonderhoudskosten (bedrijfseconomische interne norm) van € 310 per verhuureenheid (voorgaand jaar € 314).
- Kosten van planmatig onderhoud, conform onderhoudsbegroting voor de eerstkomende 20 jaar, daarna een bedrijfseconomische norm van € 601 per verhuureenheid (voorgaand jaar € 655).
- 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 (gelijk aan voorgaand jaar).
- Een disconteringsvoet van 5,25% voor woningen en voor bedrijfsmatige/overige onroerende zaken (gelijk aan voorgaand jaar).
- De periode waarover contant gemaakt wordt loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen/ investeringen (variërend van 2 tot 50 jaar en gelijk aan voorgaand jaar).
- De saneringsheffing van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en de te betalen vennootschapsbelasting worden niet ingerekend in de bedrijfswaarde (gelijk aan voorgaand jaar).
- De verhuurdersheffing wordt, ook na 2017, in de bedrijfswaardeberekening meegenomen.
- De kasstromen worden medio numerando contant gemaakt (gelijk aan voorgaand jaar).

De in de bedrijfswaarde opgenomen verwachte opbrengstwaarde van woningen geoormerkt 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	2014	2015	2016	2017	2018
Aantal woning verkopen	74	72	48	46	46

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 per verhuureenheid 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 en 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 in achtneming van de reguliere richtlijn-bepalingen 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 (b.v. 30 of 40 jaar) afhankelijk van de inschatting van economische risico's.

## Restwaarde

De bepaling van de restwaarde van de grond opgenomen in de bedrijfswaarde vindt voor zover er nog geen herbestemming van de grond heeft plaatsgevonden plaats op basis van de huidige vergelijkbare kavel- of vierkante meterprijs voor een sociale huurwoning. Deze kavelprijs wordt geïndexeerd naar het einde van de levensduur en 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.

## Rentabiliteitswaardecorrectie

Bij de bepaling van de bedrijfswaarde wordt niet langer rekening gehouden met de rentabiliteitswaardecorrectie van de bestaande leningenportefeuille en beleggingen. De rentabiliteitswaardecorrectie betrof het verschil tussen de contante waarde van de verwachte kasstromen uit hoofde van leningen en beleggingen en de waardering van deze posten op de balans.

Het onroerend goed is wat betreft vreemd vermogen nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of 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.

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 bedrijf onroerend goed en (overige) verhuureenheden (woningen etc.). Het bedrijf onroerend goed heeft een totale verzekerde som op basis van herbouwwaarde op balansdatum van € 29.297.600. De (overige) verhuureenheden zijn verzekerd waarbij verzekeraars afstand doen van onderverzekering (clausule 99909). De premie voor het verzekerd bedrag per verhuureenheid bedraagt € 29,80. Het onroerende goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

In de post sociaal vastgoed in exploitatie zijn 3.984 (31-12-2012: 4.080) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 509 miljoen (31-12-2012 € 535 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 verhuur-exploitatie. 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 decken 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. Rentetoe rekening vindt eerst plaats nadat ontwikkelactiviteiten zijn gestart. Afschrijving vindt plaats na ingebruikneming van de complexen.

#### **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 actuele waarde. De actuele 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 en 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 Woningstichting Rentree.

Deelnemingen met een negatieve vermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer de stichting geheel of ten dele instaat voor schulden van desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op deelnemingen in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

#### **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.

De certificaten van het wooninvesteringsfonds zijn vrij overdraagbaar en gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs, verhoogd met de nog te ontvangen rente. In 2013 is een voorziening getroffen in verband met de financiële situatie bij het WIF. Deze voorziening is gebaseerd op het verwachte vermogen na aflossing van de lening portefeuille.

#### **11.5.7.3 Latente belastingvorderingen**

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen nominale waarde. De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de aanwezige compensabele verliezen.

### **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 verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

### **11.5.9 Vlottende activa**

#### **11.5.9.1 Huurdebiteuren**

De huurdebiteuren worden gewaardeerd tegen nominale waarde onder aftrek van een voorziening voor oninbaarheid, welke statisch is bepaald en op een consistente wijze als voorgaand jaar.

#### **11.5.10 Liquide middelen**

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden.



### 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 nieuwbouw

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.

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

# 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 2013 is de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli hoger dan de inflatie door het toepassen van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Het inflatiepercentage 2013 was 2,5 % (2012: 2,30%); hierboven is de inkomensafhankelijke verhoging toegepast. Hierdoor kwam de huuropbrengst hoger uit dan begroot. 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 Overheidsbijdragen

Voor zover de overige overheidsbijdragen nog niet zijn ontvangen, is de bijdrage berekend op grond van de regelingen, waarbij rekening is gehouden met voorcalculatorische huurverhogingen en lastenstijgingen.

#### 11.6.2.3 Verkoop onroerende zaken

De post verkopen onroerende zaken betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten. Winsten worden verantwoord op het moment van economische levering (veelal passeren transportakte). Eventuele verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

#### 11.6.2.4 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.

### 11.6.3 Bedrijfslasten

#### 11.6.3.1 Afschrijvingen op (im-)materiële vaste activa

De afschrijvingen op (im-)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille 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 bedrijfswaarde. Binnen de afschrijving op het sociaal vastgoed in exploitatie worden componenten onderkend met een verschillende levensduur. Naast de grond (geen afschrijving) en de opstal worden installaties en inventaris onderkend. Van een afzonderlijke component is sprake indien deze component meer dan 10 procent uitmaakt van de waarde van het actief en/of indien de afschrijvingslast (als gevolg van een afwijkende levensduur van de component ten opzichte van de opstal) meer dan 10% afwijkt van de situatie dat geen component zou zijn onderkend.

#### **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, salarissen en 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 Pensioenen**

De pensioenregeling betreft een toegezegde-pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds. Deze toegezegde-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 bedrijfstakpensioenfonds SPW. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo december 2013 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds SPW 114% (2012: 106% (zie [www.spw.nl](http://www.spw.nl))). In 2014 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 de 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 Financiële baten en lasten

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

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de belastingdienst opgezegd. Rentree heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend.

Rentree heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2013 en het fiscale resultaat 2013 bepaald. Omdat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

### 11.6.3.11 Resultaat deelnemingen

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Rentree geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling. Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend als resultaat aangemerkt. Verwerking hiervan vindt plaats onder de financiële baten en lasten.

### 11.6.3.12 Buitengewone baten en lasten

Onder buitengewone baten en lasten worden verstaan baten en lasten die voortvloeien uit gebeurtenissen of transacties die duidelijk te onderscheiden zijn van de activiteiten in het kader van de gewone bedrijfsuitoefening en derhalve naar verwachting zelden zullen voorkomen.

# 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, minimum waarderingsregel.
- Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering.

### 11.7.2 Materiële vaste activa

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 ondermeer 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.

Bij de waardering van de materiële vaste activa in ontwikkeling wordt rekening gehouden met een eventueel lagere marktwaarde. Deze marktwaarde is voor de meest belangrijke posities gebaseerd op extern uitgevoerde taxatierapporten. Dit betreft met name verworven grondposities in het kader van projecten in ontwikkeling. Hierbij is voor de meest belangrijke grondposities uitgegaan van zogenaamde "lauwe grond". Dit betekent een waardering op basis van de mogelijkheid van toekomstige woningbouw. Toekomstige ontwikkelingen in onder andere. bestemmingsplannen kunnen een belangrijke invloed hebben op de gehanteerde marktwaardes.

### 11.7.3 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, 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.

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, waaronder financial leasing, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financial leasecontract wordt voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

# 11.9

## Toelichting op de geconsolideerde balans 2013

### 11.9.1 Immateriële vaste activa

(x € 1.000)

<b>ACTIVA</b>	<b>computersoftware</b>
1 januari 2013	
Verrijgings- of vervaardigingsprijs	1.137
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-746
<b>Boekwaarde</b>	<b>391</b>
Mutaties	
Investerings	432
Desinvesterings	0
Afschrijvingen	-156
<b>Totaal mutaties</b>	<b>276</b>
31 december 2013	
Verrijgings- of vervaardigingsprijs	1.569
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-902
<b>Boekwaarde</b>	<b>667</b>
<b>Afschrijvingspercentage*</b>	<b>20%</b>

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

## 11.9.2 Materiële vaste activa

### 11.9.2.1 Sociaal vastgoed in exploitatie

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

	Totaal
<b>Stand per 1 januari 2013</b>	<b>214.286</b>
Investing	16.918
Desinvestering	-7.033
Afschrijvingen	-4.340
Herwaardering	-10.780
Overige waardeverandering	-3.358
	-8.593
<b>Stand per 31 december 2013</b>	<b>205.693</b>

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 286 woningen (2013: 325). Voor boekjaar 2014 is een bruto verkoopwaarde van € 9.360 begroot (2013: € 9.636).

### 11.10.2.2 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
<b>1 januari 2013</b>			
Verkrijgingsprijzen	20.001	4.829	24.830
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-18.505	-1.940	-20.445
<b>Boekwaarde per 1 januari 2013</b>	<b>1.496</b>	<b>2.889</b>	<b>4.385</b>
<b>Mutaties 2013</b>			
Investing	23.447	142	23.589
Desinvesteringen	-1.217	-90	-1.307
Afschrijvingen	0	-76	-76
Naar activa in exploitatie	-27.125	0	-27.125
Naar onderhanden werk	0	0	0
Reclassificatie voorziening onrendabele toppen	4.955	0	4.955
Waardevermindering	0	0	
<b>Totaal mutaties</b>	<b>60</b>	<b>-24</b>	<b>36</b>
<b>31 december 2013</b>			
Verkrijgingsprijzen	15.106	4.881	19.986
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-13.550	-2.016	-15.566
<b>Boekwaarde per 31 december 2013</b>	<b>1.556</b>	<b>2.865</b>	<b>4.421</b>



De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

**Sociaal vastgoed in exploitatie:**

Grond	geen afschrijving	0 jaar
Casco	lineair	50 jaar
Installaties	lineair	15 jaar
Inrichting	lineair	10-15 jaar

**Commercieel vastgoed in exploitatie:**

Grond	Waardering volgens marktwaarde
Casco	Waardering volgens marktwaarde
Installaties	Waardering volgens marktwaarde
Inrichting	Waardering volgens marktwaarde

**Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie:**

Bedrijfsgebouwen	lineair	25 jaar
Terreinen	geen afschrijving	0 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

	2013	2012
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	10.021	11.596
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	1.815	525
Herclassificatie/herkwalificatie	2.875	-2.100
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>14.711</b>	<b>10.021</b>

De bedrijfswaarde van het commercieel vastgoed in exploitatie berekend op basis van de uitgangspunten van het sociaal vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2013 € 13.741 (2012 € 12.073).

## 11.9.4 Financiële vaste activa

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

	Deelnemingen	Overige	Voorziening	Totaal
<b>1 januari 2013</b>				
Boekwaarde	294	1.166	0	1.460
<b>Mutaties</b>				
Investerings	0	0		0
Verkoop/aflossingen	0	0		0
Resultaat deelnemingen	0	0		0
Dividend/rente	0	0		0
Overige	0		-583	-583
<b>Totaal mutaties</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-583</b>	<b>-583</b>
<b>Boekwaarde per 31-12-2013</b>	<b>294</b>	<b>1.166</b>	<b>-583</b>	<b>877</b>

Vanwege de financiële problemen waarin het WIF is geraakt is in de jaarrekening 2013 een voorziening gevormd.

### Deelnemingen

De deelneming betreft:

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

### Overige

De overige financiële vaste activa eind 2013 betreffen Certificaten Wooninvesteringsfonds € 1.166 (2012: € 1.166).

### 11.9.4.1 Latente belastingvordering(en)

Het saldo betreft latente belastingvorderingen door verliescompensatie.

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

	2013	2012
Boekwaarde per 1 januari	2.526	0
Mutaties	-1.023	2.526
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>1.503</b>	<b>2.526</b>

## 11.9.5 Voorraden

### 11.9.5.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

	2013	2012
Vervaardigingsprijs	16.755	9.686
Onrendabele top	-10.926	-1.696
<b>Boekwaarde per 31 december*</b>	<b>5.829</b>	<b>7.990</b>

\*Gronden zijn na 1 januari 2014 nagenoeg allemaal verkocht.

### 11.9.5.2 Overige voorraden

	2013	2012
Vervaardigingsprijs	145	145
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>145</b>	<b>145</b>

## 11.9.6 Vorderingen

### Huurdebiteuren

	2013	2012
Huurdebiteuren	634	391
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-230	-177
<b>Totaal huurdebiteuren</b>	<b>404</b>	<b>215</b>

### Overlopende activa en overige vorderingen

	2013	2012
Schade/verzekeringrekening	16	265
Door te belasten vanuit onderhoud	-10	-10
Vooruitbetaalde kosten	1.182	36
Overige vorderingen	83	629
<b>Totaal overlopende activa</b>	<b>1.271</b>	<b>920</b>

## 11.9.7 Liquide middelen

	2013	2012
Kas/bank/giro	1.853	20
Deposito (Rabo spaar Vrij rekening)	4.996	2.815
<b>Totaal liquide middelen</b>	<b>6.849</b>	<b>2.835</b>

## PASSIVA

### 11.9.8 Groepsvermogen

#### 11.9.8.1 Eigen Vermogen

Het verloop van het Eigen Vermogen is als volgt:

	2013	2012
Stand per 1 januari	74.668	55.543
Herwaardering materiële vaste activa	5.064	13.363
Gerealiseerde herwaardering ten laste van het eigen vermogen	-15.844	-5.837
Resultaat (toegevoegd aan de overige reserves)	-2.661	11.599
	<b>61.227</b>	<b>74.668</b>
Overige reserve	-12.675	-10.022
Herwaarderingsreserve	73.902	84.690
<b>Groepsvermogen</b>	<b>61.227</b>	<b>74.668</b>

### 11.9.9 Voorzieningen

#### 11.9.9.1 Voorziening onrendabele top

	2013	2012
Stand per 1 januari	3.456	99
Vrijval/Dotaties	-8.411	3.357
Reclassificatie naar materiële vaste activa in ontwikkeling	4.955	
Stand per 31 december	0	<b>3.456</b>
<b>Hiervan is als kortlopend te beschouwen</b>	<b>0</b>	<b>324</b>

#### 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.

Het verloop van de post latente belastingverplichting is als volgt:

	2013	2012
Boekwaarde per 1 januari	1.727	0
Mutaties	-198	1.727
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>1.529</b>	<b>1.727</b>

### 11.9.10 Langlopende schulden

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De aflossingsverplichting voor 2014 bedraagt € 9.119 (2013: € 6.692).

De volgende opstelling geeft de resterende looptijd van de langlopende schulden weer. Afzonderlijk is vermeld tot welk bedrag de resterende looptijd langer is dan 5 jaar.

		2013		2012
	Totaal	> 5 jaar	Totaal	> 5 jaar
Leningen Kredietinstellingen	172.758	91.866	158.545	94.929

Het verloop van de leningen is als volgt:

	2013	2012
Stand per 1 januari	151.853	169.328
Nieuwe leningen	21.320	0
Af: aflossingen	-415	-10.784
Totaal leningen per 31 december	172.758	158.544

Af: kortlopende aflossingsverplichting	-9.119	-6.692
--	--------	--------

**Stand langlopende leningen per 31 december**                      **163.639**                      **151.853**

De gemiddelde kostenvoet van het lang vreemd vermogen over 2013 bedraagt 4,11% (2012: 4,17%).

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

	2013	2012
Schulden aan kredietinstellingen	0	1.056
Te betalen rente	3.826	3.580
Aflossingsverplichting op langlopende leningen	9.119	6.692
Schulden aan huurdebiteuren	199	265
Handelscrediteuren/leveranciers	1.531	143
Gemeenten	0	78
Belastingen & premies	1	676
Overige schulden en overlopende passiva	1.299	1.017
<b>Totaal</b>	<b>15.975</b>	<b>13.507</b>

Woningstichting Rentree beschikt over een rekening-courant faciliteit bij de Bank Nederlandse Gemeenten ad € 10 miljoen waar ultimo 2013 incidenteel kortlopend gebruik van werd gemaakt. Voor deze rekening-courant faciliteit zijn geen aanvullende zekerheden gesteld.

### 11.9.12 Fiscale Positie

Belastingposities hebben betrekking op het resultaat van Rentree en haar werkmaatschappijen. Hierbij wordt een tarief gehanteerd van 25%.

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

#### Commercieel resultaat

Commercieel resultaat na belastingen	-2.661
Correctie: vennootschapsbelasting	826
Commercieel resultaat voor belastingen	-1.835

#### Verschillen tussen commercieel en fiscaal resultaat

##### Af:

Commerciële winst verkoop woningen bestaand bezit	3.607
Fiscaal verlies verkoop woningen bestaand bezit	110
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	1.815
Fiscaal hogere afschrijving bedrijfsgebouwen	9
Vrijval disagio leningen o/g	53
	-5.594

##### Bij:

Fiscale winst verkoop woningen bestaand bezit	970
Fiscaal niet in aanmerking te nemen overige waardeverminderingen Materiële Vaste Activa	5.658
Fiscaal niet in aanmerking te nemen afschrijvingen sociaal vastgoed in exploitatie	4.340
Bijdrage saneringssteun	893
Fiscaal te activeren financieringskosten t.a.v. projectontwikkeling	569
	12.430
<b>Fiscaal resultaat</b>	<b>5.001</b>

Niet/beperkt aftrekbare kosten	9
Resultaat deelnemingen	0
Dotatie herinvesteringsreserve	970
	-961
<b>Belastbare winst</b>	<b>4.040</b>
Verrekenbare verliezen	-4.040

<b>Belastbare winst</b>	<b>0</b>
-------------------------	----------

## Toelichting fiscale positie

### Fiscaal winst en verlies verkoop woningen bestaand bezit

In 2013 zijn 63 woningen verkocht. Aangezien de fiscale boekwaarde als gevolg van de waardering van de (sociale) huurwoningen per 1 januari 2008 is gebaseerd op een percentage van de WOZ-waarde, ligt de fiscale boekwaarde van deze woningen hoger dan de commerciële boekwaarde. Dit heeft tot gevolg dat fiscaal een lager resultaat wordt gerealiseerd dan commercieel. Ten aanzien van de verkoop van 52 woningen is fiscaal een positief resultaat behaald van € 970. Deze winst is toegevoegd aan de herinvesteringsreserve.

Met de verkoop van 11 woningen is fiscaal een verlies gerealiseerd van € 110. In artikel 2.2.8 VSO II staat omschreven dat een verlies als gevolg van de overdracht van een huurwoning binnen 5 jaar nadat deze op de fiscale openingsbalans (1 januari 2008) is opgenomen, niet ten laste van het fiscale resultaat kan worden gebracht. De openingsbalanswaarde dient alsdan te worden gecorrigeerd met het verschil tussen de fiscale boekwaarde, minus de verkoopprijs, vermeerderd met de geactiveerde investeringen. Vanaf 1 januari 2013 is de vijfjaarstermijn verstreken. Dit heeft tot gevolg dat het verlies van € 110 ten laste van het fiscale resultaat kan worden gebracht.

### Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Fiscaal is de vastgoedportefeuille gewaardeerd op kostprijs minus afschrijvingen. Commercieel is de vastgoedportefeuille gewaardeerd op bedrijfswaarde. De commerciële waardevermeerdering van de vastgoedportefeuille van € 1.815 wordt fiscaal niet gevolgd.

### Fiscaal hogere afschrijving bedrijfsgebouwen

De fiscale afschrijving onroerende zaken ten dienste van de exploitatie is hoger dan de commerciële afschrijving.

**Deze correctie is als volgt berekend (x € 1000):**

Commerciële afschrijving onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	€ 76.0
Fiscaal afschrijving onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	€ 84.7
<b>Verskil</b>	<b>€ 8.7</b>

### Vrijval disagio leningen

Op grond van VSO II diende Rentree per 1 januari 2008 haar leningen o/g te waarderen op de waarde in het economisch verkeer. Deze waarde is bepaald aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen (rente en aflossing) van deze leningen. De contante waarde van de kasstromen is gebaseerd op de zero couponrente per 31 december 2007. Als gevolg van deze waardering is een verschil ontstaan tussen de fiscale en commerciële waardering van de leningen o/g. Fiscaal zijn deze leningen per 1 januari 2008 € 375 lager gewaardeerd. Dit bedrag wordt over de gemiddelde looptijd van leningen, zijnde 7 jaar, ten laste van het fiscale resultaat gebracht. De jaarlijkse fiscale last die hierdoor ontstaat, bedraagt € 54.

### Waardevermindering overige materiële vaste activa

Fiscaal is de post materiële vaste activa gewaardeerd op kostprijs minus afschrijvingen. Commercieel is de post materiële vaste activa gewaardeerd op bedrijfswaarde. De commerciële waardevermindering overige materiële vaste activa van € 5.658 wordt fiscaal niet gevolgd.

### Afschrijvingen sociaal vastgoed in exploitatie

Fiscaal is de afschrijving op verhuurde woningen beperkt tot 100% van de WOZ-waarde van de woningen. Aangezien de fiscale boekwaarde als gevolg van de waardering van de (sociale) huurwoningen per 1 januari 2008 is gebaseerd op een percentage van de WOZ-waarde, ligt de fiscale boekwaarde van deze woningen lager dan 100% van de WOZ-waarde. Dit heeft tot gevolg dat fiscaal niet afgeschreven kan worden op sociaal vastgoed in exploitatie. De commerciële afschrijvingen op sociaal vastgoed in exploitatie van € 4.340 kan derhalve fiscaal niet gevolgd worden.

### Saneringsheffing

De saneringsheffing is op grond van artikel 10, lid 1, sub k Wet op de vennootschapsbelasting 1969 niet aftrekbaar voor de vennootschapsbelasting. Deze commerciële last kan derhalve fiscaal niet worden gevolgd.

### Fiscaal te activeren financieringskosten

Op basis van de goedkoopmansgebruik is Rentree verplicht financieringskosten toe te rekenen aan projectontwikkeling. Uit onderdeel 11.11.6 van de concept jaarrekening blijkt echter dat geen rente wordt toegerekend aan projecten. De fiscale toe te rekenen rente is als volgt berekend:

Waarde per 1 januari 2013	€ 41.691
Mutaties 2013	€ 4.895
<b>Waarde per 31 december 2013</b>	<b>€ 36.796</b>
Gemiddelde waarde onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	€ 39.244
Gemiddelde kostenvoet lang vreemd vermogen	4,17%
Solvabiliteit (op basis van fiscaal eigen vermogen per 31-12-2011)	65,23%
Toe te rekenen financieringsrente	€ 569

### Niet/beperkt aftrekbare kosten

Fiscaal wordt een aftrekbeperking in aanmerking genomen voor kosten die zowel een zakelijk als niet zakelijk karakter hebben. Hiervoor wordt een forfait gehanteerd van 0,4% van de fiscale loonsom.

### Resultaat deelneming

In het jaar 2013 is resultaat deelneming NV Vastgoedmaatschappij Milieucentrum Deventer nihil. De deelnemingsvrijstelling is van toepassing op het belang van Rentree in NV Vastgoedmaatschappij Milieucentrum Deventer.

#### 11.9.12.1 Belastinglatenties

De volgende latente belastingvorderingen en belastingverplichtingen zijn berekend.

Hierna worden deze posten per 31 december 2013 nader toegelicht:

	1-1-2012	31-12-2013
<b>Latente belastingvorderingen</b>		
• Fiscaal verrekenbare verliezen	2.499	1.489
• Leningen o/g	27	13
	<b>2.526</b>	<b>1.503</b>
<b>Latente belastingverplichtingen</b>		
• Woningen bestemd voor verkoop	1.665	1.465
• Bedrijfsgebouwen	61	64
	<b>1.727</b>	<b>1.529</b>
Saldo	<b>799</b>	<b>-26</b>
<b>Mutatie</b>		<b>-826</b>



### 11.9.12.2 Latente belastingvordering

Rentree heeft per 31 december 2013 een bedrag ad € 5.957.237 aan fiscaal verrekenbare verliezen staan. Dit bedrag kan als volgt worden weergegeven.

	1 januari	Belastbaar bedrag	31 december
2008	-	-6.736	-6.736
2009	-6.736	-2.623	-9.359
2010	-9.359		-9.359
2011	-9.359		-9.359
2012	-9.359	-638	-9.997
2013	-9.997	4.040	-5.957

Voor deze fiscaal verrekenbare verliezen kan een latente belastingvordering gevormd worden. De waarde van deze latente belastingvordering per 31 december 2013 bedraagt € 1.489 (€ 5.957 x 25 %).

Op grond van de VSO II diende Rentree per 1 januari 2008 haar leningen o/g te waarderen op de waarde in het economisch verkeer. Als gevolg van deze waardering is een verschil ontstaan tussen de fiscale en commerciële waardering van de leningen o/g. Op basis van het reguliere tarief voor de heffing van de vennootschapsbelasting van 25%, zou de belastingvordering per 31 december 2013 € 13 (€ 54 x 25%) bedragen.

### 11.9.12.3 Latente belastingverplichting

Rentree heeft het voornemen in de komende vijf jaar 286 woningen te verkopen. Commercieel worden de woningen bestemd voor de verkoop de komende vijf jaar gewaardeerd op de contante waarde van het bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen. De fiscale boekwaarde van deze woningen is lager dan de commerciële boekwaarde. Het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van deze posten en de latente belastingverplichting die hieruit zou kunnen voortvloeien, kan als volgt worden berekend:

Commerciële boekwaarde te verkopen woningen de komende vijf jaar	€ 34.011
Gemiddelde fiscale boekwaarde te verkopen woningen komende 5 jaar (286x€ 98)	€ 28.149
	€ 5.862
Latente belastingverplichting: 25% x € 5.862 =	€ 1.465

De bedrijfsgebouwen zijn in het jaar 2013 fiscaal lager gewaardeerd dan commercieel. Het verschil tussen de commerciële en de fiscale waardering en de latente belastingverplichting die hieruit zou kunnen voortvloeien, kan als volgt worden berekend.

Verschil fiscaal-commercieel 1-1-2013	€ 246
Mutatie verschil 2013	€ 9
Verschil fiscaal-commercieel 31-12-2013	€ 255
Latente belastingverplichting: 25 % x € 255 =	€ 64

Rentree heeft in de jaren 2010 en 2011 haar fiscale resultaat toegevoegd aan de herbestedingsreserve (HBR).

Deze herbestedingsreserve is in de jaren 2010, 2011 en 2012 (deels) aangewend op investeringen in bedrijfsmiddelen (nieuwbouw c.q. verbeteringen).

Op 1 januari 2013 resteerde nog een bedrag van € 1.030 aan herbestedingsreserve.

Daarnaast heeft Rentree in het jaar 2012 een herinvesteringsreserve (HIR) gevormd van € 1.481. In 2013 wordt hier een bedrag van € 970 aan toegevoegd. De HBR en de HIR kunnen volledig worden aangewend ter zake van investeringen in 2013.

#### 11.9.12.4 Verschil nominale- en effectieve belastingdruk vennootschapsbelasting

Het verschil tussen de nominale en de effectieve belastingdruk is als volgt weer te geven:

	Bedrag	Vpb
Commercieel resultaat voor belastingen	-1.835	-459
Acuut verschuldigde vennootschapsbelasting	0	0
Mutatie latente vennootschapsbelasting		826
<b>Vershil</b>		<b>-1.284</b>

Verklaring verschillen:

	Vpb	
Commerciële winst verkoop woningen bestaand bezit	-3.607	-902
Mutatie latente verschuldigde vennootschapsbelasting verkopen won	-	- 200
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	-1.815	-454
Fiscaal winst verkoop woningen bestaand bezit	860	215
Fiscaal niet in aanmerking te nemen overige waardeverminderingen mva	5.658	1.415
Fiscaal niet in aanmerking te nemen afschrijvingen soc vgoed in expl.	4.340	1.085
Saneringsheffing	893	223
Fiscaal te activeren financieringskosten t.a.v. projectontwikkeling	569	142
Niet/beperkt aftrekbare kosten	9	2
Resultaat deelnemingen	-	-
Dotatie herinvesteringsreserve (HIR)	-970	-243
		<b>1.284</b>

### 11.9.13 Niet uit de balans blijvende verplichtingen

Op grond van een in 1993 gehouden indicatief bodemonderzoek is gebleken dat Rentree in de toekomst kan worden geconfronteerd met bodemsanering. Dit betreft in hoofdzaak licht vervuilde locaties, die bij de sloop en/of vervangende nieuwbouw opgeschoond dienen te worden.

Voor één grondpositie is nader onderzoek nodig ten aanzien van een saneringsopdracht. Aangezien de omvang en de kosten niet hard zijn, zijn deze niet opgenomen in de meerjarenprognose.

In 2013 is door de voormalig bestuurder een claim tegen Rentree ingediend als reactie op de in 2012 opgestelde aansprakelijkheidsstelling jegens deze voormalig bestuurder. Op het moment van opstellen van deze jaarrekening is de uitkomst onbekend. Per 1 oktober 2014 is een contract met Randstad afgesloten om een deel van het pand aan de Keizerstraat te huren. Dit contract is opgesteld voor een looptijd van vijf 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 drie jaar.

Op 10 december 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.

De woningen aan de Brinkpoortstraat en de winkels van 'De Knik' zijn in 2014 verkocht.

Rentree heeft een garantstelling voor maximaal tien koopwoningen met de firma Nijhuis.

#### **Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid**

Rentree vormt samen met haar 100% dochters een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Op grond van de standaardvoorwaarden zijn de stichting en de met haar gevoegde dochterondernemingen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.

### 11.9.14 Financiële instrumenten

In 2014 wordt het treasurystatuut herzien. Het huidige statuut is in 2011 vastgesteld door de Raad van Commissarissen. Het nieuwe treasurystatuut staat niet meer toe dat gebruik gemaakt kan worden van derivaten of andere financiële instrumenten. Per balansdatum worden dergelijke instrumenten niet gebruikt.

# 11.10

## Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening

(x € 1.000)

### Bedrijfsopbrengsten

#### 11.10.1 Huren

	2013	2012
Woningen en woongebouwen	20.685	20.261
Onroerende zaken, niet woningen	1.597	1.513
Af: korting Huur op Maat	0	93
Af: huurderiving wegens leegstand en oninbaarheid	461	604
<b>Totaal</b>	<b>21.821</b>	<b>21.077</b>

#### 11.10.2 Vergoedingen

	2013	2012
Overig (onder andere administratiekostenvergoeding)	75	42
<b>Totaal</b>	<b>75</b>	<b>42</b>

#### 11.10.3 Overheidsbijdragen

	2013	2012
Overige rijksbijdragen	190	225
<b>Totaal overheidsbijdragen</b>	<b>190</b>	<b>225</b>

#### 11.10.4 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

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:

	2013	2012
<b>Verkoopopbrengsten bestaand bezit:</b>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	8.405	9.058
Af: direct toerekenbare kosten	753	514
Af: boekwaarde	4.045	3.466
Verkoopresultaat bestaand bezit	3.607	5.078
<b>Totaal netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille</b>	<b>3.607</b>	<b>5.078</b>

#### 11.10.5 Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa

	2013	2012
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa (sociaal)	0	12.597
Overige	0	4.721
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>17.318</b>

#### 11.10.6 Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf

	2013	2012
Geactiveerde eigen uren met betrekking tot projecten	350	321
Geactiveerde rente met betrekking tot projecten	0	0
<b>Totaal geactiveerde uren en rente ten behoeve van het eigen bedrijf</b>	<b>350</b>	<b>321</b>

#### 11.10.7 Overige bedrijfsopbrengsten

	2013	2012
Vergoeding voor verrichte diensten	139	196
Overige opbrengsten	290	339
<b>Overige bedrijfsopbrengsten</b>	<b>429</b>	<b>535</b>

## Bedrijfslasten

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

	2013	2012
Afschrijving onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	76	95
Afschrijving immateriële vaste activa (Software)	156	52
Afschrijving op Sociaal vastgoed in exploitatie	4.340	5.935
<b>Totaal afschrijvingen op (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille</b>	<b>4.573</b>	<b>6.083</b>

### 11.10.9 Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa

	2013	2012
Mutatie onrendabel in materiële vaste activa in ontwikkeling	2.050	7.722
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa (sociaal)	3.358	86
Overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkopen	250	1.696
<b>Totaal</b>	<b>5.658</b>	<b>9.503</b>

### 11.10.10 Lonen & salarissen

	2013	2012
Lonen en salarissen*	2.482	2.790
Inhuur derden	175	91
Subtotaal lonen & salarissen	2.657	2.881
Geactiveerde productie projecten in ontwikkeling	-350	-321
	<b>2.306</b>	<b>2.560</b>

	2013	2012
<b>Totaal aantal FTE</b>	<b>35,7</b>	<b>46</b>

\*Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

### 11.10.11 Lasten onderhoud

	2013	2012
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	2.222	2.202
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	2.832	3.184
<b>Totaal</b>	<b>5.054</b>	<b>5.387</b>

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

	2013	2012
Planmatig onderhoud	2.395	2.689
Mutatie-onderhoud	258	179
Interieurvernieuwing	436	694
Klachtenonderhoud	1.193	1.287
Contract onderhoud	597	496
Onderhoud VVE	174	42
<b>Totaal</b>	<b>5.054</b>	<b>5.387</b>

### 11.10.12 Leefbaarheid

	2013	2012
Leefbaarheid (Sociaal Programma)	455	412
Leefbaarheid overig	183	162
<b>Totaal</b>	<b>638</b>	<b>574</b>

### 11.10.13 Overige bedrijfslasten

	2013	2012
<b>Beheerskosten</b>		
Algemene beheer- en administratiekosten	18	18
Automatiseringskosten	398	341
Bestuurs- en toezichtkosten	45	33
<b>Subtotaal beheerskosten</b>	<b>461</b>	<b>392</b>
<b>Heffingen</b>		
Belastingen	941	958
Verzekeringen	174	179
Verhuurderheffing	65	0
<b>Subtotaal heffingskosten</b>	<b>1.179</b>	<b>1.138</b>
<b>Subtotaal Saneringssteun CFV</b>	<b>893</b>	<b>-</b>

#### Overige bedrijfslasten

Accountantskosten	44	104
Advieskosten	135	101
Juridische kosten	42	164
Diverse bedrijfslasten	253	228
Overige personeelskosten	160	196
Reorganisatiekosten personeel	353	0
Huisvestingskosten	137	205
Incassokosten	62	50
Huurlasten	40	29
Overige directe exploitatiekosten (o.a. VvE-bijdragen)	239	219
Communicatie	114	53
<b>Subtotaal overige bedrijfslasten</b>	<b>1.580</b>	<b>1.348</b>
<b>Totaal overige bedrijfslasten</b>	<b>4.114</b>	<b>2.877</b>

#### 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.

	2013	2012
Controle van de jaarrekening 2011	0	22
Controle van de jaarrekening 2012	29	67
Controle van de jaarrekening 2013	29	0
VPB 2012	0	15
VPB 2013	15	0
Andere niet-controle diensten	0	0
<b>Totaal accountantskosten</b>	<b>44</b>	<b>104</b>

#### 11.10.15 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2013	2012
Herwaardering commercieel vastgoed in exploitatie	-1.815	-525
<b>Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-1.815</b>	<b>-525</b>

#### 11.10.16 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2013	2012
Rente op vorderingen	0	167
Rente op liquide middelen	-59	-155
Opbrengsten uit effecten	0	0
<b>Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>	<b>-59</b>	<b>-322</b>



### 11.10.17 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2013	2012
Waardeveranderingen financiële vaste activa	583	0
Kredietinstellingen	6.529	6.844
Rente op liquide middelen	13	26
<b>Totaal rentelasten en soortgelijke kosten</b>	<b>7.125</b>	<b>6.869</b>

### 11.10.18 Resultaat deelnemingen

	2013	2012
NV Vastgoedmaatschappij Milieucentrum Deventer	0	2
<b>Totaal resultaat deelnemingen</b>	<b>0</b>	<b>2</b>

# 11.11

## Overige informatie

### 11.11.1 Wet normering bezoldiging Topfunctionarissen

Vanaf 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen (WNT) van kracht. Op basis van deze wet moeten de inkomens van de topfunctionarissen en toezichthouders worden opgenomen in de jaarstukken.

Naam	Functie	Duur dienst- verband	Omvang dienst- verband	Beloning	Door werkgever betaalde SV premies	Door werkgever betaalde OVP VPL premies	Belastbare kostenver- goedingen op termijn	Voor- zieningen betaalbaar	Beëin- digings uitkeringen	Jaar beëin- diging	Motivering
E.W.M. van Asten	Directeur- bestuurder	1 april 2010	36 uur	€ 109	€ 0	€ 4	€ 0	€ 25	nvt	nvt	nvt
H.F.A.M. Huijsmans	Voorzitter RvC	2010		€ 11	nvt	0	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
T.A. Nieuwenhuijsen	Lid RvC	2010		€ 8	nvt	0	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
L.J. van der Ree	Lid RvC	2010		€ 8	nvt	0	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
G.J.J. Prins	Lid RvC	2012		€ 8	nvt	0	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
J.T. Blok	Lid RvC	2012		€ 8	nvt	0	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt

Bezoldiging bestuurder (voorgaand jaar € 134)	134
<b>Totaal</b>	<b>134</b>

#### 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 (werknemers en werkgeversdeel), VUT, sabbatical leave en jubileumuitkeringen).

De beloning van de directeurbestuurder zit net boven het maximum van € 131 dat voor Rentree geldt. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van het overgangsregime. Dit houdt in dat in de jaren 2013 tot en met 2016 de beloning niet wordt verhoogd om in 2016 op het gestelde maximum uit te komen.

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

(x € 1.000 en inclusief 21 % btw)

	2013	2012
De heer Huijsmans	11	9
De heer Nieuwenhuijsen	8	7
De heer Van der Ree	8	7
Mevrouw Prins	8	2
De heer Blok	8	2
<b>Totaal</b>	<b>43</b>	<b>27</b>

De stijging van de bezoldiging in 2013 wordt veroorzaakt door de btw die vanaf 2013 geheven moet worden. Buiten de aangegeven vergoeding ontvangen de Raad van Commissarissen een (onbelaste) kilometervergoeding van € 0,19 per kilometer op declaratiebasis. De beloning van de RvC blijft onder het gestelde maximum.

# 11.12

## Enkelvoudige balans per 31 december

(x € 1.000)	Ref.		2013	2012
<b>ACTIVA</b>				
<b>Vaste activa</b>				
<b>Immateriele Vaste Activa</b>				
Computersoftware	11.9.1	<u>667</u>	<u>424</u>	424
			<b>667</b>	
<b>Materiële vaste activa</b>				
Sociaal vastgoed in exploitatie	11.9.2.1	205.693	214.286	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	11.9.2.2	11.659	0	
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	11.9.2.2	<u>2.865</u>	<u>2.889</u>	
			<b>220.216</b>	<b>217.175</b>
<b>Vastgoedbeleggingen</b>				
Commercieel vastgoed in exploitatie	11.9.3.1	<u>14.711</u>	<u>10.021</u>	10.021
			<b>14.711</b>	
<b>Financiële vaste activa</b>				
Deelnemingen	11.14.2	7.011	561	
Overige financiële vaste activa		583	1.166	
Latente belastingvordering(en)	11.14.2.1	<u>1.503</u>	<u>2.526</u>	
			<b>9.097</b>	<b>4.253</b>
<b>Vlottende activa</b>				
<b>Vorraden</b>				
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkopen	11.14.3	<u>0</u>	<u>1.670</u>	1.670
			<b>0</b>	
<b>Vorderingen</b>				
Huurdebiteuren	11.14.4	75	215	
Groepsmaatschappijen (rekening-courant)		7.659	23.613	
Overige vorderingen en overlopende activa		<u>826</u>	<u>774</u>	
			<b>16.603</b>	<b>24.602</b>
<b>Liquide middelen</b>				
Bank		<u>6.127</u>	<u>2.834</u>	
			<b>6.127</b>	<b>2.834</b>
<b>Totaal activa</b>			<b><u>259.380</u></b>	<b><u>260.979</u></b>

	Ref.	2013	2012	
<b>PASSIVA</b>				
<b>Groepsvermogen</b>				
Eigen Vermogen	11.14.5			
Eigen Vermogen		<u>61.227</u>	<u>74.667</u>	
		<b>61.227</b>		<b>74.667</b>
<b>Vorzieningen</b>				
Voorziening onrendabele toppen	11.14.6	12.699	15.623	
Voorziening latente belastingverplichtingen	11.14.7	1.529	1.727	
Voorziening Deelnemingen	11.14.2	<u>0</u>	<u>0</u>	
		<b>22.270</b>		<b>17.350</b>
<b>Vreemd vermogen</b>				
<b>Langlopende schulden</b>				
Langlopende schulden	11.9.10	<u>163.639</u>	<u>151.853</u>	
		<b>163.639</b>		<b>151.853</b>
<b>Kortlopende schulden</b>				
Schulden aan kredietinstellingen	11.14.8	0	1.058	
Te betalen rente		3.826	3.580	
Aflossingsverplichting		9.119	6.692	
Schulden aan huurders		199	265	
Schulden aan leveranciers		1.133	106	
Belastingen en premies svz		0	676	
Schulden aan groepsmaatschappijen		4.891	3.745	
Overige schulden en overlopende passiva		<u>1.118</u>	<u>988</u>	
		<b>20.286</b>		<b>17.110</b>
<b>Totaal passiva</b>		<b><u>259.380</u></b>	<b><u>260.979</u></b>	

# 11.13

## Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2013

(x € 1.000)	Ref.	2013	2012
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>			
Huren	11.10.1	21.821	21.077
Vergoedingen	11.10.2	75	42
Overheidsbijdragen	11.10.3	190	225
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	11.10.4	3.607	5.078
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa		0	16.115
Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	11.10.6	350	315
Overige bedrijfsopbrengsten		139	535
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>		<b>26.182</b>	<b>43.388</b>
<b>Bedrijfslasten</b>			
Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	11.10.8	4.573	6.078
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	11.10.9	3.747	1.781
Lonen en salarissen	11.10.10	2.306	2.550
Sociale lasten		309	341
Pensioenlasten		403	392
Lasten onderhoud	11.10.11	5.054	5.387
Leefbaarheid	11.10.12	638	574
Overige bedrijfslasten	11.10.13	4.094	2.861
<b>Som der bedrijfslasten</b>		<b>21.123</b>	<b>19.964</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<b>5.058</b>	<b>23.424</b>
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.10.15	(1.815)	(525)
Waardeverandering financiële activa	11.14.2	583	
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	11.10.16	59	206
Rentelasten en soortgelijke kosten	11.10.17	6.594	6.869
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		<b>7.118</b>	<b>6.663</b>
<b>Groepsresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>		<b>245-</b>	<b>17.286</b>

Belastingen	11.9.12	826	799
Resultaat deelnemingen	11.10.18	1.591	-6.487
		<b>2.417</b>	<b>-5.687</b>
<b>Groepsresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen</b>		<b>-2.661</b>	<b>22.973</b>
Buitengewone baten			
Buitengewone lasten			
Belastingen buitengewoon resultaat			
<b>Buitengewoon resultaat na belastingen</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>-2.661</b>	<b>11.599</b>

# 11.14

## Toelichting enkelvoudige balans per 31-12-2013 en de winst- en verliesrekening over 2013

### 11.14.1 Grondslagen van waardering en bepaling van het resultaat

De grondslagen van waardering en van resultaatbepaling voor de enkelvoudige jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening zijn gelijk. Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde in overeenstemming met paragraaf 11.6.7.1 in de geconsolideerde jaarrekening. Voor de grondslagen van de waardering van activa en passiva en voor de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar de eerder opgenomen toelichting op de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening.

### 11.14.2 Financiële vaste activa

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

	Deelnemingen	Overige	Voorziening	Totaal
<b>1 januari 2013</b>				
Boekwaarde	561	1.166	0	1.727
<b>Mutaties</b>				
Investerings	0	0		0
Verkoop/aflossingen	0	0		0
Resultaat deelnemingen	-1.592	0		-1.592
Dividend/rente	0	0		0
Voorziening	8.042	0	-583	7.459
<b>Totaal mutaties</b>	<b>6.450</b>	<b>0</b>	<b>-583</b>	<b>5.867</b>
<b>Boekwaarde per 31-12-2013</b>	<b>7.011</b>	<b>1.166</b>	<b>-583</b>	<b>7.594</b>

Vanwege de financiële problemen waarin het WIF is geraakt is in de jaarrekening 2013 een voorziening gevormd. In verband met de negatieve waardering van Rentre Project Ontwikkeling BV is een voorziening gevormd. Deze voorziening is in mindering gebracht op de vorderingen op groepsmaatschappijen.

De deelneming ultimo 2013 te Deventer betreffen:

	Aandeel in kapitaal:
Rentre Projectontwikkeling BV	100%
Rentre Vastgoed BV	100%
NV Vastgoedmaatschappij Milieucentrum te Deventer	49,55%



Het verloop van de post deelneming kan als volgt worden toegelicht:

	Rentree Proj. Ontw. BV	Rentree NV Vastgoed BV	Vastgoed maatschappij Millieucentrum Deventer	Totaal
Deelneming per 01-01-2013	-6.425	6.693	294	561
Resultaat	-1.618	26	0	-1.592
Voorziening				8.042
Deelneming per 31-12-2013	-8.043	6.718	294	7.011

#### 11.14.2.1 Latente belastingvordering(en)

Het saldo betreft latente belastingvorderingen door verliescompensatie.

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

	2013	2012
Boekwaarde per 1 januari	2.526	0
Mutaties	-1.023	2.526
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>1.503</b>	<b>2.526</b>

#### 11.14.3 Vastgoed bestemd voor verkoop

	2013	2012
Vervaardigingsprijs	1.670	3.365
Reclassificatie	-1.670	
Af: voorziening voor verwachte verliezen*		-1.696
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>0</b>	<b>1.670</b>

\*Gronden zijn na 1 januari 2014 allemaal verkocht.

#### 11.14.4 Vorderingen

##### Huurdebiteuren

	2013	2012
Huurdebiteuren	300	391
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-225	-177
<b>Totaal huurdebiteuren</b>	<b>75</b>	<b>215</b>

##### Groepsmaatschappijen

	2013	2012
Groepsmaatschappijen (rekening-courant)	15.701	23.613
Af: voorziening Rentree Projectontwikkeling BV	-8.042	0
	<b>7.659</b>	<b>23.613</b>

### 11.14.5 Eigen Vermogen

#### Eigen Vermogen

Het verloop van het Eigen Vermogen is als volgt:

	2013	2012
Stand per 1 januari	74.668	55.543
Effect stelselwijziging	0	0
Herwaardering materiële vaste activa	5.063	13.363
Gerealiseerde herwaardering ten laste van het eigen vermogen	-15.844	-5.837
Resultaat (toegevoegd aan de overige reserves)	-2.661	11.599
	<b>61.227</b>	<b>74.668</b>
Overige reserve	-12.675	-10.022
Herwaarderingsreserve	73.902	84.690
<b>Groepsvermogen</b>	<b>61.227</b>	<b>74.668</b>

### 11.14.6 Voorzieningen

#### Voorziening onrendabele top

	2013	2012
Stand per 1 januari	15.623	13.905
Dotaties	-2.924	1.718
<b>Stand per 31 december</b>	<b>12.699</b>	<b>15.623</b>

Waardeverminderingen van grondposities in dochtermaatschappijen en verwachte verliezen op projecten zullen worden doorbelast aan Woningstichting Rentree. Daarom wordt een voorziening voor deze verliezen gevormd. Hierdoor ontstaat een afwijking ten opzichte van de geconsolideerde jaarrekening waarbij dergelijke verliezen in mindering zijn gebracht op de activa.

### 11.14.7 Voorziening latente belastingverplichting

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

Het verloop van de post latente belastingverplichting is als volgt:

	2013	2012
Boekwaarde per 1 januari	1.727	0
Mutaties	-198	1.727
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>1.529</b>	<b>1.727</b>

### 11.14.8 Kortlopende schulden

	2013	2012
Schulden aan kredietinstellingen	0	1.058
Te betalen rente	3.826	3.580
Aflossingsverplichting op langlopende leningen	9.119	6.692
Schulden aan huurdebiteuren	199	265
Handelscrediteuren / leveranciers	1.133	106
Belastingen & premies	0	676
Schulden aan groepsmaatschappijen	4.891	3.745
Overige schulden en overlopende passiva	1.118	988
<b>Totaal</b>	<b>20.286</b>	<b>17.109</b>

# 11.15

## Ondertekening van de jaarrekening

### Opmaken van de jaarrekening

E.W.M. van Asten  
Directeurbestuurder

Deventer, 24 april 2014

### Vaststellen van de jaarrekening

De Raad van Commissarissen

drs. H.F.A.M. Huijsmans

mr. T.A. Nieuwenhuijsen

ir. L.J. van der Ree

Voorzitter

drs. G.J.J. Prins

J.T. Blok

Deventer, 24 april 2014

# 11.16

## Overige gegevens

### 11.16.1 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.

### 11.16.2 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.

### 11.16.3 Gebeurtenissen na balansdatum

Op 15 februari 2014 heeft een hoorzitting plaatsgevonden inzake de claim jegens de voormalig bestuurder en de tegenclaim van de voormalig bestuurder jegens Rentree. De afhandeling van de claims zal verder schriftelijk verlopen.

De voorraad te verkopen grond is na 1 januari 2014 nagenoeg volledig verkocht.

**Deloitte Accountants B.V.**  
Grote Voort 207  
8041 BK Zwolle  
Postbus 480  
8000 AL Zwolle  
Nederland

Tel: 088 288 2888  
Fax: 088 288 9993  
www.deloitte.nl

### **Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**

Aan de Raad van Commissarissen van Woningstichting Rentree te Deventer

#### **Verklaring betreffende de jaarrekening**

Wij hebben de (in dit verslag opgenomen) jaarrekening 2013 van Woningstichting Rentree te Deventer gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2013 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2013 met de toelichting, waarin opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### **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 in overeenstemming met het in Nederland geldende artikel 26, eerste lid van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh), richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector WNT, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag in overeenstemming met het in Nederland geldende artikel 26, eerste lid, van het Bbsh en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Het bestuur is tevens verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die voldoet aan de WNT-eisen van financiële rechtmatigheid zoals opgenomen in het Controleprotocol WNT van de Beleidsregels toepassing WNT.

Het bestuur van de toegelaten instelling is voorts verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening en de naleving van die WNT-eisen van financiële rechtmatigheid 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 en het controleprotocol in rubriek A van bijlage III bij het Bbsh en de Beleidsregels toepassing WNT, inclusief het Controleprotocol WNT. 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 alsmede voor de naleving van de WNT-eisen financiële rechtmatigheid, 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 de gebruikte WNT-eisen van financiële rechtmatigheid 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 per 31 december 2013 en van het resultaat over 2013 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Beleidsregels toepassing WNT.

Voorts zijn wij van oordeel dat de jaarrekening 2013 in alle van materieel belang zijnde aspecten voldoet aan de WNT-eisen van financiële rechtmatigheid, zoals opgenomen in het Controleprotocol WNT van de Beleidsregels toepassing WNT.

### **Geen controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van externe niet-topfunctionarissen**

In overeenstemming met de aanvullende beleidsregels van 12 maart 2014, hebben wij geen controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van de functionarissen zoals genoemd in art. 4.2 lid 2 letter c WNT (externe niet-topfunctionarissen).

### **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, 24 april 2014  
Deloitte Accountants B.V.

was getekend: J.S. Huizinga RA





rentree.

thuis in Deventer

Keizerstraat 43, 7411 HE Deventer  
Postbus 5, 7400 AA Deventer  
**t.** 0570 67 83 00  
**e.** [info@rentree.nu](mailto:info@rentree.nu)  
**i.** [www.rentree.nu](http://www.rentree.nu)