

jaarverslag '14



rentree.

this in Deventer





# Jaarverslag 2014

<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	14
1.4 Verkoop	15
1.5 Bijzondere doelgroepen	17
<b>2. Leefbaarheid</b>	<b>19</b>
2.1 Inleiding	20
2.2 Werken in de wijken en buurten	21
2.3 Sociaal beheer	22
<b>3. Vastgoed</b>	<b>25</b>
3.1 Inleiding	26
3.2 Samenstelling en mutaties vastgoedportefeuille	27
3.3 Verbeteren samenstelling van het woningbezit	28
3.4 Beheer en onderhoud	29
3.5 Projecten	31
3.6 Duurzaamheid	33
<b>4. Rivierenwijk</b>	<b>35</b>
4.1 Inleiding	36
4.2 Fysiek	37
4.3 Sociaal	38
<b>5. Stakeholders, samenwerking en kwaliteit</b>	<b>41</b>
5.1 Gemeente Deventer	42
5.2 Participatie bewoners en stakeholders	43
5.3 Samenwerking maatschappelijke organisaties	45
5.4 Kwaliteit	46
<b>6. De organisatie</b>	<b>49</b>
6.1 Bedrijfsvoering en organisatieoptimalisatie	50
6.2 Personeel	51
6.3 Ondernemingsraad	53
6.4 Juridische structuur	54

<b>7. Bestuur en Raad van Commissarissen</b>	<b>55</b>
7.1 Het bestuur	56
7.2 Verslag van de Raad van Commissarissen	57
<b>8. Financieel</b>	<b>61</b>
8.1 Inleiding	62
8.2 Liquiditeit en solvabiliteit	63
8.3 Resultaat	64
8.4 Beoordeling CFV en WSW	66
8.5 Fiscale positie	67
8.6 Risicomanagement	68
8.7 Verbindingen	69
<b>9. Volkshuisvestingsbelang</b>	<b>71</b>
9.1 Verklaring uitsluitend werkzaam in belang volkshuisvesting	72
<b>10. Kengetallen</b>	<b>73</b>
10.1 Kengetallen	74
<b>11. Geconsolideerde jaarrekening (inclusief enkelvoudige)</b>	<b>77</b>



# Voorwoord

## 2014: een jaar van duidelijkheid.

Even op een rij: de Huisvestingswet is door de Tweede en Eerste Kamer, de parlementaire enquêtecommissie heeft haar rapport uitgebracht, de Herzieningswet Toegelaten Instellingen ging in december 2014 door de Tweede Kamer en ligt nu bij de Eerste Kamer (hier is meer dan 12 jaar aan gewerkt, wat wel aangeeft hoe wonen als een lastig dossier voortdurend is doorgeschoven). Daarnaast is in begin 2015 de Algemene Maatregel van Bestuur van de nieuwe Woningwet naar de Tweede en Eerste Kamer gestuurd. Uit deze flinke opsomming blijkt wel dat veel lopende discussies nu (voorlopig) afgerond zijn. De jaren van incidenten, negatieve publiciteit voor de sector en onzekerheden laten we hopelijk achter ons. En ondertussen zijn we bezig geweest met onze kerntaak: het huisvesten van mensen met een afstand tot de woningmarkt. Onze koers hoeft dan ook niet gewijzigd te worden.

Wel hebben we te maken met een sterk veranderde omgeving die het werken in ons werkveld complex maakt. Er is meer regelgeving en de verhuurdersheffing beperkt onze financiële mogelijkheden, terwijl er nog een behoorlijke investeringsopgave ligt op energetisch terrein en we rekening moeten houden met de (veelal kleine) portemonnee van de huurder. Een grote uitdaging voor de toekomst.

Terugkijkend kunnen we concluderen dat we ondanks de turbulentie onze bijdrage aan de stad Deventer hebben geleverd. We hebben drie van de vier focusprojecten afgerond en dat is goed te zien in de schil rond het centrum van Deventer. Het Rode Dorp en Sluiswijk zijn volledig opgeknapt, het voormalige bedrijventerrein van Thomas en Drijver is nu een prachtige woonwijk en in Rivierenwijk is de herstructurering goed zichtbaar. De wijk is volop in beweging!

In de toekomst zijn de ingrepen minder groot. We zullen meer en meer het evenwicht moeten vinden tussen kwaliteit, beschikbaarheid en betaalbaarheid. Met deze koers gaan we het verschil maken, want terug bij de kerntaak waren we al.

# Samenvatting

## Doelgroep

In 2014 heeft Rentree een belangrijke bijdrage geleverd aan de volkshuisvestelijke opgave voor Deventer. Van de sociale huurwoningen is 99% toegewezen aan woningzoekenden met een inkomen lager dan € 34.678,00. De taakstelling voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen is gerealiseerd. Er zijn 532 nieuwe huurcontracten afgesloten, waarvan 398 reguliere contracten voor woningen. De mutatiegraad voor huurwoningen bedraagt 10,9%.

Rentree heeft er in 2014 voor gekozen om de inkomensafhankelijke huurverhoging weer door te voeren. Daarmee kan Rentree de verhuurderheffing (opgelegd in 2013) deels opvangen. In 2014 is de huurachterstand voor zowel zittende als de vertrokken huurders licht gestegen en zijn er meer betalingsregelingen getroffen. Er zijn minder ontruiming aangekondigd, maar er zijn er meer uitgevoerd. Rentree legt bij een huurachterstand in een vroeg stadium contact met de huurder om een grotere achterstand te voorkomen. De toename van huurachterstanden is vooralsnog geen aanleiding om extra maatregelen te nemen. Wel wordt, net zoals in voorgaande jaren, nauw samengewerkt met het Budget Adviesbureau Deventer om zo snel mogelijk in te grijpen als er een huurachterstand ontstaat.

## Vastgoed

Rentree heeft in 2010 vier focusprojecten benoemd, waarvan er inmiddels drie zijn afgerond. In 2013 is het groot onderhoud in het Rode Dorp succesvol afgesloten. In 2014 is in Sluiswijk groot onderhoud aan 92 eengezinswoningen uitgevoerd en ze zijn meteen energetisch verbeterd. Er worden in 2015 achttien duplexwoningen in de wijk gesloopt. Op die plek worden twaalf grondgebonden woningen gerealiseerd. In het T&D Kwartier zijn in totaal 62 huurwoningen en veertien koopwoningen gerealiseerd. Ook dit project is afgerond in 2014.

In Rivierenwijk zijn in 2014 de Amstellaan en de spoortunnel opgeleverd en is de bouw van het Kindcentrum grotendeels afgerond. Daarnaast is het Deltaplein opnieuw ingericht en is het Huis van de Wijk in gebruik genomen. Het bestemmingsplan voor het Centraal Gebied Rivierenwijk is in het eerste kwartaal onherroepelijk geworden. In het middengebied is gestart met de bouw van 32 nieuwbouwwoningen en in 2015 komen daar 41 appartementen bij. De selectieprocedure voor de bouw van 50 grondgebonden woningen is achter de rug, zodat in 2015 kan worden gestart met de bouw.

Binnen het Sociaal Programma Rivierenwijk zijn activiteiten op het gebied van onderwijs, wijk economie, sport en participatie uitgevoerd en een basisgezondheidscentrum in het voormalig wijkkantoor van Rentree gerealiseerd.

Voor financiering van investeringen is verkoop belangrijk. In 2014 zijn 72 woningen verkocht, waarvan 14 aan zittende huurders.

We hebben ook een asbestinventarisatie en -sanering uitgevoerd bij alle woningen die voor 1993 zijn gebouwd. Er zijn inmiddels 33 woningen gesaneerd en de bewoners van de overige woningen informeren we via een meterkastkaart over de mogelijke aanwezigheid van asbest in de woning en de risico's die dit met zich mee kan brengen.



## Stakeholders

De conditiemeting van het woningbezit is afgerond. Na vergelijking van de meetresultaten met de reguliere manier van aanbesteden, hebben we besloten het onderhoudsbeheer casco van alle verhuureenheden uit te besteden aan Wolters TVO op basis van resultaatgericht vastgoedonderhoud. Het dagelijks onderhoud is bij Salverda ondergebracht.

Gemeente en Rentree hebben concept-prestatieafspraken uitgewerkt voor de periode 2015-2019, met input van het woningmarktonderzoek dat in opdracht van de gemeente en de woningcorporaties is uitgevoerd. De definitieve prestatieafspraken worden begin 2015 vastgesteld.

Aedes startte in 2014 met een benchmark voor haar leden over prestaties op het gebied van bedrijfslasten en kwaliteit. Rentree werkte ook mee en scoorde op kwaliteit bij de hoogste 30% en op bedrijfslasten in de middengroep. Tussen Rentree en het Bewoners Adviesorgaan Rentree (BAR) is zes keer overleg geweest. Zo weten we wat er speelt. Ook heeft een huurderspanel geholpen bij de ontwikkeling van ons digitale huurdersloket. Hiermee regelen huurders nu op elk moment van de dag online hun zaken.

In 2014 sloten zich nog twee corporaties aan bij het samenwerkingsverband Stichting Woonkeus. De stichting koos voor een nieuw automatiseringssysteem voor de uitvoering van de woonruimteverdeling binnen de aangesloten gemeenten.

## Bedrijfsvoering

In 2014 verhuisden we naar de Verzetslaan. Dit pand past beter bij de grootte en het budget van de vernieuwde organisatie. Ook komt hier het 'anders samenwerken' beter tot zijn recht. Het kantoor is samen met de medewerkers Rentree ingericht.

### 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

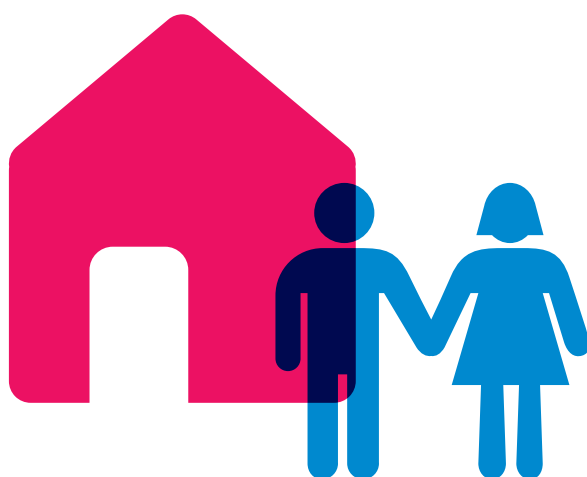
J.T. Blok



# 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 bezit eind 2014 circa 3.700 woningen die bijna allemaal (97%) een huurprijs hebben binnen de grenzen van de huurtoeslag. Dat betekent dat de netto huur niet hoger is dan € 699,48 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 € 34.678,00. Deze grens is vastgesteld door de Europese Commissie.

In 2014 heeft Rentree 99% van haar sociale huurwoningen toegewezen aan woningzoekenden met een inkomen lager dan € 34.678,00 en voldoet hiermee ruim aan de gestelde norm.

# 1.2

## Huurprijsverhoging

Evenals in 2013 konden de corporaties in 2014 kiezen voor een inkomensafhankelijke huurverhoging voor zelfstandige woningen onder de huurtoeslaggrens. Rentree heeft hiervan gebruik gemaakt en de volgende percentages doorgevoerd:

Categorie	% huurverhoging
Inkomen tot € 34.805	maximaal 4
Inkomen tussen € 34.805 en € 43.602	4,50
Inkomen boven € 43.602	6,50
<b>Totaal</b>	
Vrije sector	3,50
BOG op basis van CBS-index	0,80

De doelgroep met een huishoudinkomen tot € 34.805,00 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 per 1 juli 2014 op 3,7%. Hiermee voldoet Rentree aan de wettelijke eis dat de huursomstijging van zelfstandige woningen niet hoger mag zijn dan 4%.

### Samenstelling van de woningvoorraad

In 2014 hebben de volgende wijzigingen in de woningvoorraad van Rentree plaatsgevonden (zie ook paragraaf 3.2).

	Goedkoop	Betaalbaar	Duur	Geliberaliseerd	Totaal
	< € 389	€ 389 - € 597	€ 598 - € 699	> € 699	
<b>31 december 2013</b>	<b>679</b>	<b>2.562</b>	<b>443</b>	<b>83</b>	<b>3.767</b>
Verkochte woningen	(11)	(22)	(21)	(18)	(72)
Gesloopte woningen	(73)				(73)
Nieuwbouw	1		25		26
Mutatie huurprijzen	(75)	11	31	33	
<b>31 december 2014</b>	<b>521</b>	<b>2.551</b>	<b>478</b>	<b>98</b>	<b>3.648</b>

	2014	2013	2012	2011
Goedkoop	14,30%	18%	22,60%	26%
Betaalbaar	69,90%	68%	68,60%	66,30%
Duur	13,10%	11,80%	7,50%	6,40%
Geliberaliseerd	2,70%	2,20%	1,20%	1,30%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

# 1.3

## Woonruimteverdeling

### Verhuurmutaties bij Rentree

In 2014 zijn 532 nieuwe huurcontracten afgesloten. Naast 398 reguliere contracten voor woningen betreft dit 114 kamers, 7 overige woongelegenheden en 16 andere verhuureenheden (zoals garages en bedrijfsruimten). Van de 398 reguliere contracten zijn er 256 bemiddeld via Woonkeus. De overige 142 contracten betreffen onder andere tijdelijke verhuur, short-stay appartementen en vrije sector woningen. De mutatiegraad voor huurwoningen bedraagt 10,9% (398 nieuwe contracten op een voorraad van 3.648 huurwoningen).

### Woningtoewijzing via Woonkeus

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

Het grootste deel van het aanbod wordt toegewezen op basis van inschrijfduur. Op deze manier kunnen bepaalde groepen woningzoekenden echter niet tijdig een woning verkrijgen. Om hieraan tegemoet te komen, worden ook woningen verdeeld via het lotingsysteem. Voor loting is de inschrijfduur niet van belang. Voor 2014 is afgesproken dat minimaal 10% tot maximaal 25% van de woningen via loting wordt verdeeld. In Deventer hebben 102 woningzoekenden via loting een woning gekregen. Dit is 10,5% van het woningaanbod en voldoet daarmee net aan de doelstelling. Rentree heeft 41 woningen via loting aangeboden. Dit is 16% van het totaal door Rentree aangeboden woningen.

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 naar verschillende doelgroepen samengevat.

Toegewezen in 2014	Deventer	%	Rentree	%
Gewone woningzoekenden	795	82	215	84
Directe bemiddeling	135	14	26	10
Urgenten	32	3	7	3
Herstructureringsurgenten	11	1	8	3
<b>Totaal</b>	<b>973</b>	<b>100</b>	<b>256</b>	<b>100</b>

Bron: Woonkeus Stedendriehoek

# 1.4

## Verkoop

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

### Bestaande woningen

In 2014 zijn 66 woningen verkocht en overgedragen. Er zijn vooral betaalbare tussenwoningen verkocht met een gemiddelde verkoopprijs van €130.000,00. Rentree verkocht veertien woningen aan zittende huurders. Dit is 22% van het totaal aantal verkochte woningen. In 2013 werden 63 woningen verkocht en geleverd. De verkoop van bestaande woningen is dus licht verbeterd.

### Nieuwbouw

In 2014 zijn vijf nieuwbouwwoningen verkocht op het T&D Kwartier. Op deze locatie staan eind 2014 nog twee nieuwbouwwoningen te koop.

In september 2013 is gestart met de verkoop van de twaalf hoekwoningen op Deltaveld in de Rivierenwijk. Daarvan zijn vier woningen in 2013 verkocht en vier woningen in 2014.

Verkoop	2012	2013	2014
Bestaande woningen	68	63	72
waarvan aan zittende huurder	12	22	14
Nieuwbouw	-	11	9
<b>Totaal verkoop</b>	<b>68</b>	<b>74</b>	<b>95</b>

### Rijkmanstraat

In 2014 hebben we een complex van zes appartementen aan de Rijkmanstraat in één keer verkocht (zie verder onder projecten paragraaf 3.5.).

### SHD

Het huisvesten van studenten behoort niet tot de kernactiviteiten van Rentree. Dit heeft er toe geleid dat in 2014 alle eenheden die aan studenten werden verhuurd zijn verkocht aan DUWO. Het betrof in totaal 272 studentenkamers. DUWO is gespecialiseerd in het huisvesten van studenten, met name in grote(re) steden in de Randstad. In Deventer hebben zij het bezit van Rentree en Woonbedrijf iederl overgenomen.

## BOG

In 2014 zijn er zeven bedrijfsruimtes in het complex 'De Knik' aan de Boxbergerweg verkocht. Het verhuren van bedrijfsruimtes behoort niet meer tot de kerntaken van Rentre. Bij deze transactie zijn ook tien appartementen aan de Brinkpoortstraat overgedragen. Dit betreft volledig ingerichte appartementen die met een maximale termijn van twaalf maanden verhuurd worden. Ook het verhuren van deze zogenaamde 'short-stay' appartementen behoort niet meer tot de kernactiviteiten. De koper is een belegger.

## Huisvesting Rentre

Het kantoorpand aan de Keizerstraat 43 is verkocht en overgedragen aan de nieuwe eigenaar. Het kantoorpand was tot december door Rentre in gebruik. De huisvesting in de gehuurde ruimte aan de Verzetslaan 40 sluit beter aan bij de huisvestingsbehoefte van de huidige afgeslankte organisatie, daarnaast levert het een besparing op in de jaarlijkse huisvestingskosten.



# 1.5

## Bijzondere doelgroepen

Wonen is een eerste levensbehoefte. Niet iedereen kan zichzelf 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 2014 betrof 46 woningen, onderverdeeld in verschillende doelgroepen en gekoppeld aan diverse Deventer instellingen. Rentree heeft zeven woningen op deze manier verhuurd.

### Verhuur aan maatschappelijke instellingen

In het belang van de cliënt en Rentree is het niet altijd wenselijk om direct de huurovereenkomst op naam van de cliënt te zetten. Rentree verhuurt daarom ook woningen aan instellingen. Daarnaast worden woningen beschikbaar gesteld voor diverse vormen van begeleid groepswonen. De instellingen stellen dan de woning of kamers beschikbaar aan hun cliënten op basis van een zorgovereenkomst. Eind 2014 heeft Rentree in totaal 62 woningen op deze manier in de verhuur.

### Reguliere verhuur aan instellingen eind 2014

Organisatie	Aantal VHE's	Doelgroep
Stichting Philadelphia Zorg	1	Verstandelijke beperking
Stichting Zozijn	3	Verstandelijke beperking
JP van den Bentstichting	26	Verstandelijke beperking
Stichting Ambiq	6	Jongeren/pedagogiek
Iriszorg	12	Maatschappelijke opvang
Dimence	7	Psychiatrie
Stichting Jade	5	Alleenstaande minderjarige asielzoekers
ZSV Wonen II B.V.	2	Verstandelijke beperking
<b>Totaal</b>	<b>62</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 2014 was het huisvesten van in totaal 97 personen. De corporaties hebben nauw samengewerkt met de gemeente en vluchtelingenwerk om de taakstelling zo veel mogelijk te realiseren.

<b>Taakstelling 2014</b>	<b>Bemiddeld totaal corporaties Deventer 2014</b>	<b>Resterend saldo eind 2014</b>
97 personen	89 personen, waarvan 25 personen door Rentree	8 personen nog te bemiddelen in 2015

## 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 zich bevinden.

De term leefbaarheid is veelomvattend en kan betrekking hebben op;

- sociale cohesie in een buurt
- problematiek binnen gezinnen en tussen buren
- participatie en betrokkenheid van bewoners bij hun woonomgeving

Rentree heeft in 2014 op al deze vlakken een rol gespeeld en bijgedragen aan de leefbaarheid daar waar nodig en mogelijk. Wij doen dit in nauwe samenwerking met de bewoners en andere maatschappelijke organisaties in Deventer.

Het buurtcoachproject is een voorbeeld van vergaande samenwerking in 2014 waar Rentree aan heeft bijgedragen. Dit project richt zich op de behoefte en de kracht van de bewoners in de buurten wanneer er zich problemen voordoen. Eind 2014 is besloten om het succesvolle pilotproject te beëindigen en mede op basis van hetzelfde principe de multifunctionele sociale wijkteams in te richten.

In 2014 heeft Rentree ingezet op de activering van de bewoners om initiatieven in hun eigen buurt te ontwikkelen. Dit heeft geresulteerd in een aantal bewonersinitiatieven, gericht op de leefomgeving en de zelfredzaamheid. Een mooi voorbeeld hiervan is het achterpadenproject in Voorstad-Oost, waar bij de achterpaden van 86 woningen nieuwe bestrating, afwatering en schuttingen zijn geplaatst.

# 2.2

## Werken in de wijken en buurten

### Woonmakelaar

Rentree heeft vanaf september 2014 haar bezit onderverdeeld in vijf rayons, waarbij elk rayon zijn eigen woonmakelaar heeft. De woonmakelaar is verantwoordelijk voor zijn rayon en is het aanspreekpunt voor huurders. Hij of zij bewaakt het 'schoon, heel en veilig' karakter van de buurt, verzorgt de nieuwe verhuringen, signaleert (sociale) problematiek en handelt bij opzeggingen de technische inspecties af. Rentree heeft als doel alle woonvragen adequaat te beantwoorden en problemen integraal en slim op te lossen.

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

Rentree besteedt aandacht aan het welzijn van haar huurders. Een deel van de bewoners redt het niet op eigen kracht en heeft tijdelijk steun of begeleiding nodig. De sociaal-maatschappelijke problemen van huurders zijn zeer divers van aard en intensiteit. Naast de functie van woonmakelaar is er binnen Rentree ook een functie van woonconsulent.

De woonmakelaar schakelt, indien nodig, de woonconsulent of het externe netwerk in zodra er zorgwekkende signalen zijn van sociale problematiek, overlast of woonfraude.

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

# 2.3

## Sociaal beheer

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

Rentree heeft ook in 2014 een belangrijke signaalfunctie vervuld. In 2014 was er op 111 adressen sprake van overlast, sociale problematiek of een combinatie van beide. Inmiddels zijn er 73 zaken afgesloten. Op diverse manieren is gezocht naar een oplossing, bijvoorbeeld door middel van eigenkracht-conferenties, buurtbemiddeling, huisbezoeken en samenwerking met partners in de stad. In 2014 waren er 12 meldingen voor het Bijzondere Zorgteam en zijn op 36 adressen zaken opgepakt in samenwerking met de buurtcoaches.

### Woonfraude

Illegale bewoning onttrekt schaarse woningen aan het reguliere verhuurproces en roept negatieve gevoelens op bij goedwillende buurtbewoners. Rentree kent sinds 2011 een actieve aanpak van woonfraude. Met name de actieve inzet van de woonmakelaars in de rayons heeft in 2014 veel extra signalen over woonfraude opgeleverd. In 2014 heeft Rentree 39 mogelijke woonfraude-adressen onderzocht. In 17 gevallen is de woonfraude opgelost of niet aangetoond. Op twaalf adressen is het contract ontbonden, hier wonen inmiddels weer nieuwe bewoners. Het onderzoek bij tien adressen loopt nog.

### Hennep

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

De politie heeft eind 2014 in drie woningen hennepplantages aangetroffen, de juridische procedure voor het verkrijgen van een ontruimingsvonnis werd daarbij direct opgestart. Daarnaast zijn er nog twee lopende juridische procedures van hennepplantages uit 2013 waarvoor een hoger beroep-procedure loopt. In totaal zijn er eind 2014 nog vijf lopende hennepzaken.

### Huurachterstand en schuldenproblematiek

Wanneer een huurachterstand ontstaat, zijn er naast betalingsproblemen vaak ook andere problemen aan de orde. Na een schriftelijke herinnering en een aanmaning in de eerste maand, zoekt Rentree aan het begin van de tweede maand persoonlijk contact. Het uitgangspunt is de betaling van de lopende huur snel te hervatten om een grotere huurachterstand te voorkomen. Naast de betalingsproblemen worden ook eventuele andere problemen in kaart gebracht. Op basis van deze informatie wordt een vervolgtraject ingezet. Dit kan een betalingsregeling, een verwijzing naar (schuld)hulpverlening of een traject met preventieve woonbegeleiding zijn.

### Ontwikkeling huurachterstand

Het percentage huurachterstand voor de zittende huurders is over 2014 gemiddeld 0,84% van de jaarhuur (eind 2014 is dit 0,7%). Dit percentage is licht gestegen ten opzichte van het gemiddelde over 2013 (0,80%). Deze lichte stijging wordt met name veroorzaakt door een piek in het eerste kwartaal van 2014. Een oorzaak zou kunnen zijn dat huurders vanaf 1 december 2013 de huurtoeslag op hun eigen rekening hebben gekregen.

De lichte stijging in de huurachterstanden is voor Rentree geen aanleiding om extra maatregelen te nemen. Ook in 2015 zal de ontwikkeling goed worden gemonitord, zodat indien nodig direct actie ondernomen kan worden.

Het percentage huurachterstand van de vertrokken huurders bedraagt gemiddeld 0,5% van de jaarhuur. Dit percentage is gestegen ten opzichte van 2013 (0,39%). Dit komt voornamelijk doordat er meer ontruiming zijn uitgevoerd in 2014.

Er zijn 399 betalingsregelingen in 2014 getroffen, tegenover 300 in 2013. Deze betalingsregelingen zijn getroffen voor huurachterstanden, nota's doorbelasten onderhoud en afrekeningen service- en stookkosten.

### Samenwerking met de schuldhulpverlening

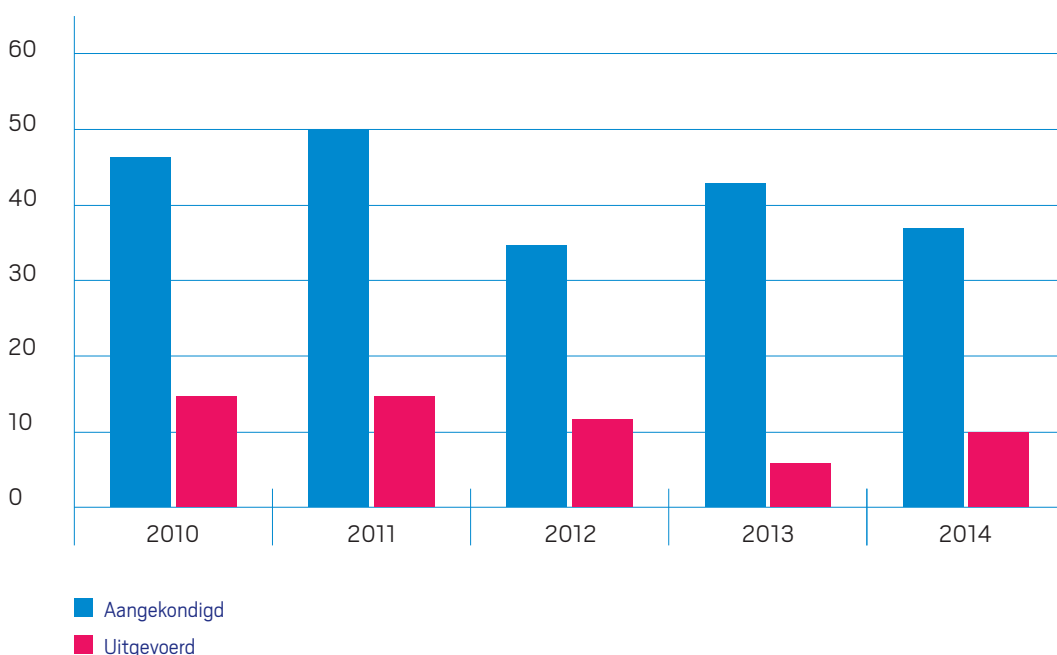
Sinds 1 juli 2013 werken de woningcorporaties in Deventer met het nieuwe convenant schuldhulpverlening. Het convenant met het Budget Adviesbureau Deventer (BAD) gaat uit van een preventieve werking. Als er een huurachterstand ontstaat die de huurder niet meer zelf kan oplossen kan deze zich aanmelden bij het BAD, voordat het dossier wordt overgedragen aan het deurwaarderskantoor. Voor de huurder heeft dit grote voordelen: er vindt binnen vijf werkdagen een eerste gesprek plaats, de huurachterstand van dat moment wordt aangehouden en de lopende huurbetaling wordt overgenomen door het BAD. In 2014 hebben 101 huurders zich aangemeld bij het BAD in verband met een huurachterstand. In het laatste half jaar van 2013 waren dit 37 huurders.

### Ontruiming

Rentree zet sterk in op het voorkomen van ontruiming. Bij een huurachterstand is het van belang dat Rentree zo vroeg mogelijk in contact komt met de huurder om te voorkomen dat de achterstand verder oploopt en dit tot een ontruiming leidt. In 2014 is in 38 gevallen een ontruiming ten gevolge van huurachterstand aangekondigd. In 28 gevallen werd de ontruiming afgewend. Er zijn tien ontruiming uitgevoerd. Tevens zijn in 2014 twee woningen ontruimd naar aanleiding van een hennepconstatering in 2013.

In 2014 zijn er minder ontruiming aangekondigd dan in 2013. Het aantal daadwerkelijke ontruiming is gestegen ten opzichte van 2013, waarbij het in drie gevallen ging om een studentenwoning (2013: 0). Onderstaande grafiek laat de stijging zien in het aantal ontruiming op basis van huurachterstand.

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



### Preventieve woonbegeleiding/laatste kans traject

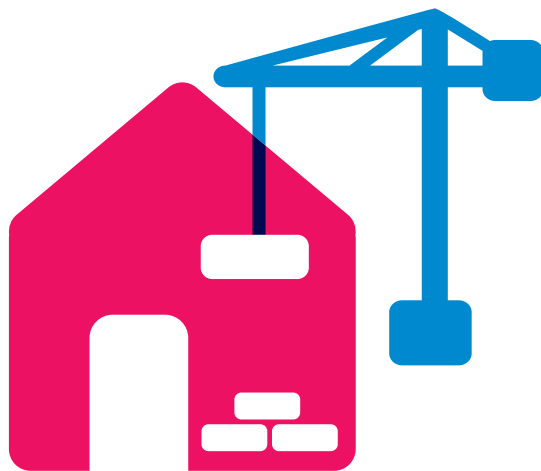
Huurders die kampen met een beginnende huurachterstand en psychosociale problemen worden, om erger te voorkomen, ondersteund door Rentree door de inzet van preventieve woonbegeleiding. In 2014 zijn er in dit kader zestien huurders begeleid door de samenwerkingspartner Iriszorg, waarvan bij acht huurders de begeleiding inmiddels positief is afgesloten. De inzet is om huurders binnen een jaar weer zelfstandig te laten functioneren en terugval te voorkomen.

Het laatste kans traject 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. Het laatste kans traject moet de vicieuze cirkel doorbreken, door samen met hulpverlenende instanties en de huurder de problemen structureel en adequaat aan te pakken. Er wordt een aanvullende overeenkomst opgesteld, waarbij de huurder passende woonbegeleiding of hulpverlening moet accepteren. De huurovereenkomst wordt ontbonden als de huurder zich niet aan de voorwaarden houdt. In 2014 is er met drie huurders een laatste kans traject gestart. Eén traject daarvan is in de loop van 2014 met goed resultaat afgerond, twee trajecten lopen nog door in 2015.



# 3 Vastgoed

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



# 3.1

## Inleiding

Rentree staat voor betaalbaar wonen voor mensen met een bescheiden inkomen. In 2013 heeft Rentree de basiskwaliteit voor haar woningen vastgelegd. Deze basiskwaliteit past bij een bescheiden inkomen, de leefstijl van de bewoners en de levensduur van de woning. Bij nieuwe verhuur moet elke woning minimaal aan deze kwaliteit voldoen. Rentree zorgt door middel van beheer en onderhoud voor een woningvoorraad die technisch in orde en economisch verantwoord is. De kwaliteit, eisen vanuit gezondheid en het milieu zijn conform wettelijke voorschriften en eisen van het bouwbesluit gewaarborgd. Hiervoor vinden er structureel controles, inspecties en metingen plaats. Daarnaast vindt verbetering van de woningvoorraad plaats door sloop en nieuwbouw op basis van bestaande (renovatie)plannen.

### In 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 2014 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 2013	3.758	272	106	41	11	28	4.216
Correctie 2013	(1)		1		(1)		(1)
Verkoop	(70)		(2)			(8)	(80)
Verkoop studenteneenheden	(5)	(268)					(273)
Nieuwbouw	26						26
Sloop	(74)						(74)
Uit exploitatie		(4)					(4)
<b>Saldo per 31 december 2014</b>	<b>3.634</b>	<b>-</b>	<b>105</b>	<b>41</b>	<b>10</b>	<b>20</b>	<b>3.810</b>

### Het aantal verhuurbare eenheden nam af met 406 naar een totaal aantal van 3.810 eenheden:

- Door middel van reguliere verkoop zijn 54 woningen verkocht en via complexmatige verkoop nog eens 16 woningen (Brinkpoortstraat en Rijkmanstraat).
- Er is een woonwagen met standplaats verkocht.
- Naast het kantoorpand van Rentree zijn er verder nog zeven winkeleenheden (De Knik) verkocht.
- 272 studenteneenheden (of daarvoor geschikte woningen binnen een studentencomplex) zijn verkocht aan DUWO.
- Er zijn 26 nieuwbouwhuurwoningen in het T&D Kwartier gerealiseerd.
- In de Rivierenwijk zijn 74 woningen gesloopt ter voorbereiding op verdere nieuwbouw.
- De verhuur van vier studentenkamers is stopgezet.

# 3.3

## Verbeteren samenstelling van het woningbezit

### Prestatieafspraken

In 2014 hebben de gemeente en de corporaties gezamenlijk concept-prestatieafspraken uitgewerkt voor de periode 2015-2019. Input hiervoor was onder andere het woningmarktonderzoek, uitgevoerd in opdracht van de gemeente en de woningcorporaties. Het woningmarktonderzoek was eind november gereed. De nieuwe prestatieafspraken worden begin 2015 vastgesteld en tot die tijd gelden de huidige afspraken.

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

Prestatieafspraken kernvoorraad	Afspraak totaal	Aandeel Rentree		totaal
	Gem. Deventer	t/m 2014	2015 - 2018	
Afname als gevolg van sloop	1.500	388	116	504
Afname als gevolg van verkoop	1.000	344	186	530
Toename nieuwbouw stad	1.000	115	189	304
Toename nieuwbouw uitleg	500	-	-	-

In het kader van de stedelijke vernieuwing en het verbeteren van de leefbaarheid worden er na 2014 in de Rivierenwijk nog eens 116 woningen gesloopt. Eerder werden er in deze wijk al 388 woningen gesloopt, waarvan 74 in 2014.

In 2014 heeft Rentree 26 nieuwbouwhuurwoningen opgeleverd. Tot en met 2018 zal Rentree nog circa 189 nieuwbouwwoningen realiseren. Om deze investeringsopgave te financieren zal Rentree 186 bestaande huurwoningen tot en met 2018 verkopen.

De realisatie van nieuwbouwwoningen was in eerste instantie gepland tot en met 2018, maar door de invoering van de verhuurdersheffing is deze periode verlengd met 3 jaar tot 2021.

In 2014 zijn 390 woningen ingrijpend verbeterd in Zandweerd en Sluiswijk.

# 3.4

## Beheer en onderhoud

In 2013 hebben Rentree en de bedrijven Salverda en Wolters TVO een eerste stap gezet in het resultaatgericht onderhoud. Salverda is opdrachtnemer bij het dagelijks onderhoud en Wolters TVO bij het planmatig onderhoud.

Resultaatgericht onderhoud (RGO) houdt in dat het onderhoud en het resultaat op basis van vertrouwen tussen de partijen wordt georganiseerd. Het ultieme doel van RGO is te komen tot zo laag mogelijke integrale kosten. Partijen kunnen het onderhoud tegen een scherpe prijs uitvoeren vanwege de duur van de overeenkomst, de omvang van het aantal wooneenheden en het slim combineren van werkzaamheden.

Rentree heeft daarvoor met Wolters TVO een raamovereenkomst gesloten. De raamovereenkomst betrof in eerste instantie het planmatig onderhoud van 1.500 wooneenheden (per 1 januari 2014) op basis van een resultaatverplichting gedurende een periode van in beginsel  $3 \times 7 = 21$  jaar.

Na evaluatie van de werkzaamheden is besloten het planmatig onderhoud van het restant van het bezit (na het voltooien van de conditiemeting daarover) ook onder de overeenkomst te brengen. Kenmerk van de overeenkomst is dat op basis van een evaluatie jaarlijks nieuwe doelstellingen worden geformuleerd en geconcretiseerd. Deze worden vastgesteld in een jaarplan. Op deze manier ontstaat er een werkwijze met een focus op permanente verbetering. Wanneer niet aan de prestatieafspraken wordt voldaan, kan de samenwerking tussentijds worden beëindigd.

Met Salverda heeft Rentree eind 2013 een raamovereenkomst gesloten waarbij alle interieurvernieuwing en reparatie- en mutatieonderhoud bij hen is ondergebracht.

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

De eerste evaluaties van de werkwijze geven eind 2014 een positief beeld. Omdat alle drie de partijen het effect van deze manier van werken wilden meten en verbeterlagen wilden maken, hebben ze gezamenlijk opdracht gegeven aan twee onderzoekers (Rik Koolma - vastgoedstrategie en prestatiebesturing en Pierre van Vliet van Alphaplan BV) om het RGO te evalueren en aanbevelingen te doen voor het vervolg. Het eindrapport verschijnt in januari 2015.

### Planmatig onderhoud

In 2014 is bij 1.578 woningen, in samenwerking met Wolters TVO, de conditiemeting NEN norm 2767 (inventariseren, inspecteren, adviseren) uitgevoerd. Daarmee is de conditiemeting voor alle woningen van Rentree afgerond. Op basis van conditiemetingen en inspecties is een Meer Jaren Onderhoudsplan (MJOP) opgesteld. Het MJOP bestaat uit verschillende onderhoudscomponenten. Naar aanleiding van de reeds behaalde positieve resultaten en het vertrouwen in het resultaatgericht vastgoedonderhoud heeft Wolters TVO de geplande onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd.

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

- Traditioneel proces
  - Cv-ketels (centrale verwarming) vervangen in 115 woningen
- Conditiemeting NEN norm 2767 in 64 complexen (1.578 woningen)
- Resultaatgericht Vastgoedonderhoud casco;
  - Gevelwerk in 18 complexen (543 woningen)
  - Buitenkozijnen in 6 complexen (259 woningen)
  - Dakwerk/dakgoten in 12 complexen (498 woningen)
  - Schilderwerk in 18 complexen (555 woningen)
  - Reinigingswerk in 18 complexen (555 woningen)

### Asbestrisicoinventarisatie

Om milieu- en gezondheidsrisico's op het gebied van asbest te voorkomen, zijn deze risico's in drie stappen in kaart gebracht; inventariseren, saneren en beheren.

In totaal zijn er 446 asbestinventarisaties uitgevoerd. Tijdens deze inventarisaties zijn drie besmettingen aangetroffen die direct gesaneerd moesten worden. Een dergelijke sanering is zeer ingrijpend voor de bewoner, omdat alle door asbest besmette persoonlijke bezittingen vernietigd moeten worden. Daarnaast zijn 30 woningen in klasse 3 gesaneerd.

Rentree heeft circa 2.425 woningen in bezit in de bouwperiode voor 1993. In circa 1.240 van deze woningen is nog asbest aanwezig in klasse 1 of 2 na het uitvoeren van de saneringen in 2014.

Eind 2014 zijn op basis van de inventarisatie meterkastkaarten aan bewoners opgesteld voor alle woningen die voor 1993 zijn gebouwd en waar dus kans bestaat op aanwezigheid van asbest. Deze meterkastkaart geeft op basis van het onderzoek in de referentiewoning aan waar mogelijk asbest in de woning aanwezig is. Ze worden begin 2015 aan de bewoners uitgereikt. De komende jaren zal rekening gehouden worden met de uitkomsten van de inventarisatie bij het onderhoud aan de woningen, het strategisch voorraadbeheer en voorlichting aan bewoners op het moment dat zij zelf hun woning willen aanpassen. De woonmakelaars van Rentree en de medewerkers van aannemer Salverda en Wolters TVO zijn alert op asbest in de woningen. Op deze manier kunnen risicovolle situaties direct worden aangepakt.

### Contractonderhoud

In 2014 heeft Rentree de geplande onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd, inclusief de wettelijke legionellabeheer-verplichtingen voor 23 zorgcomplexen. Het contractonderhoud heeft vooral betrekking op onderhoud aan CV/MV, veiligheidskeuringen, installaties, liften, schoonmaak, groen en dakinspecties. De onderhoudscontracten zijn geïnventariseerd, gescreend en getoetst op noodzaak, volledigheid en prijs/kwaliteit. In 2015 zal worden bepaald of en waar deze contracten mogelijk geïntegreerd kunnen worden in de prestatieafspraken met Wolters TVO.

### Interieurvernieuwing

In 2014 heeft Salverda 203 interieurvernieuwingen uitgevoerd, 60 bij mutatie van de woning en 143 na een verzoek van de huurder. De uitvoering hiervan gebeurt op verzoek van de huurder en na beoordeling van de woonmakelaar. De toetsing vindt plaats op basis van de criteria schoon, heel, veilig en functioneel. De interieurvernieuwingen die vanaf november 2014 zijn gepland, worden in 2015 uitgevoerd.

### Dagelijks onderhoud

In 2014 is het mutatie- en reparatieonderhoud door Salverda uitgevoerd. Elk kwartaal vindt er een evaluatie plaats van de samenwerking met deze contractpartner. De resultaten van het tevredenheidsonderzoek klantmonitor (zie paragraaf 5.4) komen daarbij aan de orde. Naar aanleiding van de evaluatiegesprekken zijn er nieuwe afspraken gemaakt om het mutatie- en reparatieonderhoud beheersbaar en betaalbaar te houden.

# 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 2014 zijn de volgende projecten aangepakt:

- Herstructurering van de Rivierenwijk (zie hoofdstuk 4)
- Tweede fase inbreidingslocatie T&D Kwartier
- Groot onderhoud van Sluiswijk
- Renovatie Rijkmanstraat
- Brandwerende voorzieningen en isolerende maatregelen in Zandweerd

### De realisatie in 2014 en meerjarenplanning van renovatie/groot onderhoud en nieuwbouw:

	2014	2015	2016	2017	2018	na 2018	Totaal
<b>Renovatie/groot onderhoud</b>							
Sluiswijk	91						91
Rijkmanstraat	9						9
Zandweerd	290						290
<b>Nieuwbouw huur</b>							
Rivierenwijk		65	87	13	12	63	240
T&D Kwartier	26						26
Sluiswijk		12					12
<b>Nieuwbouw koop</b>							
Rivierenwijk		15	19	15	0	77	126
T&D Kwartier	2						2
<b>Totaal</b>	<b>418</b>	<b>92</b>	<b>106</b>	<b>28</b>	<b>12</b>	<b>140</b>	<b>796</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.

## 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 heeft Rentree 62 huurwoningen en 14 koopwoningen gerealiseerd. De woningtypes variëren van tuindorp- tot industriële stijl (grondgebonden), alsmede twee appartementengebouwen met respectievelijk vijftien en elf woningen.

In 2014 zijn 26 nieuwe huurwoningen opgeleverd. Van de veertien koopwoningen zijn er eind 2014 twaalf verkocht en opgeleverd.

## Sluiswijk

Rentree bezit in Sluiswijk 91 eengezinswoningen en 20 duplexwoningen die aan groot onderhoud toe waren. De woonmakelaar en de woonconsulent van Rentree hebben 111 huisbezoeken uitgevoerd en de bewoners geïnformeerd over het pakket aan energiebesparende maatregelen en de te verwachten werkzaamheden. Tijdens de uitvoering van het project werd spreekuur gehouden in een woning in de buurt om huurders te woord te staan. Tevens is maandelijks constructief overleg gevoerd met de bewonerscommissie.

Begin 2014 is met De Grote Aanpak gestart, één woning is tussentijds verkocht (en niet aangepakt). Ten aanzien van de duplexwoningen is besloten deze te slopen en daarvoor in de plaats vervangende nieuwbouw te plegen. In samenwerking met Nijhuis Bouw is voor deze locatie een nieuwbouwplan ontwikkeld voor 12 grondgebonden huurwoningen, waarvoor eind december de aanvraag voor de omgevingsvergunning is ingediend. Start bouw is medio 2015 gepland.

Voor De Grote Aanpak Sluiswijk is in 2013 projectfinanciering aangetrokken vanuit het Energiefonds Overijssel (totaal € 2,9 miljoen voor alle renovatieprojecten).

## Rijkmanstraat

De vijftien appartementen aan de Rijkmanstraat waren toe aan een grondige opknapbeurt. De mogelijkheden om dit complex opnieuw te ontwikkelen zijn onderzocht, maar bleken niet haalbaar. Om de renovatie van een deel van deze woningen mogelijk te maken is besloten een ander deel van dit project te verkopen. In maart 2014 is Rentree gestart met de renovatie van negen appartementen en de verkoop van het kleinere gebouw met zes appartementen. De verkoop van het gebouw is in september geëffectueerd. De oplevering van de negen gerenoveerde woningen heeft eind september plaatsgevonden en alle negen woningen zijn eind oktober verhuurd. Geen van de oude huurders heeft uiteindelijk gebruik gemaakt van het recht om terug te keren naar de gerenoveerde woning.

## Zandweerd

In 2014 zijn brandwerende voorzieningen aangebracht bij 290 woningen in Zandweerd. Het reeds geplande onderhoud aan de platte daken bleek uitstekend te combineren met het aanbrengen van de brandwerende voorzieningen en de (waar nodig) extra isolerende maatregelen. Deze werkzaamheden zijn eind 2014 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 verduurzamen van haar bezit. Het verminderen van CO<sub>2</sub>-uitstoot komt daarbij op de tweede plaats. Daar waar beide principes niet samengaan, geeft Rentree voorrang aan het verlagen van de woonlasten boven het terugdringen van de CO<sub>2</sub>-uitstoot. Dit dient als leidraad bij de uitvoering van de prestatieafspraken tussen Rentree en gemeente.

### Blok voor Blok

Blok voor Blok is een landelijk programma dat als doelstelling heeft om op grote schaal energie te besparen in bestaande bouw. In 2012 zijn in Nederland dertien projecten van start gegaan, binnen deze projecten hebben marktpartijen, gemeenten, corporaties en provincies gewerkt aan een gezamenlijk plan om minimaal tweeduizend woningen per gemeente flink energiezuiniger te maken. Ter ondersteuning van het programma heeft het Ministerie €500.000,00 beschikbaar gesteld aan Blok voor Blok in Deventer ten behoeve van proceskosten.

Binnen het Deventer Blok voor Blok project lag de nadruk op ketensamenwerking. Betrokken partijen (bouw- en installatiebedrijven, sociale werkvoorziening, gemeente Deventer, corporaties waaronder Rentree verenigd onder de naam De Energieke Verbinding) hebben gewerkt aan manieren om de duurzaamheidsdoelstellingen met betrekking tot de woningvoorraad te versnellen. Eind 2014 is het Blok voor Blok project afgerond. Rentree heeft de renovatieprojecten Rode Dorp en Sluiswijk ingebracht. Tijdens de renovatieprojecten in Deventer is gewerkt met gerichte communicatie- en participatie strategieën om bewoners te betrekken.

Het doel om bij 2.000 woningen de energetische kwaliteit te verbeteren, is niet gehaald. Wel is er gewerkt aan een uitwerking van concepten hoe het vraagstuk verbetering van energetische kwaliteit verder opgepakt kan worden. Eén van de uitkomsten uit het consortium van Blok voor Blok Deventer betreft het concept van het woningabonnement; een zogenaamde Esco voor woningen. Het samenwerkingsverband van aannemers WDW voert op dit moment een pilot uit bij particuliere woningeigenaren (onder hun eigen werknemers) om ervaring op te doen met het woningabonnement. Daarnaast is er een marketingstrategie uitgewerkt om particuliere woningeigenaren te informeren en te bewegen tot een energetische aanpak van hun woning.

### Energie label

In 2014 heeft Rentree twee renovatieprojecten uitgevoerd. Aan de Rijkmanstraat zijn negen woningen, die nog geen label hadden, grondig aangepakt. Na de renovatie hebben deze woningen een label B (zes) of A (drie) gekregen. Daarnaast is de Grote Aanpak in Sluiswijk afgerond. Hierdoor hebben 88 woningen een labelsprong gemaakt van label E/F naar label A en drie woningen hebben het label B verkregen.

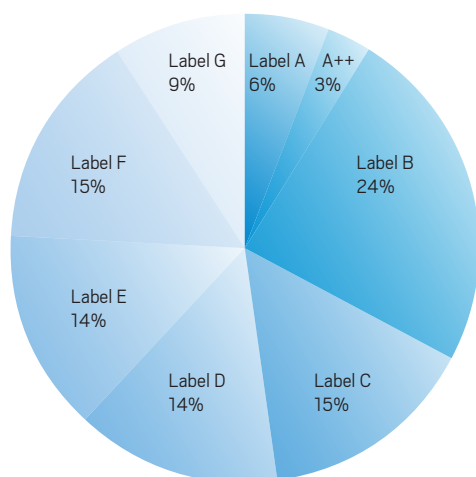
Door deze en wijzigingen in de woningvoorraad (zoals sloop, nieuwbouw, verkoop en het labelen van de laatste nog niet gelabelde woningen) ziet de woningvoorraad er eind 2014 als volgt uit:

Bouwjaar		aantal	Label								Geen label
van	tot		A++	A	B	C	D	E	F	G	
1900	1909	3	-	-	-	-	-	2	-	1	-
1910	1919	19	-	-	-	-	-	1	7	11	-
1920	1929	344	-	8	194	10	15	44	35	38	-
1930	1939	470	-	-	84	-	55	134	193	4	-
1940	1949	307	-	-	-	-	3	134	124	46	-
1950	1959	500	-	-	8	-	52	60	167	208	5
1960	1969	104	-	1	8	1	31	45	2	16	-
1970	1979	66	-	-	-	9	19	31	7	-	-
1980	1989	990	-	1	282	359	281	67	-	-	-
1990	1999	305	-	16	85	154	43	1	2	4	-
2000	2009	432	-	197	214	18	-	-	-	3	-
2010		148	129	18	-	-	-	-	1	-	-
<b>Totaal</b>		<b>3.688</b>	<b>129</b>	<b>241</b>	<b>875</b>	<b>551</b>	<b>499</b>	<b>519</b>	<b>538</b>	<b>331</b>	<b>5</b>
<b>%</b>		<b>100,00%</b>	<b>3,50%</b>	<b>6,50%</b>	<b>23,70%</b>	<b>14,90%</b>	<b>13,50%</b>	<b>14,10%</b>	<b>14,60%</b>	<b>9,00%</b>	<b>0,10%</b>

Eind 2014 heeft bijna de helft (48,7%) van de woningvoorraad een label C of beter.

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

## Energielabels eind 2014



## Woonpacht

Uit het Platform Wonen is in 2013 een initiatief naar voren gekomen om de woningproductie van energienotloze woningen te stimuleren. Er is gezocht naar een vorm tussen huren en kopen waarbij partijen investeren en de financiering op een vernieuwende manier plaatsvindt. De gemeente en de Deventer corporaties zijn in 2014 samen een pilot gestart om de haalbaarheid te toetsen van een erfpachtconstructie voor het uitgeven van grond en opstal. Hieruit is gebleken dat er nog een aantal juridische, financiële en fiscale vraagstukken zijn die moeten worden uitgewerkt, voordat het initiatief verder kan worden opgepakt. Het initiatief hiervoor ligt bij marktpartijen.

## Onderzoek naar haalbaarheid van zonneparken

Op initiatief van de gemeente is onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van een zonnepark op grond van Rentree in Schalkhaar. Hieruit is voortgekomen dat zonneparken veelal niet rendabel blijken te zijn en wet- en regelgeving hiervoor nog niet uitontwikkeld is. Het voornemen van de gemeente om een en ander in een structuurplan te faciliteren, is gestrand bij de gemeenteraad.

# 4 Rivierenwijk

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



# 4.1

## Inleiding

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

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

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

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

# 4.2

## Fysiek

In 2014 is door Rentree en de gemeente Deventer verder gewerkt aan de wijkvernieuwing. De gemeente en Rentree coördineren hun eigen fysieke projecten en sturen samen aan op imagoverbetering van de wijk.

In 2014 is de reconstructie van de Amstellaan afgerond en is de spoortunnel opgeleverd. Daarnaast is de gemeente Deventer gestart met de bouw van het Kindcentrum dat na de voorjaarsvakantie van 2015 in gebruik zal worden genomen.

Tevens is het Deltaplein opnieuw ingericht en is het Huis van de Wijk (voormalig buurtcentrum De Bron) door de gemeente verbouwd en eind 2014 in gebruik genomen. Het wijkkantoor van Rentree is omgebouwd tot basisgezondheidscentrum, waardoor huisartsen, apotheek, fysiotherapeuten en wijkverpleegkundigen weer een plek hebben gekregen in de wijk. Hiermee is, naast het aanbod van goede nieuwbouwwoningen, een impuls gegeven aan de kwaliteit van de voorzieningen, om zo de Rivierenwijk ook voor mensen van buiten de wijk aantrekkelijk te maken.

Het bestemmingsplan voor het centraal gebied is in het eerste kwartaal van 2014 onherroepelijk geworden.

In het selectieproces voor de eerste ontwikkellocatie in het middengebied is een bouwteam gevormd met Nikkels voor de bouw van 32 grondgebonden woningen (waarvan 8 koopwoningen die Nikkels voor eigen risico realiseert en verkoopt) en voor 41 appartementen op diezelfde locatie. De bouw van de grondgebonden woningen is in november 2014 gestart. Oplevering vindt plaats in het tweede kwartaal van 2015.

Conform planning is voor de tweede ontwikkellocatie eveneens uitvraag gedaan en is na één selectieronde (waaraan vier partijen hebben deelgenomen) de keuze gemaakt om met Salverda een bouwteam te vormen voor de realisatie van 50 grondgebonden woningen (waarvan elf koopwoningen, die Salverda voor eigen rekening en risico realiseert en verkoopt).

Voor bovenstaande plannen zijn de aanvragen voor de omgevingsvergunning in 2014 ingediend bij de gemeente.

Rentree is met Lidl in gesprek over de uitbreiding van de supermarkt op grond van Rentree en de (eventuele) bouw van 30 appartementen bovenop deze uitbreiding. Gezamenlijke intentie is om in het eerste kwartaal van 2015 tot overeenstemming te komen over de verkoop van de (onder)grond voor de winkeluitbreiding.

In 2014 is gestart met onderzoek naar de mogelijkheden om eventueel een aanvullend plangebied langs de Snipperlingsdijk als ontwikkelgebied toe te voegen aan de plannen voor Rivierenwijk.

# 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 en richten zich op het in stand houden of bevorderen van voorzieningen, imagoverbetering, participatie van bewoners in projecten en leefbaarheidsvraagstukken tijdens de herstructurering van de wijk.

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

### Het Sociaal Programma heeft de volgende speerpunten:

- **Opgroeien in de wijk**

Stimuleren van de ontwikkeling van de Rivierenwijkschool tot 'de beste school van Deventer'. De bouw van het nieuwe Kindcentrum is in 2014 grotendeels afgerond, begin 2015 zal de school zijn intrek nemen. De school presteert bovengemiddeld goed, ook met de instroom van veel anderstaligen. Hiermee is de school zeer waardevol voor de wijk. Dit is mede te danken aan de Zomerschool waaraan de helft van de leerlingen deelneemt, de verlengde schooldag en een uitgebreid naschools aanbod.

- **Economie in de wijk**

Het bevorderen van een wijk economie waarin bedrijvigheid kan ontstaan en groeien, waarin bewoners actief participeren in werkgelegenheidsprojecten en wijkbewoners gestimuleerd worden tot het zelf doen. Een aantal projecten maken gebruik van de inzet van bewoners uit de wijk met een grote afstand tot de arbeidsmarkt, bijvoorbeeld op het vlak van schoon, heel en veilig of het werven van beroepskrachten in de wijk door de actieve aannemers. Maar ook door activiteiten op het gebied van kunst en cultuur. 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 2014 hebben zij het evenement De Fitste van Deventer georganiseerd. Hierbij is een traject uitgezet door de nieuw aangelegde groene gebieden in Rivierenwijk, waar verschillende leeftijdsgroepen een sportieve uitdaging konden aangaan.

In 2014 is een basisgezondheidscentrum gerealiseerd in het voormalig wijkkantoor van Rentree. Hiermee zijn sinds lange tijd de zorgvoorzieningen huisarts en fysiotherapeut weer terug in de wijk, daarnaast hebben wijkverpleegkundige en apotheek zich gevestigd in het pand.

- **Participatie/communicatie: bewoners maken de wijk:**

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

Alle VvE's in de Deltabuurt zijn de afgelopen jaren gestimuleerd om te investeren in de panden door middel van een MJOP. Bewoners hebben samen leef afspraken vastgelegd en de gemeente heeft de openbare ruimte opgeknapt. Opbouwwerk zorgt voor de borging van de methodiek door regelmatig contact te onderhouden met de aangewezen portiekvertegenwoordigers en doorthemabijeenkomsten te organiseren.

Uit gesprekken tussen medewerkers van verschillende organisaties die actief zijn in Rivierenwijk met de wijkbewoners is gebleken dat de openbare ruimte en zwerfafval onderwerpen zijn die extra aandacht vragen. Om die reden is in 2014 is gestart met een nieuw project waarbij in samenwerking met opbouwwerk en WIJ Deventer bewoners worden gestimuleerd zelf een grotere bijdrage te leveren aan een schone, hele en veilige wijk.

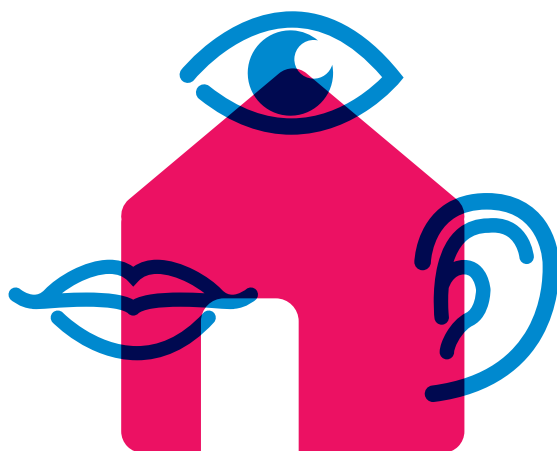
Er is veel geïnvesteerd in communicatie om alle bewoners in de wijk te informeren en te betrekken bij de ontwikkelingen.





# 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 volkshuisvestings-taken als de gezamenlijke maatschappelijke inzet in de stad worden besproken. Periodiek (twee maandelijks) vindt een Bestuurlijk Overleg Wonen plaats en in dezelfde frequentie een Bestuurlijk Overleg Rivierenwijk. Voor de gezamenlijke maatschappelijke projecten stemmen alle partijen in de gemeente Deventer onderling af in het Platform Wonen-Zorg-Welzijn, op bestuurlijk niveau wordt overlegd in de Kopgroep Wonen-Zorg-Welzijn.

**Hieronder de belangrijkste onderwerpen die in 2014 aan de orde zijn gekomen:**

- Verantwoording prestatieafspraken 2014
- Nieuwe prestatieafspraken 2015-2019
- Woningmarktonderzoek Deventer 2014
- Duurzaamheid en energie
- Landelijke (politieke) ontwikkelingen en de gevolgen voor partijen
- Pilot Buurtcoach en overgang naar de Sociale Teams

# 5.2

## Participatie bewoners en stakeholders

### Bewoners Adviesorgaan Rentree (BAR)

Rentree legt over haar doelen, plannen en prestaties verantwoording af aan, en haalt input op, bij alle betrokken partijen. Dat geldt zeker ook voor huurders. Op beleidsniveau is het Bewoners Adviesorgaan Rentree (het BAR) de gesprekspartner van Rentree.

**In 2014 hebben Rentree en het BAR zes keer overleg gehad. Onderwerpen van gesprek waren:**

- Inkomensafhankelijke huurverhoging 2014
- Tarieven fondsen
- Asbestbeleid
- Warmtewet
- Energiecoachproject
- Parlementaire enquêtecommissie
- Resultaatgericht/planmatig onderhoud
- Woningmarktonderzoek Deventer 2014
- Prestatieafspraken 2015-2019
- Huisvestingswet
- Novelle van minister Blok
- Communicatiekanalen met de huurders anders dan via 'Thuis in Deventer'
- Communicatie tussen de huurdersorganisatie en Rentree
- Benchmark van Aedes
- Verkoop van de studentenhuisvesting
- Verhuizing van Rentree in combinatie met het anders werken

### Bewonerscommissies

In 2014 waren acht 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 2014 heeft Rentree met de meeste bewonerscommissies minimaal twee keer een overleg gehad. Met de bewonerscommissie van Sluiswijk is intensief contact geweest inzake de nieuwbouw op het T&D Kwartier en de Grote Aanpak van de woningen in Sluiswijk.

## Huurderspanel en digitaal huurdersloket

Het huurderspanel heeft in 2013 geholpen met de ontwikkeling van het huurdersloket dat in 2014 operationeel is geworden.

Na een oproep in de Thuis hebben 165 huurders zich aangemeld om het huurdersloket gedurende 1,5 maand te testen.

Dit was zeer waardevol en de groep waardeerde het huurdersloket met een 7,7.

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

Alle huurders zijn voorzien van een persoonlijke inlogcode en wachtwoord. Eind 2014 hebben al meer dan 1.000 huurders gebruik gemaakt van het digitale loket.

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

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

# 5.3

## Samenwerking maatschappelijke organisaties

Om mensen vooruit te helpen werkt Rentree samen met veel verschillende maatschappelijke organisaties. Deze hebben, elk op hun eigen werkerrein, tot doel om inwoners van Deventer goede leefomstandigheden en waar mogelijk ontwikkelingskansen te bieden. Rentree streeft naar een manier van samenwerken waarbij over organisatiegrenzen wordt gekeken, de traditionele rol van opdrachtgever/opdrachtnemer maakt plaats voor prestatiegerichte afspraken.

### Samenwerkingsverbanden

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

- **Woonkeus Stedendriehoek, convenant woonruimteverdeling:** samenwerking tussen corporaties en gemeenten in de gemeenten Apeldoorn, Brummen, Deventer, 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, Arondissementsparket Zwolle/Lelystad, UWV en Enexis
- **Preventieve woonbegeleiding:** samenwerking tussen Rentree, Woonbedrijf ieder1, gemeente Deventer en uitvoerende organisatie Iriszorg
- **Laatste-kansbeleid:** overeenkomst tussen de corporaties Rentree en Woonbedrijf ieder1, hulpverlenende instanties Iriszorg, Tactus, Carinova en RIAGG en namens de gemeente Deventer het BAD en GGD
- **Buurtbemiddeling:** samenwerking tussen Rentree, gemeente Deventer, Woonbedrijf ieder1, de politie IJsselland, Vluchtelingenwerk en Raster
- **Pilot sluitende aanpak woonoverlast Deventer:** samenwerking tussen Rentree, Woonbedrijf ieder1, de gemeente Deventer en de politieregio IJsselland
- **Samenwerkingsovereenkomst toewijzing zorgwoningen:** samenwerking tussen gemeente Deventer, ClZ, 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 klanten zijn en hoe de klant haar dienstverlening beoordeelt. Daarom wordt de klanttevredenheid doorlopend gemeten door middel van de klantmonitor.

Klanten worden binnen vier weken na het afronden van de werkzaamheden aan de woning gebeld door een extern bureau voor een interview. Eventuele problemen of klachten worden direct doorgegeven aan de verantwoordelijke medewerker van Rentree en als het kan meteen opgelost. Elk kwartaal worden de resultaten geanalyseerd en zowel intern als met de aannemer besproken. Op basis van deze analyses worden verbeteringen doorgevoerd.

De klantmonitor spitst zich toe op belangrijke klantprocessen: het betrekken en verlaten van de woning en het uitvoeren van reparaties. Vanaf het derde kwartaal van 2014 is ook het proces van planmatig onderhoud toegevoegd.

Woning betrekken	2012	2013	2014
Rapportcijfer	7,4	7,5	7,7
Dienstverlening heeft voldaan aan verwachting	88%	84%	93%
Respondent zou Rentree aanbevelen aan anderen	97%	96%	95%

Woning verlaten	2012	2013	2014
Rapportcijfer	7	7,4	7,4
Dienstverlening heeft voldaan aan verwachting	87%	84%	88%
Respondent zou Rentree aanbevelen aan anderen	88%	81%	85%

Reparaties	2012	2013	2014
Reparaties (Rentree)	7,4	7,5	7,9
Reparaties (uitvoerend bedrijf)	7,7	7,8	8,1
Dienstverlening heeft voldaan aan verwachting	87%	84%	93%
Respondent zou de aannemer aanbevelen aan anderen	88%	93%	91%

Planmatig onderhoud	2012	2013	2014
Rapportcijfer (Rentree)	-	-	7,1
Rapportcijfer (uitvoerend bedrijf)	-	-	7,5
Dienstverlening heeft voldaan aan verwachting	-	-	88%
Respondent zou de aannemer aanbevelen aan anderen	-	-	81%

## Woning betrekken

Alle onderdelen die het proces en het contact met de medewerker van Rentree beoordelen scoren goed en beter dan in 2013. De beoordeling van onderdelen 'staat van de woning bij eerste bezichtiging' en 'staat van de woning bij oplevering' scoren het minst, al wordt wel aangegeven dat het afhandelen van de opleverpunten naar tevredenheid gebeurt.

## Woning verlaten

Hier wordt goed gescoord op de vragen betreffende het proces en het contact met de medewerker, ook hier beter dan in 2013. Vertrekkende huurders zijn het over het algemeen eens met het oordeel als herstel- of schoonmaakwerkzaamheden moeten worden uitgevoerd. De laagste beoordeling (10% ontevreden) betreft het onderdeel informatie over het opleveren van de woning. Daar zal extra aandacht aan worden besteed in 2015.

## Reparaties

Op alle onderdelen betreffende het proces en het afhandelen van het reparatieverzoek geeft 91-100% van de huurders aan tevreden te zijn. De keuze om nog maar met één aannemer te werken heeft op alle onderdelen gezorgd voor een betere score dan in 2013.

## Planmatig onderhoud

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

## Aedes Benchmark bedrijfsvoering en kwaliteit

In 2014 is Aedes gestart met een benchmark voor al haar leden. Hier heeft Rentree aan ook meegewerkt. De Aedes-benchmark geeft inzicht in de prestaties van corporaties op de twee onderdelen 'bedrijfsvoering' en 'kwaliteit'. In de bouwsteen bedrijfsvoering wordt gekeken naar onder andere de bedrijfslasten. In de bouwsteen kwaliteit komt het oordeel van de huurders over de corporatie aan bod. Voor dit laatste onderdeel is de Klantmonitor, het klanttevredenheidsonderzoek van Rentree gebruikt. Met de benchmarkrapportage geeft Aedes inzicht in de branche brede prestaties en hoe individuele corporaties scoren ten opzichte van het gemiddelde.

Rentree heeft goede resultaten laten zien in de benchmark van 2014. Op het gebied van kwaliteit scoort Rentree in de groep van 30% met de hoogste klanttevredenheid en ten aanzien van bedrijfslasten bevindt Rentree zich in de middengroep ten opzichte van andere corporaties.

## Klachtenafhandeling

Het komt natuurlijk ook voor dat een klant niet tevreden is over Rentree en een klacht indient. Rentree probeert dit in eerste instantie rechtstreeks met de klant op te lossen. Wanneer er na het afronden van de interne klachtenprocedure verschil van mening blijft bestaan, kan de klant zich wenden tot de externe klachtencommissie.

## Interne klachtenprocedure

In 2014 zijn in totaal vijftien formele klachten ingediend bij Rentree tegenover 42 in 2013. In zes gevallen is een klacht ingediend, omdat de huurder het oneens was met de manier waarop een medewerker van Rentree heeft gehandeld. In vijf gevallen is een klacht ingediend over een gewenste reparatie of de technische staat van de woning. Bij drie klachten werd een verzoek ingediend om geleden schade te compenseren en in één geval ging de klacht over de hoogte van een ontvangen factuur.

## Klachtencommissie Woningcorporaties Stedendriehoek (KLAC)

In 2014 heeft de KLAC één klacht van Rentree behandeld. In dit geval werd de huurder in het gelijk gesteld en heeft Rentree 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.



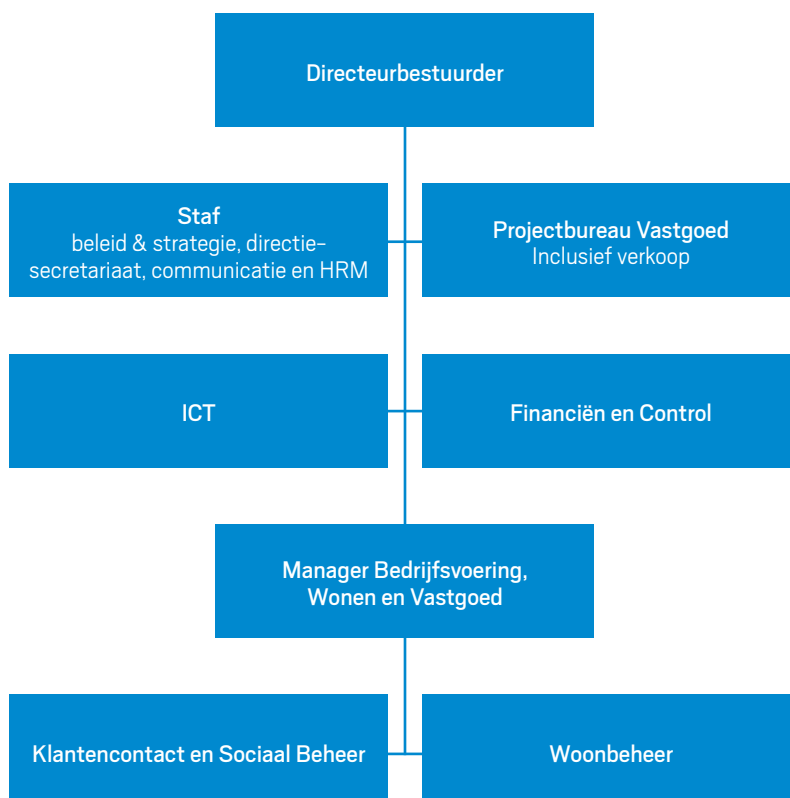
# 6.1

## Bedrijfsvoering en organisatieoptimalisatie

In 2012 is gestart met 'Be Smart', een project met als belangrijkste doel te komen tot een efficiënte en transparante bedrijfsvoering met aandacht voor mensen. In 2013 is er een nieuw primair systeem geïnstalleerd, zijn alle processen opnieuw ingericht, is de organisatie geoptimaliseerd, een reorganisatie doorgevoerd en Rentree opnieuw gepositioneerd. In 2014 is deze optimalisatieslag verder verfijnd. Na een lang ontwikkeltraject gezamenlijk met Itris is in mei 2014 een digitaal huurdersloket in gebruik genomen. Hier kunnen huurders op elk gewenst tijdstip en op elke gewenste plek een reparatieverzoek of overlastmelding doen, de huur opzeggen of betalen en een klacht of een compliment melden. Naast het huurdersgemak betekent het huurdersloket ook een efficiëncyslag in de bedrijfsvoering.

In 2014 is de werkstijl van Rentree beschreven en is begonnen met een andere manier van (samen)werken. Eind 2014 is de nieuwe huisvesting aan de Verzetsslaan in Deventer betrokken.

Organisatorisch zijn er geen grote veranderingen geweest. De organisatiestructuur ziet er eind 2014 als volgt uit:



# 6.2

## Personeel

### Personele ontwikkelingen

#### Kengetallen over 2014

In dienst	31 december 2014	31 december 2013	31 december 2012
Medewerkers	41	42	54
FTE	32,4	35,7	45,9

#### Mutaties in 2014

- **Aantal medewerkers uit dienst:** zeven (waarvan drie naar aanleiding van de organisatieoptimalisatie)
- **Aantal medewerkers in dienst:** zes
- **Stagiaires/afstudeerders/studieproject:** begeleiding aan elf studenten

### De nieuwe werkstijl van Rentree

In 2014 heeft de invoering van het 'anders samenwerken' centraal gestaan. Dit volgt uit het Be Smart-traject om te komen tot een andere manier van werken. Een manier die slimmer en efficiënter is, waarmee we een wendbare en toekomstbestendige organisatie creëren.

**Het anders samenwerken gaat voor alle partijen (huurder, organisatie, medewerker) iets opleveren, te weten:**

#### Medewerker

- Meer invloed/regelmogelijkheden op eigen werk
- Meer mogelijkheden om mee te denken
- Meer eigen verantwoordelijkheid
- Prettige, inspirerende en veilige werkomgeving
- Bovenstaande leidt hopelijk tot meer werkplezier
- Beter werk-privé balans

#### Organisatie

- Minder formeel overleg/kortere lijnen = slimmer overleg waardoor arbeidstijd beter benut wordt
- Beter gebruik van het pand
- Beter resultaten door meer samenwerking over teams heen
- Aantrekkelijke werkgever met prettig werkklimaat
- Gemotiveerde medewerkers die met plezier bij Rentree werken

#### Huurder:

- Sneller en beter geholpen worden, doordat processen efficiënt verlopen (slimmer overleg, verbeterde samenwerking over afdelingen heen, dienstverlening meer in de wijk en huurder vanuit huis)
- Gastvrije ontvangst
- Dienstverlening tegen lagere kosten
- 24/7 bereikbaar, huurder hoeft niet meer naar kantoor

Het vormgeven van dit traject is samen met de medewerkers gebeurd in de vorm van diverse creatieve meedenksessies. Dit heeft geresulteerd in een uitwerking met draagvlak in de organisatie. Eind 2014 zijn we in ons nieuwe pand gestart met het anders samenwerken.

## Opleidingen

In 2014 hebben er drie in company trainingen plaatsgevonden betreffende huurrecht, bouwkunde en functioneel beheer, samen hadden zij 37 deelnemers. Daarnaast hebben medewerkers aan open trainingen en opleidingen deelgenomen. In 2014 is 3,2% 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 het jaarplan. 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 in 2014. Oorzaak hiervan zijn zeven medewerkers met een lang verzuim. Eind 2014 betreft dit nog twee medewerkers. Het korte verzuim is voor het derde jaar op rij gedaald wat duidt op een hoge mate van betrokkenheid bij de organisatie en de collega's.

	2014	2013	2012	2011
Totaal verzuim	6,17%	5,89%	4,69%	6,39%
Kort verzuim	0,76%	1,13%	1,27%	1,51%
Middellang verzuim	0,34%	0,97%	0,88%	1,01%
Lang verzuim	5,07%	3,78%	2,54%	3,87%
Ziekmeldingsfrequentie	1,46	1,23	1,66	1,67

Er is een nieuw BHV team opgestart, vijf medewerkers zijn hiervoor op BHV-cursus geweest.

# 6.3

## Ondernemingsraad

In 2014 is de Ondernemingsraad (OR) negen keer met het bestuur bijeen geweest.

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

- Huisvestingsplannen en verhuizing
- Jaarverslag/jaarrekening 2013
- Kwartaalrapportages 2014
- Begroting en jaarplan 2015
- Ondernemingsplan
- Parlementaire enquête
- Evaluatie woonmakelaar/ PvA Woonmakelaar 2.0
- Reorganisatie Woonkeus, gevolgen medewerkers Rentree
- Opzet onderzoek samenwerking met strategische partners op basis van vertrouwen
- Inzet Bitsen en vervolgtraject
- Itris en Viewpoint ontwikkelingen/Be Smart

De OR heeft adviesaanvragen behandeld over de herbenoeming van RvC-leden, de huisvestingsplannen van Rentree, de invulling van de functie van communicatieadviseur, de invulling en positionering van ICT, het anders (samen)werken aan de Verzettslaan en het deelplan sociaal beheer. Daarnaast is een update van het reglement van de OR vastgesteld.

Eén vergadering was in aanwezigheid van de leden van de RvC. In deze vergadering is informatie uitgewisseld over de stand van zaken in de organisatie, een terugblik op de reorganisatie en de plannen voor het anders samenwerken van Rentree. Daarnaast is gesproken over de ontwikkelingen in de sector en binnen de RvC.

De OR van Rentree heeft gedurende 2014 deelgenomen aan een regionaal OR-platform Overijssel. Doel van het platform is uitwisseling van informatie over actuele onderwerpen.

Half oktober is een OR-lid een uitdaging elders aangegaan, waardoor er een OR-vacature ontstond. Deze is ingevuld door een kandidaat die zich eerder had aangemeld. Per 1 januari 2015 zal hij het vertrekkende OR-lid vervangen.

**Op 31 december 2014 was de OR als volgt samengesteld:**

- Sabine Vijge, voorzitter
- Miranda Roenhorst, lid
- Vacature

**Met ingang van 1 januari 2015 is de samenstelling:**

- Sabine Vijge, voorzitter
- Miranda Roenhorst, lid
- John Noltjes, lid

# 6.4

## Juridische structuur

De juridische structuur van Rentree is in 2014 niet gewijzigd ten opzichte van 2013. Woningcorporatie Rentree heeft twee 100% dochters. Dit zijn twee bv's, te weten Projectontwikkeling BV (vastgoedontwikkeling) en Vastgoed BV (commercieel vastgoed). Rentree is voornemens om de bv's in 2015 op te heffen.

**Rentree kent twee deelnemingen:**

### **NV Vastgoedmaatschappij Milieucentrum Deventer**

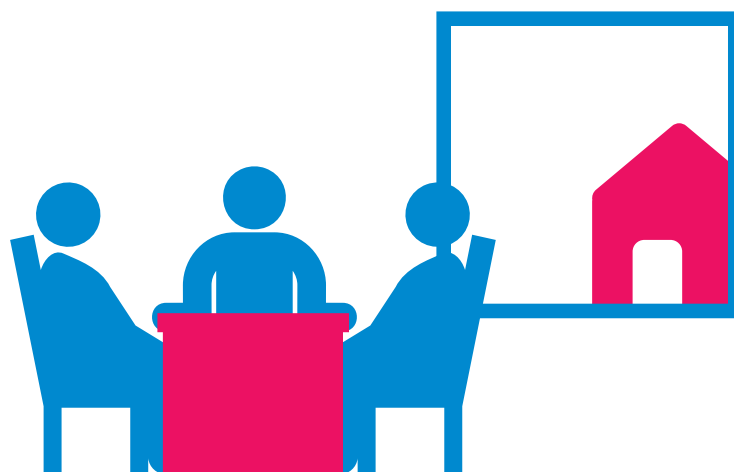
Het belang van Rentree in deze deelneming is 49%. De deelneming betreft een naamloze vennootschap die tot doel heeft om een centrum voor natuur- en milieueducatie en een kinderboerderij in stand te houden en te exploiteren. Deze voorziet in een onderwijsbehoefte op het gebied van milieu in de wijken waarin Rentree bezit heeft. Woningstichting Rentree houdt naast het aandeelhouderschap ook toezicht op deze deelneming via een vertegenwoordiging in de Raad van Commissarissen.

### **Stichting Woonkeus**

De bestuurder van Woningstichting Rentree is lid van de Raad van Toezicht van dit samenwerkingsverband. Dit samenwerkingsverband omvat in de regio Stedendriehoek (de gemeenten Apeldoorn, Brummen, Deventer, Voorst en Zutphen) werkzame woningcorporaties. Het doel is de woonruimteverdeling uit te voeren volgens het vastgestelde convenant. Daarnaast wordt desgewenst vanuit de stichting de lokale uitvoering van woonruimteverdeling ondersteund. Het samenwerkingsverband is het afgelopen jaar herzien, er heeft een reorganisatie plaatsgevonden bij Woonkeus en er is gekozen voor een nieuw automatiseringssysteem voor de woonruimteverdeling. Het samenwerkingsverband is uitgebreid met de corporaties De Marken en Mooiland en het bestuursmodel is per 1 januari 2015 gewijzigd. Er wordt jaarlijks een verslag uitgebracht 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

<b>Geboortejaar</b>	1959
<b>Functie</b>	Directeurbestuurder
<b>In dienst sinds</b>	1 april 2010
<b>Nevenfuncties</b>	Bestuurslid van het vrouwennetwerk van Aedes (2010) Lid van de raad van advies stichting IJssellandschap (2011) Lid van het Forum voor Inspiratie en Zingeving van Aedes (2011) Voorzitter Bestuur Filmhuis (2014) Lid Bestuur THF Nieuwe Markt (theater filmhuis De Viking) (2014) Voorzitter stuurgroep Blok voor Blok (2013)

De kosten voor de beloning van de directeurbestuurder van Rentree zijn in 2014 opgebouwd uit de volgende elementen:

#### Loonkosten Liesbeth van Asten 2014:

<b>Jaarsalaris</b>	€	109.098
<b>Werkgeversdeel pensioen</b>	€	25.207
<b>Totaal:</b>	€	134.305



# 7.2

## Verlag van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft de taak toezicht te houden op de algemene gang van zaken in de woningcorporatie en de met hem verbonden ondernemingen en staat tevens de directeurbestuurder terzijde.

**Met inachtneming van de volledige lijst van verantwoordelijkheden die in de governance-code zijn opgenomen, is de Raad in hoofdzaak gericht op:**

1. Realisatie van de doelstellingen van Rentree en de volkshuisvestelijke opgaven van Rentree in Deventer
2. Strategie en risico's verbonden aan de activiteiten van Rentree
3. Formeel toezicht op naleving van toepasselijke wet en regelgeving
4. Formeel toezicht op uitvoering van het goedgekeurde meerjarenplan en de begroting
5. Het terzijde staan van het bestuur bij ontwerp en uitvoering van beleid
6. Werkgever zijn van de bestuurder

### Taak en werkwijze

De Raad is dit jaar vijf keer voor vergaderingen bij elkaar gekomen. Eén keer is de reguliere vergadering gecombineerd met een vergadering met de bewonersadviesraad en één keer met de OR.

De RvC kent drie commissies, te weten een auditcommissie, een remuneratiecommissie en een projectencommissie. De auditcommissie is twee keer bij elkaar gekomen: in het voorjaar voor het jaarverslag en de jaarrekening 2013 en in het najaar voor het jaarplan en de begroting 2015. Ten behoeve van de beoordeling van de directeurbestuurder heeft de remuneratiecommissie één keer vergaderd. De projectencommissie is in 2014 eenmaal bijeengekomen om te spreken over het naar voren halen van de ontwikkeling van een appartementencomplex in de eerste scherf Rivierenwijk en de verkoop van het Rentree-kantoor aan de Keizerstraat en de huur van een nieuw kantoorpand.

Ook dit jaar heeft de Raad zijn werkwijze geëvalueerd, dit is gedaan aan de hand van een concrete casus.

Via uitgebreide kwartaalrapportages is de Raad op de hoogte gehouden van de voortgang van de uitvoering van het jaarplan en de daarbij behorende begroting. Voorjaar 2014 heeft de Raad het treasuryjaarplan goedgekeurd en heeft hij ingestemd met het geactualiseerde treasury statuut en de procuratieregeling.

De RvC heeft kennis genomen van de toezichtbrief 2014 van het CFV. Hij betreurt het dat de voorzichtige koers die Rentree heeft ingezet ten aanzien van haar huurverhogingen heeft geleid tot een interventie. In de MJB van 2015 heeft Rentree de wettelijke richtlijnen van de rijksoverheid met betrekking tot de jaarlijkse huurverhoging gevolgd.

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

1. Ondernemingsplan
2. Vastgoed
3. Externe ontwikkelingen

#### Ad 1. Ondernemingsplan

Rentree heeft een ondernemingsplan gebaseerd op het financieringsplan van 2010. Nu zij weer financieel gezond is en drie van de vier focusprojecten in 2014 zijn afgerond, worden de voorbereidingen getroffen voor een nieuw ondernemingsplan. In mei is hieraan een themabijeenkomst gewijd. Aan de hand van stellingen zijn de uitgangspunten verkend.

De gevolgen van de economische en financiële crisis en de overheidsmaatregelen maken het noodzakelijk dat naast beschikbaarheid en kwaliteit meer en meer oog komt voor betaalbaarheid van huisvesting. Dat heeft gevolgen voor de inkomsten (huurbeleid, omgang met woonlasten van huurders) en de uitgaven (hoogte rentelasten, al dan niet investeren, wijze van onderhoud, na te streven kwaliteitsniveau). In 2015 zal het traject naar een nieuw ondernemingsplan worden afgerond.

#### Ad 2. Vastgoed

De Raad heeft ingestemd met de grondtransacties naar Janssen de Jong, voortvloeiende uit de daarvoor opgestelde vaststellingsovereenkomst. Tevens is hij akkoord gegaan met de verkoop van de studentenwoningen aan DUWO.

Dit jaar zijn drie van de vier focusprojecten afgerond. De afronding van het renovatieproject Rode Dorp heeft extra tijd gevraagd. De RvC heeft de bestuurder geadviseerd bij de afronding van een conflict met de uitvoerende partij. Uiteindelijk is na een minnelijk traject en met goedkeuring van de Raad geschikt.

De Raad heeft zijn goedkeuring gegeven voor de verkoop van het kantoorpand aan de Keizerstraat en de nieuwe huisvesting aan de Verzetslaan.

Dit jaar heeft de RvC stil gestaan bij de manier waarop Rentree haar onderhoud heeft georganiseerd. Het resultaatgericht onderhoud is zo vorm gegeven dat Rentree een intensieve samenwerking met twee onderhoudspartijen is aangegaan. De eerste ervaringen zijn positief; met name de huurderstevredenheid is gestegen. De winst zit met name in het slimmer organiseren van de (administratieve) processen. Op dit moment loopt er een onderzoek om enerzijds het resultaat gericht onderhoud te evalueren en anderzijds het verder door te ontwikkelen. De Raad volgt het proces (positief) kritisch. Het resultaatgericht werken is gebaseerd op vertrouwen. Dat vraagt veel aandacht voor het proces en het kritisch blijven volgen van de resultaten.

#### Ad 3. Externe ontwikkelingen

Dit jaar heeft de parlementaire enquêtecommissie haar werk afgerond. Rentree was één van de zes casussen waarover de commissie zich gebogen heeft. In oktober is het rapport van de commissie verschenen. In december is dit rapport samen met de Novelle in de Tweede Kamer besproken. De Raad heeft zich gedurende het jaar van deze ontwikkelingen op de hoogte gehouden.

Rentree heeft al vanaf 2010 haar koers gewijzigd. Terug naar de basis was het leidend thema bij deze koerswijziging. Dat maakt dat de externe ontwikkelingen voor Rentree niet tot aanpassingen in de koers hebben geleid.

Dit jaar zijn de uitkomsten van de Aedes Benchmark voor het eerst gepubliceerd. De Raad is tevreden over de scores van Rentree, maar ziet de Benchmark vooral als kans om op punten van andere corporaties te leren. Met name op het gebied van bedrijfslasten kan Rentree nog verbeteren.

Ook de civiele procedure tegen de voormalige directeurbestuurder heeft het afgelopen jaar aandacht gevraagd. De Raad is verheugd dat Rentree in het tussenvonnis dat in december gepubliceerd is, op vrijwel alle punten door de rechter in het gelijk is gesteld.

## Stakeholders

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

Eén lid van de Raad is samen met de voorzitter van de Bewonersadviesraad per fiets op excursie geweest langs het bezit van Rentree. Dat heeft een goed beeld gegeven. Met de leden van de OR van Rentree heeft de Raad halverwege het jaar uitgebreid gesproken.

## Tot slot

Het jaar 2014 was wederom een turbulent jaar voor de volkshuisvesting. Nu de parlementaire enquête is afgerond, de huisvestingswet en de nieuwe woningwet zijn aangenomen in de Tweede Kamer, zal een periode van relatieve rust aanbreken. Rentree heeft in 2014 veel zaken kunnen afronden. Wanneer ook de civiele procedure tegen de voormalige directeurbestuurder is afgerond kan zij definitief een streep zetten onder het verleden.

## Samenstelling van de Raad van Commissarissen

De RvC bestaat uit vijf leden die voor een periode van vier jaar worden benoemd en die eenmaal voor een volgende zittingsperiode van vier jaar kunnen worden herbenoemd. De selectie van de leden van de RvC is gebaseerd op de in het reglement van de RvC omschreven profielschets. De heer H.F.A.M. Huijsmans treedt op als voorzitter.

In het jaar 2014 is de Raad niet van samenstelling gewijzigd. Wel is de heer H.F.A.M. Huijsmans herbenoemd als voorzitter van de RvC en zijn de heren T.A. Nieuwenhuijsen en L.J. van der Ree herbenoemd als lid van de Raad van Bestuur.

## Schema met termijnen en functies

Lid RvC	M/V	Geb.jaar	Benoemd in	Herbenoemd in	Zittingsperiode tot	Lidmaatschap commissie
H.F.A.M. Huijsmans	M	1948	2010	2014	2018	Audit en Remuneratie
T.A. Nieuwenhuijsen	M	1955	2010	2014	2018	Audit
L.J. van der Ree	M	1954	2010	2014	2018	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>- Voorzitter RvT Onderwijsgroep Punt Speciaal (6 scholen Speciaal onderwijs)</li> <li>- Voorzitter RvT Kind aan Huis (jeugdzorg)</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> <li>- Bestuurder stichting tijdelijke exploitatie De Overkant</li> <li>- Voorzitter van de Stichting HLSK</li> </ul>
L.J. van der Ree	- Directeur Gebiedsontwikkeling Luchthaven Twente (ADT)	
G.J.J. Prins	- Bestuurder Woon-Zorgcentra De Rijnhoven	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Voorzitter RvT Koraal Groep</li> <li>- Lid RvT BNN/VARA</li> <li>- Lid RvC woningbouwstichting SSW</li> <li>- Lid RvT Kinderopvang Humanitas</li> <li>- Voorzitter Vereniging Nederland Davos</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>- Lid RvT Luchtsingel Rotterdam</li> <li>- Lid RvC WOM Den Haag ZW</li> <li>- Lid RvA Hermon Erfgoed BV Zeist</li> </ul>

#### RvC vergoeding in 2014

H.F.A.M. Huijsmans	€ 8.750 bruto*
T.A. Nieuwenhuijsen	€ 6.760 bruto*
L. J. van der Ree	€ 6.760 bruto*
G.J.J. Prins	€ 6.760 bruto*
J.T. Blok	€ 6.760 bruto*

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

\* De vergoedingen zijn exclusief 21% BTW.

# 8 Financieel

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



# 8.1

## Inleiding

In 2014 is de financiële situatie van Rentree verder verbeterd. Door een toename in de verkoopopbrengsten, als gevolg van de verkoop van de studentenwoningen en Bedrijfsonroerend Goed (BOG) is een deel van de leningen afgelost zonder herfinanciering aan te trekken. Hiermee is de loan to value gedaald van 74,9% naar 73,4%.

Ondanks een betere financiële situatie heeft het CFV toch een interventie nodig gevonden omdat het vermogen in de risicozone kwam. Op deze interventie is gereageerd met een notitie waarin een uiteenzetting is gegeven van de maatregelen die genomen worden om dit vermogen te verbeteren en uit de risicozone te blijven.

Rentree is een stabiele financiële organisatie. De financiële situatie vraagt nog wel steeds een scherpe koers die nauwkeurig gemonitord moet worden. Dit wordt in 2015 vorm gegeven in het nieuwe ondernemingsplan.

De investeringen in de Rivierenwijk zijn bekend. Daarnaast is er nog een opgave voor energieverbetering. De passendheidstoets die vanaf 1 juli 2015 geldt maakt een visie op kwaliteit in combinatie met huurprijs gewenst dus daar wordt een antwoord op gezocht. Deze keuzes worden beïnvloedt door de toenemende druk op betaalbaarheid en de afweging die gemaakt moet worden tussen investeren of aflossen. Voor de uitvoering van de plannen die in het ondernemingsplan worden opgenomen is de huidige personeelsbezetting voldoende en capabel. De verwachting is dat die niet zal wijzigen in de komende jaren.

# 8.2

## Liquiditeit en solvabiliteit

### Liquiditeit

Aan het einde van 2014 beschikte Rentree over een positief saldo aan liquiditeiten van € 15,5 miljoen (2013: € 6,8 miljoen). Daarnaast heeft Rentree aan het eind van 2014 een ongebruikte rekening-courant faciliteit van € 4 miljoen. De rekening-courant faciliteit wordt ingezet voor het overbruggen van eventuele tijdelijke liquiditeitsbehoefte.

In 2014 bedraagt de operationele kasstroom € 8,4 miljoen (2013: €10,8 miljoen).

Zie voor verdere toelichting paragraaf 11.3 geconsolideerd kasstroom overzicht.

### Europese Beschikking

Per 1 januari 2011 is de 'Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting' van kracht (de Tijdelijke Regeling). Deze regeling vloeit voort uit de staatssteunbeschikking van de Europese Commissie. Kortweg houdt de regeling in dat staatssteun voor woningcorporaties alleen nog is toegestaan voor de sociale doelgroep en het maatschappelijk vastgoed, voor zover sprake is van een zogenaamde Dienst van algemeen en economisch belang (Daeb). Geldleningen met WSW borging kwalificeert Europa als staatssteun.

De nieuwe geldleningen die na 1 januari 2011 zijn getekend (geen herfinancieringen) en door het WSW zijn geborgd, mogen slechts worden aangewend voor nieuwe activiteiten die worden aangemerkt als Daeb. De aflossingsverplichtingen die voortvloeien uit de WSW-leningscontracten die in 2011 aflopen, kunnen tijdelijk gefinancierd blijven met WSW borging. Rentree voorziet geen nieuwe geldleningen aan te wenden voor niet-Daeb activiteiten.

### Herzieningswet

**De belangrijkste punten uit de Herzieningswet zijn:**

- Toegelaten Instellingen met minder dan € 30 miljoen jaaromzet én met een aandeel niet-DAEB activiteiten van maximaal 5% van de jaaromzet zijn vrijgesteld van administratieve scheiding. Zij kunnen volstaan met een scheiding van baten en lasten. Voor deze Toegelaten Instellingen is dus geen vermogensscheiding verplicht.
- Huurdersorganisaties krijgen echter géén instemmingsrecht bij beslissingen over huur, huurharmonisatie en verkoop.
- Er hoeft géén verplichte markttoets te worden uitgevoerd bij nieuwe niet-DAEB investeringen (bij administratieve scheiding) als een corporatie bestaand bezit sloopt en eigenaar is van de grond. Verder wordt de markttoets efficiënter ingericht.
- Onder de lijst met toegestaan maatschappelijk vastgoed worden ook basisscholen en Centra voor Jeugd en Gezin gebracht.

Rentree heeft 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 2014 bedraagt de solvabiliteit (uitgedrukt als percentage van het balanstotaal) 30,4% (2013: 25,3%). 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 resultaat van 2014 is positief. Het geconsolideerde resultaat na belasting over 2014 bedraagt € 2,3 miljoen positief, ten opzichte van € 7,6 miljoen negatief in 2013.

(x € 1.000.000)	2014
Waarvan normale bedrijfsvoering	€ 16,0
Waarde mutaties	-/- € 1,9
Afschrijvingen bedrijfswaarde	-/- € 9,0
Financieringslasten	-/- € 6,2
Vpb bate	+ € 3,4

Waarvan ten opzichte van 2013 de belangrijkste mutaties te zien zijn in:

Resultaat 2013	(7.596)
(x € 1.000)	
Huuropbrengsten	1.181
Verkoopresultaat	3.860
Waardemutaties positief	5.274
Belastingen	4.309
Lagere lonen en salarissen	390
Lagere leefbaarheidskosten	199
Lagere financieringslasten	900
overig	236
	<b>16.349</b>
<hr/>	
Lagere Overige opbrengsten	506
Hogere afschrijvingskosten	660
Hogere verhuurderheffing	1.654
Hogere onderhoudskosten	240
Lagere waardemutaties	3.370
<b>Totaal lager resultaat</b>	<b>-/- 6.505</b>
<hr/>	
<b>Resultaat 2014</b>	<b>2.323</b>

(Het resultaat van 2013 is gewijzigd door een schattingswijziging in 2014 waardoor het gecorrigeerde resultaat 2013 € 7.596 negatief is).



- De hogere verkoopopbrengsten zijn afkomstig van de verkoop van een aantal winkelpanden aan de Boxbergerweg/Korte Schoolstraat, de short-stay appartementen van de Brinkpoort en de studentenwoningen. De verkoop van deze panden heeft te maken met de keuze van Rentree zich voorlopig te richten op het verhuren van sociale woningen en daarmee afscheid te nemen van commercieel vastgoed.
- De hogere afschrijvingskosten zijn het gevolg van een afboeking van de waarde van een kantoorruimte die dubbel geactiveerd was en de afschrijving op de Keizerstraat.
- De lagere financieringslasten zijn het gevolg van renteopbrengsten die als vergoeding zijn betaald voor de vertraagde verkoop van de Labschool. Daarnaast zijn de rentelasten gedaald doordat de leningportefeuille afneemt.
- De lagere belastingen hebben betrekking op een vpb bate in de jaarrekening 2014. Deze bate is gerealiseerd omdat investeringen van renovaties fiscaal aangemerkt zijn als onderhoudskosten. Daarnaast is de fiscale boekwaarde van de verkopen hoger geweest dan de verkoopprijs en levert dit fiscaal een verlies op.

## Sponsoring

In 2014 heeft Rentree de volgende bedragen aan de volgende sponsoractiviteiten uitgegeven:

(x € 1.000)	2014
Voedselbank	2
Donorbijdrage Borneo	1
Huis der Taal	1
<b>Totaal</b>	<b>4</b>

# 8.4

## Beoordeling CFV en WSW

### CFV

Het CFV heeft in haar oordeel brief een interventie nodig gevonden. Omdat het vermogen nipt in de gevarenzone kwam heeft Rentree een notitie geschreven waarin de maatregelen zijn beschreven om dit vermogen te versterken.

Deze overschrijding was het gevolg van voorzichtig ingerekende huuropbrengsten en maximale kosten. In de interventie is een toelichting en onderbouwing gevraagd over de voorgenomen investeringen en de passendheid van de financiële positie van Rentree. Inmiddels heeft is in een notitie een reactie gegeven op de interventie.

Het beleid voor 2015 en volgende jaren gericht op een gebalanceerde uitvoering van de gestelde doelen, binnen een strak financieel kader. Dit betekent dat de huren worden verhoogd tot een passende maximale huurgrens om de voorgenomen investeringen kunnen bekostigen en een antwoord kunnen vinden op de energetische opgave die Rentree nog krijgt in de komende jaren. Daarnaast blijft de focus op kostenbezuinigingen en rentebesparingen zodat we steeds lagere kosten kunnen realiseren.

### WSW

Het door het WSW vastgestelde borgingsplafond is gebaseerd op de door Rentree aangegeven investering- en herfinanciering prognose tot en met 2015. In 2014 heeft het WSW opnieuw verklaard dat Rentree voldoende kredietwaardig is.

# 8.5

## Fiscale positie

Rentree is vanaf 1 januari 2008 integraal Vpb plichtig. In verband hiermee heeft Rentree met de Belastingdienst een vaststellingsovereenkomst, VSO 2, ondertekend. Tezamen met de toelichting hierop, de geldende fiscale wet- en regelgeving, alsmede jurisprudentie vormt dit de basis voor de uitwerking van de fiscale positie.

De Belastingdienst is bezig met een boekenonderzoek naar de aanvaardbaarheid van de aangiften Vpb. De uitkomsten hiervan zijn op dit moment niet bekend, derhalve is hiermee bij het opstellen van deze fiscale positie geen rekening gehouden.

Op basis van de concept jaarrekening 2014 is een inschatting gemaakt van het verwachte fiscaal resultaat 2014.

### Hierbij zijn de volgende correcties gemaakt:

- Bij de verkoop van het voormalige kantoorpand is fiscaal een verlies verantwoord, omdat de fiscale boekwaarde hoger ligt dan de verkoopprijs.
- In 2014 zijn de complexen 'Brinkpoort' en 'De Knik' verkocht. De fiscale boekwaarden van deze complexen liggen hoger dan de verkoopprijs ervan, wat resulteert in een fiscaal verlies.
- Tevens is eind 2014 een groot aantal studentenwoningen en -complexen (hetgeen in de administratie wordt aangemerkt als 'SHD') verkocht. Hierop wordt fiscaal een verlies geleden, aangezien de verkoopprijs substantieel lager ligt dan de fiscale boekwaarden.
- Fiscaal dienen financieringslasten aan de projectontwikkelingsactiviteiten te worden toegerekend. Dit gebeurt bedrijfs-economisch niet.
- Zowel vanuit het project Rivierenwijk als in het project het voormalige T&D terrein zijn woningen verkocht. Mogelijk hebben beide projecten te gelden als een zogeheten 'gemengd project' als bedoeld in VSO 2. Aangezien actuele gegevens ontbreken, is het resultaat op deze verkopen van het oogpunt van voorzichtigheid op nihil gesteld. Uiteraard zal dit fiscale projectresultaat in de aangifte wel nauwkeurig worden berekend.
- Voor de fiscale afschrijvingslasten is, net als voorgaande jaren, aansluiting gezocht bij de bedrijfseconomische verantwoorde afschrijvingslasten.
- In het verleden is voor het onderhoud het standpunt ingenomen dat de fiscale en bedrijfseconomische kwalificatie gelijk zijn. Echter, in (2013 en) 2014 zijn enkele relatief omvangrijke renovatie- cq grootonderhoudsprojecten als 'Sluiswijk', 'Zandweerd' en 'het Rode Dorp' uitgevoerd. In 2014 is daarom gekozen fiscaal een deel van de uitgaven voor deze projecten fiscaal aan te merken als onderhoudskosten
- De bijdragesteun saneringsheffing is fiscaal niet aftrekbaar. Derhalve is deze fiscaal gecorrigeerd.
- In 2014 loopt het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van de leningen (het disagio) er uit.

Ultimo 2014 bedraagt het saldo compensabele verliezen naar verwachting afgerond € 18,2 miljoen.

# 8.6

## Risicomanagement

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

**In 2014 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. Deze BV's worden in 2015 ontbonden en geliquideerd.

Hieronder enkele kengetallen van de verbindingen:

(x 1.000)	Rentree Projectontwikkeling B.V.	Rentree Vastgoed B.V.	Totaal
Resultaat	(11)	(250)	( 261)
Statutair vermogen	(8.054)	6.469	(1.585)

Deze bv's zijn meegeconsolideerd in de geconsolideerde jaarrekening van Rentree.



# 9 Volkshuisvestingsbelang

| We hebben gehandeld in het belang van de volkshuisvesting.



# 9.1

## Verklaring uitsluitend werkzaam in belang volkshuisvesting

De huidige bestuurder heeft in 2014 geen uitgaven geconstateerd die niet zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting overeenkomstig artikel 11 van het Besluit Beheer Sociale Huursector.

### **Administratie**

De administratie, het samenstellen van het jaarverslag en de jaarrekening 2014 zijn uitgevoerd door medewerkers van Rentree. De controle van het jaarverslag en de jaarrekening 2014 is verricht door Deloitte Accountants B.V., die de controleverklaring heeft afgegeven.

Deventer, 12 mei 2015

Het bestuur van Woningstichting Rentree



# 10 Kengetallen

- Onze scores op kengetallen.



# 10.1

## Kengetallen

Kengetallen over afgelopen vijf jaar	2014	2013	2012	2011	2010
<b>Samenstelling woningbezit</b>					
Goedkoop	521	679	856	1.015	1.111
Bereikbaar	2.551	2.562	2.596	2.583	2.369
Betaalbaar	478	443	274	250	206
Duur/geliberaliseerd	98	83	58	50	291
<b>Totaal huurwoningen<sup>1</sup></b>	<b>3.648</b>	<b>3.767</b>	<b>3.784</b>	<b>3.898</b>	<b>3.977</b>
Studentenkamers <sup>1</sup>	272	272	280	288	256
Overige woonegelegenheden <sup>2</sup>	105	88	-	-	-
<b>Totaal woonegelegenheden</b>	<b>4.025</b>	<b>4.127</b>	<b>4.064</b>	<b>4.186</b>	<b>4.233</b>
Garages	41	41	41	47	47
Overige objecten	30	48	129	154	155
<b>Totaal overige verhuureenheden</b>	<b>71</b>	<b>89</b>	<b>170</b>	<b>201</b>	<b>202</b>
<b>Totaal verhuureenheden in bezit</b>	<b>4.096</b>	<b>4.216</b>	<b>4.234</b>	<b>4.387</b>	<b>4.435</b>
<b>Kengetallen</b>					
Solvabiliteit	30,4%	25,3%	30,5%	23,9%	21,7%
Liquiditeit	3,8%	2,8%	0,7%	3,0%	1,6%
Huurverhoging <sup>3</sup>	3,7%	3,8%	2,3%	1,3%	1,2%
Huurachterstand zittende huurders ultimo 2014	0,7%	1,0%	1,4%	0,4%	0,4%
Mutatiegraad <sup>4</sup>	10,9%	7,7%	8,0%	5,3%	5,4%
Gemiddeld aantal punten WWS	133	133	131	132	131
Gemiddelde netto-huurprijs	468	431	415	399	393
Interest dekkingsratio exclusief verkopen	1,52	1,49	1,53	1,52	1,40
Interest dekkingsratio inclusief verkopen	2,74	1,88	2,30	2,09	2,49
Loan to Value	72,6%	74,9%	66,9%	76,3%	73,3%

Kengetallen over afgelopen vijf jaar	2014	2013	2012	2011	2010
<b>Resultaat per woonegelegenheid * € 1</b>					
Exploitatie opbrengsten	5.641	5.193	4.987	4.807	4.777
Personeelslasten	(642)	(716)	(792)	(760)	(1.048)
Onderhoudslasten	(1.293)	(1.199)	(1.272)	(1.057)	(887)
Overige bedrijfslasten	(1.459)	(1.127)	(815)	(745)	(925)
waaronder: Saneringssteun per vhe	(195)	(212)	-	-	-
Verhuurderheffing per vhe	(420)	(15)	-	-	-
Financieringslasten	(1.464)	(1.538)	(1.492)	(1.549)	(1.615)
Overige waardeveranderingen	(462)	(1.342)	(2.244)	767	(792)
Resultaat per woonegelegenheid (incl. resultaat deelnemingen en belastingen)	567	(1.784)	2.644	3.167	1.613
<b>Balans per woonegelegenheid * € 1</b>					
Eigen vermogen	18.089	14.523	17.631	15.129	12.324
Langlopende schulden	35.221	38.814	37.437	38.828	40.347

<sup>1</sup> Correctie voor studentenkamers gemaakt in de aantallen voor de kengetallen. Verkoop was per 31 december 2014.

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

<sup>3</sup> Exclusief inkomensafhankelijke huurverhoging

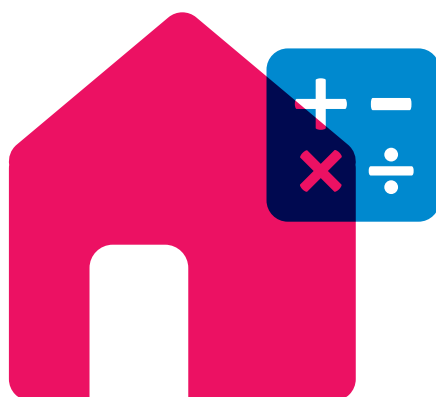
<sup>4</sup> Op basis van het aantal nieuw afgesloten huurcontracten



# 11

## Geconsolideerde jaarrekening

- Onze verantwoording in cijfers.



# Inhoudsopgave

<b>11.1</b>	<b>Geconsolideerde balans per 31 december 2014</b>	<b>80</b>
<b>11.2</b>	<b>Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2014</b>	<b>82</b>
<b>11.3</b>	<b>Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2014</b>	<b>84</b>
<b>11.4</b>	<b>Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening</b>	<b>85</b>
11.4.1	Activiteiten	85
11.4.2	Regelgeving	85
11.4.3	Grondslagen voor consolidatie	85
11.4.4	Groepsverhoudingen	86
11.4.5	Grondslagen financiële instrumenten	86
11.4.6	Stelselwijzigingen	86
<b>11.5</b>	<b>Grondslagen voor waardering van activa en passiva</b>	<b>87</b>
11.5.1	Algemeen	87
11.5.2	Vergelijking waarderingsgrondslagen	87
11.5.3	Transacties met verbonden partijen	87
11.5.4	Immateriële vaste activa	87
11.5.5	Materiële vaste activa	87
11.5.6	Vastgoedbeleggingen	91
11.5.7	Financiële vaste activa	92
11.5.8	Voorraden	92
11.5.8.2	Overige voorraden	92
11.5.9	Vorderingen	93
11.5.10	Liquide middelen	93
11.5.11	Voorzieningen	93
11.5.12	Langlopende schulden	93
<b>11.6</b>	<b>Grondslagen voor bepaling van het resultaat</b>	<b>94</b>
11.6.1	Algemeen	94
11.6.2	Bedrijfsopbrengsten	94
11.6.3	Bedrijfslasten	95
<b>11.7</b>	<b>Belangrijke inschattingen t.a.v. waardering en resultaatbepaling</b>	<b>97</b>
11.7.1	Algemeen	97
11.7.2	Materiële vaste activa	97
<b>11.8</b>	<b>Kasstroomoverzicht</b>	<b>98</b>

<b>11.9 Toelichting op de geconsolideerde balans 2014</b>	<b>99</b>
11.9.1 Immateriële vaste activa	99
11.9.2 Materiële vaste activa	100
11.9.3 Vastgoedbeleggingen	101
11.9.4 Financiële vaste activa	102
11.9.5 Voorraden	103
11.9.6 Vorderingen	103
11.9.7 Liquide middelen	103
11.9.8 Groepsvermogen	104
11.9.9 Voorzieningen	104
11.9.10 Langlopende schulden	105
11.9.11 Kortlopende schulden	105
11.9.12 Fiscale Positie	106
11.9.13 Belastinglatenties	107
11.9.14 In de balans opgenomen rechten en verplichtingen	108
11.9.15 Financiële instrumenten	108
<b>11.10 Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening</b>	<b>109</b>
11.10.1 Huren	109
11.10.2 Vergoedingen	109
11.10.3 Overheidsbijdragen	109
11.10.4 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	110
11.10.5 Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	110
11.10.6 Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	110
11.10.7 Overige bedrijfsopbrengsten	110
11.10.8 Afschrijvingen op (im-)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	111
11.10.9 Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	111
11.10.10 Lonen & salarissen	111
11.10.11 Lasten onderhoud	112
11.10.12 Leefbaarheid	112
11.10.13 Overige bedrijfslasten	112
11.10.14 Accountantskosten (onderdeel van de overige bedrijfslasten)	113
11.10.15 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	113
11.10.16 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	113
11.10.17 Rentelasten en soortgelijke kosten	114
11.10.18 Resultaat deelnemingen	114
<b>11.11 Overige informatie</b>	<b>115</b>
11.11.1 Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen	115
<b>11.12 Enkelvoudige balans per 31 december 2014</b>	<b>118</b>
<b>11.13 Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2014</b>	<b>120</b>
<b>11.14 Toelichting enkelvoudige jaarrekening 2014</b>	<b>122</b>
11.14.1 Grondslagen van waardering en bepaling van het resultaat	122
11.14.2 Financiële vaste activa	122
11.14.3 Vorderingen	123
11.14.4 Kortlopende schulden	123
<b>11.15 Ondertekening van de jaarrekening</b>	<b>124</b>
<b>11.16 Overige gegevens</b>	<b>125</b>
11.16.1 Statutaire resultaatbestemming	125
11.16.2 Voorstel resultaatbestemming	125
11.16.3 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	126

# 11.1

## Geconsolideerde balans per 31 december 2014

(x € 1.000) Na resultaatbestemming

	Ref.	2014	2013
<b>ACTIVA</b>			
<b>Vaste activa</b>			
<i>Immateriële Vaste Activa</i>	11.9.1		
Computersoftware		<u>585</u>	<u>667</u>
		<b>585</b>	<b>667</b>
<i>Materiële vaste activa</i>	11.9.2		
Sociaal vastgoed in exploitatie	11.9.2.1	205.011	205.693
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	11.9.2.2	-	1.556
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	11.9.2.2	<u>586</u>	<u>2.865</u>
		<b>205.597</b>	<b>210.113</b>
<i>Vastgoedbeleggingen</i>			
Commercieel vastgoed in exploitatie	11.9.3.1	<u>13.281</u>	<u>14.711</u>
		<b>13.281</b>	<b>14.711</b>
<i>Financiële vaste activa</i>	11.9.4		
Deelnemingen		298	294
Overige financiële vaste activa		464	583
Latente belastingvordering(en)	11.9.4.1	<u>4.547</u>	<u>1.503</u>
		<b>5.309</b>	<b>2.380</b>
<b>Vlottende activa</b>			
<i>Voorraden</i>			
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkopen	11.9.5.1	2.275	5.829
Overige voorraden	11.9.5.2	<u>145</u>	<u>145</u>
		<b>2.420</b>	<b>5.974</b>
<i>Vorderingen</i>	11.9.6		
Huurdebiteuren		347	404
Groepsmaatschappijen (rekening-courant)		-	-
Overige vorderingen en overlopende activa		<u>788</u>	<u>1.271</u>
		<b>1.135</b>	<b>1.675</b>
<i>Liquide middelen</i>	11.9.7		
Bank		<u>15.483</u>	<u>6.849</u>
		<b>15.483</b>	<b>6.849</b>
<b>Totaal activa</b>		<b><u>243.809</u></b>	<b><u>242.370</u></b>



	Ref.	2014	2013	
<b>PASSIVA</b>				
<b>Groepsvermogen</b>				
<i>Eigen Vermogen</i>	11.9.8.1			
Eigen Vermogen		<u>74.094</u>	<u>61.227</u>	61.227
		<b>74.094</b>		
<i>Voorzieningen</i>				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	11.9.9.1	1.725	-	
Voorziening latente belastingverplichtingen	11.9.9.2	<u>1.090</u>	<u>1.529</u>	
				<b>1.529</b>
		<b>2.815</b>		
<b>Vreemd vermogen</b>				
<i>Langlopende schulden</i>				
Langlopende schulden	11.9.10	<u>144.266</u>	<u>163.639</u>	
				<b>163.639</b>
		<b>144.266</b>		
<i>Kortlopende schulden</i>				
Schulden aan kredietinstellingen	11.9.11		-	
Te betalen rente		3.242	3.826	
Aflossingsverplichting		16.490	9.119	
Schulden aan huurders		450	199	
Schulden aan gemeenten		-	-	
Schulden aan leveranciers		1.340	1.531	
Schulden aan groepsmaatschappijen		-	-	
Belastingen en premies svz		357	1	
Overige schulden en overlopende passiva		<u>754</u>	<u>1.299</u>	
				<b>15.975</b>
		<b>22.633</b>		
<b>Totaal passiva</b>		<b><u>243.809</u></b>	<b><u>242.370</u></b>	

# 11.2

## Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2014

(x € 1.000)

<b>Bedrijfsopbrengsten</b>	<b>Ref.</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Huren	11.10.1	23.002	21.821
Vergoedingen	11.10.2	105	75
Overheidsbijdragen	11.10.3	179	190
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	11.10.4	7.467	3.607
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	11.10.5	5.274	-
Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	11.10.6	240	350
Overige bedrijfsopbrengsten	11.10.7	13	429
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>		<b>36.281</b>	<b>26.472</b>
<b>Bedrijfslasten</b>			
Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	11.10.8	10.168	9.507
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	11.10.9	7.166	5.658
Lonen en salarissen	11.10.10	1.998	2.306
Sociale lasten		278	309
Pensioenlasten		352	403
Lasten onderhoud	11.10.11	5.294	5.054
Leefbaarheid	11.10.12	439	638
Overige bedrijfslasten	11.10.13	5.537	4.114
<b>Som der bedrijfslasten</b>		<b>31.232</b>	<b>27.989</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<b>5.048</b>	<b>(1.519)</b>
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.10.15	47	(1.815)
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	11.10.16	(376)	(59)
Waardeveranderingen financiële activa	11.9.4	171	583
Rentelasten en soortgelijke kosten	11.10.17	6.371	6.542
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		<b>6.166</b>	<b>7.066</b>

<b>Groepsresultaat uit gewone bedrijfs- uitoefening voor belastingen</b>		<b>(1.164)</b>	<b>(6.770)</b>
Belastingen	11.9.12	(3.483)	826
Resultaat deelnemingen	11.10.17	<u>(4)</u>	<u>-</u>
		(3.487)	826
<b>Groepsresultaat uit gewone bedrijfs- uitoefening na belastingen</b>		<b>2.323</b>	<b>(7.596)</b>

# 11.3

## Geconsolideerd kas- stroomoverzicht 2014

(directe methode)

Bedragen x € 1.000

		2014	2013
Ontvangsten van huurders	24.098	21.496	
Ontvangsten van subsidiegevers	186	190	
Overige ontvangsten	93	272	
		24.377	21.957
<b>Veranderingen in werkkapitaal</b>			
Betalingen aan werknemers	(2.724)	(2.714)	
Betalingen aan leveranciers onderhoud	(5.494)	(4.338)	
Betalingen uit hoofde van zakelijke lasten	(4.722)	(5.469)	
Betalingen aan leveranciers en werknemers	(3.051)	1.342	
		(15.991)	(11.180)
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		8.386	10.777
Ontvangen interest	286	103	
Betaalde interest	(6.692)	(6.569)	
		(6.407)	(6.466)
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		<b>1.979</b>	<b>4.311</b>
Investerings in immateriële vaste activa	(130)	(12)	
Investerings in materiële vaste activa	(11.192)	(26.339)	
Desinvesterings in materiële vaste activa	9.625	2.975	
Ontvangen inzake verkopen materiële vaste activa	20.354	7.809	
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		<b>18.657</b>	<b>(15.567)</b>
Mutatie rekening-courant schuld kredietinstellingen	-	1.056	
Ontvangsten uit langlopende schulden	-	21.320	
Aflossingen langlopende schulden	(12.003)	(7.106)	
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>(12.003)</b>	<b>15.270</b>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>		<b>8.633</b>	<b>4.014</b>
Geldmiddelen per 1 januari		6.849	2.835
Geldmiddelen per 31 december		15.482	6.849
		8.633	4.014

# 11.4

## Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2014 tot en met 31 december 2014.

Alle bedragen luiden in duizenden euro's, tenzij anders vermeld. De jaarrekening is opgemaakt in maart 2015.

### 11.4.1 Activiteiten

De activiteiten van Woningstichting Rentree (hierna: Rentree), statutair gevestigd en kantoor houdende aan de Verzetslaan 40 in Deventer, zijn erop gericht mensen te huisvesten in leefbare wijken in Deventer. In het bijzonder richt Rentree zich op het leveren van huisvesting en beheer voor de laagst mogelijke prijs in combinatie met de beste kwaliteit, voor huishoudens met lage inkomens of die door andere omstandigheden niet of onvoldoende in staat zijn op eigen kracht in hun passende huisvesting te voorzien. Rentree stelt zich hierbij als doel betrokken te zijn bij haar doelgroep en hiervoor altijd toegankelijk te zijn. Rentree stimuleert hierbij eigen verantwoordelijkheid, is duidelijk en doet wat zij belooft. Zij signaleert hierbij de problemen in een zo vroeg mogelijk stadium en werkt zoveel mogelijk samen waarbij wordt gestreefd naar slimme oplossingen.

### 11.4.2 Regelgeving

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

De 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 Normering 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.

#### 11.4.4 Groepsverhoudingen

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%)

#### 11.4.5 Grondslagen financiële instrumenten

De niet-geconsolideerde deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Rentree. Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Daarbij worden tevens andere langlopende belangen in aanmerking genomen die feitelijk moeten worden aangemerkt als onderdeel van de netto-investering in de deelneming. Wanneer de vennootschap geheel of ten dele instaat voor schulden van de 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 de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs en indien van toepassing onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen. De vorderingen op en leningen aan deelnemingen alsmede de overige vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk zijn aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. 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 en hebben overwegend een langlopend karakter.

#### 11.4.6 Fouterstel

In 2014 is geconstateerd dat de afschrijvingen op de vaste activa niet correct werden berekend. Uitgegaan werd van een resterende levensduur van 50 jaar, terwijl de gemiddelde resterende levensduur waar in de bedrijfswaarde van uit wordt gegaan, beduidend korter is. De afschrijvingen 2013 waren hierdoor € 4,9 miljoen te laag bepaald. Naast de afwijking in de afschrijvingslasten 2013 is geconstateerd dat de overige waardeveranderingen onjuist waren berekend, deze zouden bij benadering € 4,6 miljoen hoger moeten zijn. Deze waardemutaties waren ten onrechte via het eigen vermogen verwerkt en hadden via de winst- en-verliesrekening verwerkt moeten zijn, hetgeen zou leiden tot een afname van het resultaat. De waardering van het bezit en het eigen vermogen als geheel wordt door de hier genoemde aanpassingen niet beïnvloed. Wel vindt binnen het eigen vermogen een verschuiving plaats tussen herwaarderingsreserves (hoger) en overige reserves (lager). Bij nadere analyse van het eigen vermogen is voorts gebleken dat de splitsing van het eigen vermogen in een component gerealiseerd en een component ongerealiseerd eerder met te weinig diepgang is uitgevoerd. Integraal is opnieuw bepaald wat de waardering van het bezit op basis van historische kosten zou zijn geweest en daaruit is afgeleid hoe groot de herwaarderingsreserve per 31 december 2014 moet zijn. Deze herberekening leidt tot een verschuiving binnen het vermogen van circa € 19 miljoen (gerealiseerd vermogen lager). Dit is als mutatie meegenomen in het in de jaarrekening 2014 opgenomen mutatie-overzicht. De correcties zijn in het huidige verslagjaar verwerkt, met uitzondering van de afschrijvingslasten. Deze zijn, ten behoeve van het inzichtvereiste en omwille van de vergelijkbaarheid in de vergelijkende cijfers aangepast.

# 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

#### 11.6.5.1 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

##### Materiële vaste activa

##### 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 2014 bedraagt deze grens € 699,48 (2013: € 681,02).

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfs 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 exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering. De indeling naar kasstroom genererende eenheid is gedefinieerd op complexniveau. Rentree kiest voor deze indeling van de kasstroom genererende eenheden, omdat deze aansluit bij haar interne bedrijfsvoering en hierbij de basis vormt voor haar vastgoedsturing. De reële waarde wordt afhankelijk gesteld van de voorgenomen bestemming van de complexen. De onroerende zaken kunnen voor langere of kortere termijn voor verhuur worden aangehouden.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2014 intern geformaliseerde meerjarenbegroting en bestrijken een periode van vijf jaar behoudens de verwachte kosten van groot onderhoud, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar. De kosten van planmatig onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjarenonderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten in de sector voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

Uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) die leiden tot een 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 waarde verhoging van het actief. De lasten van onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

Afschrijvingen worden berekend over de bedrijfswaarde. 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 op basis van de historische kostprijs die bepaald zou zijn indien in voorgaande jaren geen bijzonder waardeverminderingverlies voor het complex is verantwoord.
- Een waardevermindering van een complex onder het sociale vastgoed wordt in beginsel ten laste van het resultaat gebracht. Indien echter een herwaarderingsreserve voor dit complex gevormd is, wordt de waardevermindering direct ten laste van de herwaarderingsreserve gebracht tot het bedrag dat met betrekking tot het desbetreffende complex in de herwaarderingsreserve is opgenomen.



Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende uitgangspunten:

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

Periode	Huurstijging	Prijsinflatie	Stijging loonkosten	Stijging kosten onderhoud	Stijging overige variabele lasten
2015	3,25 (3,50)	1,50 (1,75)	1,80 (1,50)	1,80 (1,50)	1,50 (1,75)
2016	2,50 (1,83)	2,00 (1,83)	2,10 (1,95)	2,10 (1,95)	2,00 (1,83)
2017	2,50 (1,88)	2,00 (1,88)	2,40 (2,27)	2,40 (2,27)	2,00 (1,88)
2018	2,50 (1,91)	2,00 (1,91)	2,60 (2,49)	2,60 (2,49)	2,00 (1,91)
2019	2,50 (2,00)	2,00 (2,00)	3,00 (3,00)	3,00 (3,00)	2,00 (2,00)
2020-20xx	2,00 (2,00)	2,00 (2,00)	3,00 (3,00)	3,00 (3,00)	2,00 (2,00)

- In 2015 wordt een inkomensafhankelijke (reguliere) huurverhoging toegepast. Vanaf 2016 tot 2020 is de jaarlijkse huurverhoging gelijk aan de prijsinflatie +0,5%, hierbij anticiperen we op de huursombenadering. Voor percentages zie bovenstaande tabel.
- Jaarlijkse huurderving voor woningen 1%. Jaarlijkse huurderving van 5% voor bedrijfs onroerend goed (idem vorig jaar).
- Mutatiegraad constant op 9,0% in 2015.
- 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 € 1.448 per verhuureenheid (voorgaand jaar: € 1.368).
- Genormeerde klachten- en mutatieonderhoudskosten (bedrijfseconomische interne norm) van € 311 per verhuureenheid (voorgaand jaar € 310).
- Kosten van planmatig onderhoud, conform onderhoudsbegroting voor de eerstkomende 20 jaar, daarna een bedrijfseconomische norm van € 525 per verhuureenheid (voorgaand jaar € 601).
- 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 woongelegenheden en € 2.500 voor niet zelfstandige woongelegenheden, dan wel de verwachte opbrengstwaarde bij verkoop (idem aan voorgaand jaar).
- Een disconteringsvoet van 5,25% voor woningen en voor bedrijfsmatige/overige onroerende zaken (idem 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) (idem aan voorgaand jaar).
- De saneringsheffing van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en de te betalen vennootschapsbelasting worden niet ingerekend in de bedrijfswaarde (idem aan voorgaand jaar).
- De verhuurdersheffing wordt, ook na 2017, in de bedrijfswaardeberekening meegenomen.
- De kasstromen worden medio numerando contant gemaakt (idem 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	2015	2016	2017	2018	2019
Aantal woning verkopen	48	47	47	44	43

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, automatisering. Rentree heeft de totale indirecte exploitatie toegerekend op de verdeelsleutel van het aantal fte's welke betrekking hebben op sociaal vastgoed.
- Leefbaarheidsuitgaven.
- Heffingen van overheidswege die gekoppeld zijn aan het sociaal vastgoed in exploitatie, welke conform het wettelijk kader zijn geformaliseerd.

### Levensduur

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

- Bij de geschatte resterende economische levensduur wordt rekening gehouden met marktomstandigheden, het kwaliteitsbeleid van de corporatie en de feitelijke staat van onderhoud. De levensduur vormt de basis voor de looptijd van de verwachte kasstromen.
- Jaarlijks wordt vastgesteld of aanpassing van de levensduurinschatting noodzakelijk is.
- Er wordt voor sociale huurwoningen uitgegaan van een weerlegbaar vermoeden dat de resterende economische levensduur maximaal 50 jaar bedraagt. De restant levensduur wordt echter primair bepaald met inachtneming van de reguliere 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 (bv. 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

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

De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend. Onderscheid wordt gemaakt tussen de verzekering voor bedrijfs onroerend goed en (overige) verhuureenheden (woningen etc.). Het bedrijfs onroerend goed heeft een totale verzekerde som op basis van herbouwwaarde op balansdatum van € 29.678.481,00. De (overige) verhuureenheden zijn verzekerd waarbij verzekeraars afstand doen van onderverzekering (clausule 99909). De premie voor het verzekerd bedrag per verhuureenheid bedraagt € 10,10.

In de post sociaal vastgoed in exploitatie zijn 3.755 (31 december 2013: 3.984) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 474 miljoen (31 december 2013: € 509 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 dekken stichtingskosten. Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen. Ingenomen grondposities worden onder deze post verwerkt tegen verkrijgingsprijs en bijkomende kosten. 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 marktwaarde verhuurde staat. Deze waarde wordt vastgesteld aan de hand van courante prijzen op een actieve markt voor gelijksoortige onroerende zaken op dezelfde locatie en in dezelfde staat. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde van het commercieel vastgoed worden verantwoord in de winst- en verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie niet-gerealiseerde waarde-veranderingen vastgoedportefeuille. Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve betreft het ongerealiseerde positieve verschil tussen de actuele waarde en de kostprijs.

## 11.5.7 Financiële vaste activa

### 11.5.7.1 Deelnemingen

De niet-geconsolideerde deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Rentree.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer Rentree geheel of ten dele instaat voor de schulden van de desbetreffende deelneming, wordt een voorziening gevormd, primair ten laste van de vorderingen op deze deelneming en voor het overige onder de voorzieningen ter grootte van het resterende aandeel in de door de deelneming geleden verliezen, dan wel voor de verwachte betalingen door Rentree ten behoeve van deze deelnemingen.

### 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 in 2014 aangepast op basis van het verwachte verkoopresultaat bij de verkoop aan Round Hill Capital.

### 11.5.7.3 Latente belastingvorderingen

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

## 11.5.8 Voorraden

### 11.5.8.1 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkopen

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

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

### 11.5.8.2 Overige voorraden

De overige voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

### 11.5.9 Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

### 11.5.10 Liquide middelen

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

### 11.5.11 Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare en feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden ingeschat. Voorzieningen worden tegen nominale/contante waarde opgenomen.

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan aan huurders, gemeenten en overige stakeholders over verplichtingen voor toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten.

#### 11.5.11.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

#### 11.5.11.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

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

### 11.5.12 Langlopende schulden

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

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 2014 is de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli hoger dan de inflatie door het toepassen van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Het inflatiepercentage 2014 was 1 % (2013: 2,50%); hierboven is de inkomensafhankelijke verhoging toegepast. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

#### 11.6.2.2 Vergoedingen

Dit betreft ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijk gemaakte kosten. Het verschil tussen de kosten en de vergoedingen wordt hier verantwoord.

#### 11.6.2.3 Overheidsbijdragen

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

#### 11.6.2.4 Nette verkoopresultaat vastgoedportefeuille

De post netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten. Winsten worden verantwoord op het moment van economische levering (veelal passeren transportakte).

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

De toe te rekenen interne directe kosten en rente in het kader van voorfinanciering ten behoeve van onroerende zaken in ontwikkeling worden hieronder verantwoord.

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

Dit betreffen waardeveranderingen voor zover deze niet de terugneming van eerder verantwoorde bijzondere waardeverminderingen betreffen. De terugneming wordt via de regel lasten verantwoord.

### 11.6.3 Bedrijfslasten

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

De afschrijvingen op (im-)materiële vaste activa anders dan sociaal en commercieel vastgoed worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt.

De afschrijvingen op sociaal vastgoed in exploitatie worden gebaseerd op basis van de actuele waarde (vervangingswaarde of lagere bedrijfswaarde). Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden. Over terreinen en op reëel gewaardeerde vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven. Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast.

#### 11.6.3.2 Overige waardeveranderingen (im-)materiële vaste activa

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

#### 11.6.3.3 Lonen en salarissen, sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

#### 11.6.3.4 Pensioenlasten

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

Rentree heeft haar pensioenregeling ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfondsen SPW. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo december 2014 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds SPW 115% (2013: 114% (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 balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

#### 11.6.3.6 Leefbaarheid

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

#### **11.6.3.7 Overige bedrijfslasten**

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

#### **11.6.3.8 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

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

#### **11.6.3.9 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten en rentelasten en soortgelijke kosten**

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoop klaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

#### **11.6.3.10 Belastingen**

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief. Actieve latenties uit hoofde van compensabele verliezen worden uitsluitend opgenomen, voor zover het waarschijnlijk wordt geacht dat deze binnen een periode van 5 jaar kunnen worden verrekend met fiscale winsten. Deze last is in de 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 2014 en het fiscale resultaat 2014 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

#### 11.7.2.1 Sociaal vastgoed

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

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

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.

#### 11.7.2.2 Vastgoedbeleggingen

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

#### 11.7.2.3 Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan ondermeer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

# 11.8

## Kasstroomoverzicht

**Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.**

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen. Winstbelastingen, interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

De verkrijgingsprijs van verworven groepsmaatschappijen wordt opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geldmiddelen heeft plaatsgevonden. Hierbij worden geldmiddelen aanwezig in deze groepsmaatschappijen afgetrokken van de aankoopprijs.

# 11.9

## Toelichting op de geconsolideerde balans 2014

### 11.9.1 Immateriële vaste activa

(x € 1.000)

<b>ACTIVA</b>	<b>computersoftware</b>
1 januari 2014	
Verrijgings- of vervaardigingsprijs	1.569
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(902)
<b>Boekwaarde</b>	<b>667</b>
Mutaties	
Investeringen	92
Desinvesteringen	-
Afschrijvingen	(174)
<b>Totaal mutaties</b>	<b>(82)</b>
31 december 2014	
Verrijgings- of vervaardigingsprijs	1.661
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(1.076)
<b>Boekwaarde</b>	<b>585</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 2014</b>	<b>205.693</b>
Investing	10.406
Desinvestering	(9.623)
Afschrijvingen	(9.089)
Herwaardering	8.575
Reclassificatie	(473)
Overige waardeverandering	(479)
	(682)
<b>Stand per 31 december 2014</b>	<b>205.011</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 229 woningen (2014: 304). Voor boekjaar 2015 is een bruto verkoopwaarde van € 5.582,- begroot (2014: € 9.360,-).

### 11.9.2.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en ten dienste van de exploitatie

De mutaties in vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn in het navolgende schema samengevat:

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Onroerende en roerende zaken t.d.v. exploitatie	Totaal
<b>1 januari 2014</b>			
Verkrijgingsprijzen	15.106	4.365	19.471
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(13.550)	(1.500)	(15.050)
<b>Boekwaarde per 1 januari 2014</b>	<b>1.556</b>	<b>2.865</b>	<b>4.421</b>
<b>Mutaties 2014</b>			
Investerings	7.573	524	8.097
Desinvesteringen	-	(2.743)	(2.743)
Afschrijvingen	-	(60)	(60)
Naar activa in exploitatie	(9.953)	-	(9.953)
Naar onderhanden werk	-	-	-
Reclassificatie voorziening onrendabele toppen	-	-	-
Waardevermindering	(901)	-	(901)
Mutatie in voorziening	1.725		1.725
<b>Totaal mutaties</b>	<b>(1.556)</b>	<b>(2.279)</b>	<b>(3.835)</b>
<b>31 december 2014</b>			
Verkrijgingsprijzen	12.726	2.146	14.872
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(12.726)	(1.560)	(14.286)
<b>Boekwaarde per 31 december 2014</b>	<b>(0)</b>	<b>586</b>	<b>586</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

	2014	2013
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	14.711	10.021
Desinvesteringen	(2.816)	-
Herwaardering	903	-
Herclassificatie/herkwalificatie	533	2.875
Waardemutatie	(50)	-
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>13.281</b>	<b>14.711</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 2014 € 11.639,- (2013: € 13.741,-).

## 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 2014</b>				
Boekwaarde	294	1.166	(583)	1.460
<b>Mutaties</b>				
Resultaat deelnemingen	4	-	-	4
Dividend/rente	-	52	-	52*
Overige	-	-	(171)	-
<b>Totaal mutaties</b>	<b>4</b>	<b>52</b>	<b>(171)</b>	<b>56</b>
<b>Boekwaarde per 31 december 2014</b>	<b>298</b>	<b>1.218</b>	<b>(754)</b>	<b>1.516</b>

Vanwege de financiële problemen waarin het WIF is geraakt, is in de jaarrekening 2013 een voorziening gevormd. Deze is in 2014 verhoogd naar aanleiding van de verkoop aan Round Hill Capital.

### Deelnemingen

De deelneming betreft:

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

### Overige

De overige financiële vaste activa eind 2014 betreffen Certificaten Wooninvesteringsfonds € 1.218,- (2013: € 1.166,-).

### Voorziening

Vanwege de financiële problemen waarin het WIF is geraakt is in de jaarrekening 2013 een voorziening gevormd. Deze is in 2014 verhoogd op basis van de verwachte verkoopopbrengst uit de verkoop aan Round Hill Capital.

\*In 2014 is een juist inzicht aangebracht tussen rente en nominale waarde van de certificaten.

### 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:

	2014	2013
Boekwaarde per 1 januari	1.503	2.526
Mutaties	3.044	(1.023)
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>4.547</b>	<b>1.503</b>

## 11.9.5 Voorraden

### 11.9.5.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

	2014	2013
Vervaardigingsprijs	15.114	16.755
Af: voorziening voor verwachte verliezen	(12.839)	(10.926)
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>2.275</b>	<b>5.829</b>

### 11.9.5.2 Overige voorraden

	2014	2013
Vervaardigingsprijs	145	145
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>145</b>	<b>145</b>

## 11.9.6 Vorderingen

### Huurdebiteuren

	2014	2013
Huurdebiteuren	709	634
Af: voorziening wegens oninbaarheid	(362)	(230)
<b>Totaal huurdebiteuren</b>	<b>347</b>	<b>404</b>

### Overlopende activa en overige vorderingen

	2014	2013
Schade/verzekeringrekening	-	16
Door te belasten vanuit onderhoud	134	(10)
Vooruitbetaalde kosten	568	1.183
Overige vorderingen	86	83
<b>Totaal overlopende activa</b>	<b>788</b>	<b>1.271</b>

## 11.9.7 Liquide middelen

	2014	2013
Kas/bank/giro	12.739	1
Deposito (Rabo spaar Vrij rekening)	2.744	6.848
<b>Totaal liquide middelen</b>	<b>15.483</b>	<b>6.849</b>

De liquide middelen staan vrij ter beschikking.

## 11.9.8 Groepsvermogen

### Eigen vermogen

Het verloop van het eigen vermogen is als volgt:

	2014	2013
Stand per 1 januari	61.227	74.668
Effect stelselwijziging	-	-
Herwaardering sociaal vastgoed in exploitatie	8.574	5.063
Herwaardering commercieel vastgoed in exploitatie	903	-
Gerealiseerde herwaardering ten laste van het eigen vermogen (17.278)	(17.278)	(15.844)
Gerealiseerde herwaardering commercieel	(629)	-
Correctie herwaardering voorgaande jaren	18.973	4.935
Resultaat (toegevoegd aan de overige reserves)	2.323	(7.596)
	<b>74.094</b>	<b>61.227</b>
Overige reserve	(9.085)	(12.675)
Herwaarderingsreserve sociaal vastgoed	78.437	73.902
Herwaarderingsreserve commercieel vastgoed	4.742	0
<b>Groepsvermogen</b>	<b>74.094</b>	<b>61.227</b>

## 11.9.9 Voorzieningen

### 11.9.9.1 Voorziening investeringen en herstructureringen

	2014	2013
Stand per 1 januari	0	3.456
Vrijval/Dotaties	901	(8.411)
Reclassificatie naar materiële vaste activa in ontwikkeling	(824)	4.955
Stand per 31 december	1.725	-

Deze voorziening is naar verwachting langlopend.

### 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:

	2014	2013
Boekwaarde per 1 januari	1.529	1.727
Mutaties	(439)	(198)
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>1.090</b>	<b>1.529</b>

De voorziening latente belastingverplichting is langlopend.



### 11.9.10 Langlopende schulden

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na de afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De aflossingsverplichting voor 2014 bedraagt € 16.490,- (2013: € 9.119,-)

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

	2014		2013	
	Totaal	> 5 jaar	Totaal	> 5 jaar
Leningen Kredietinstellingen	160.756	75.862	172.758	91.866

Het verloop van de leningen is als volgt:

	2014	2013
Stand per 1 januari	163.639	151.853
Nieuwe leningen	-	21.320
Af: aflossingen	(2.883)	(415)
Totaal leningen per 31 december	160.756	172.758
Af: kortlopende aflossingsverplichting	(16.490)	(9.119)
<b>Stand langlopende leningen per 31 december</b>	<b>144.266</b>	<b>163.639</b>

De gemiddelde kostenvoet van het lang vreemd vermogen over 2014 bedraagt 3,97% (2013: 4,11%). 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

	2014	2013
Te betalen rente	3.242	3.826
Aflossingsverplichting op langlopende leningen	16.490	9.119
Schulden aan huurdebiteuren	450	199
Handelscrediteuren / leveranciers	1.340	1.531
BTW	306	1
Loonbelasting	51	
Overige schulden en overlopende passiva	754	1.299
<b>Totaal</b>	<b>22.633</b>	<b>15.975</b>

Woningcorporatie Rentree beschikt over een rekening-courant faciliteit bij de Bank Nederlandse Gemeenten ad € 4 miljoen. Voor deze rekening-courant faciliteit zijn geen aanvullende zekerheden gesteld.

### 11.9.12 Fiscale Positie

Deze fiscale positie is weergegeven in x € 1.000. Het geschatte fiscaal resultaat 2014 is € 7.639.

Hierbij gelden de volgende correcties ten opzichte van het bedrijfseconomische resultaat.

Bij de verkoop van het voormalige kantoorpand is fiscaal een verlies verantwoord, omdat de fiscale boekwaarde hoger ligt dan de uiteindelijke verkoopprijs. Dit verlies bedraagt fiscaal naar verwachting circa € 384.

In 2014 zijn de complexen 'Brinkpoort' en 'De Knik' verkocht. De fiscale boekwaarden van deze complexen liggen (vermoedelijk) hoger dan de verkoopprijs ervan, wat zou resulteren in een fiscaal verlies.

#### 'Brinkpoort'

De WOZ waarde bedraagt € 1.161, de verkoopprijs in 2014 € 750. In de veronderstelling dat de boekwaarde op de fiscale openingsbalans is gesteld op 100% van de WOZ waarde 2009, resulteert dit in een fiscaal verlies van € 411.

#### 'De Knik'

het betreft een winkelcomplex met in totaal 7 winkels, waarvan 5 gelegen aan de Boxbergerweg en 2 aan de Korte Schoolstraat. In de veronderstelling dat de complexen op de fiscale openingsbalans gewaardeerd zijn op 100% van de WOZ waarde 2009, zal de fiscale boekwaarde van de 7 winkels in totaal zo'n € 1.669 bedragen. Bij een verkoopprijs in 2014 van € 1.100 resulteert dit in een fiscaal verlies van € 569.

Tevens is eind 2014 een groot aantal studentenwoningen en -complexen (hetgeen in de administratie wordt aangemerkt als 'SHD') verkocht. Hierop wordt fiscaal een verlies geleden, aangezien de verkoopprijs lager ligt dan de fiscale boekwaarden. Uitgaande van een fiscale boekwaarde van de verhuureenheden van € 18.991 en een verkoopprijs van € 10.950 komt het fiscaal verlies als gevolg van de verkoop in 2014 uit op € 8.041.

Fiscaal dienen financieringslasten aan de projectontwikkelingsactiviteiten te worden toegerekend. Dit gebeurt bedrijfseconomisch niet. Deze toerekening van financieringskosten, mede op basis van voorgaande jaren is geschat op € 500.

Zowel vanuit het project Rivierenwijk als in het project het voormalige T&D terrein zijn enkele (5-6) woningen verkocht. Mogelijk hebben beide projecten te gelden als een zogeheten 'gemengd project' als bedoeld in VSO 2. Aangezien actuele gegevens ontbreken, is het resultaat op deze verkopen uit oogpunt van voorzichtigheid op nihil gesteld. Uiteraard zal dit fiscale projectresultaat in de aangifte wel nauwkeurig worden berekend.

Voor de fiscale afschrijvingslasten is, met uitzondering van de afschrijving op het voormalige kantoorpand (die fiscaal iets hoger uitkomt), net als voorgaande jaren aansluiting gezocht bij de bedrijfseconomische verantwoorde afschrijvingslasten.

In het verleden is voor het onderhoud het standpunt ingenomen dat de fiscale en bedrijfseconomische kwalificatie gelijk zijn. Echter, in (2013 en) 2014 zijn enkele relatief omvangrijke renovatie- cq grootonderhoudsprojecten als 'Sluiswijk', 'Zandweerd' en 'het Rode Dorp' uitgevoerd. Een zorgvuldige fiscale kwalificatie van de uitgaven heeft tot op heden nog niet plaatsgevonden. Dit zal bij het opstellen van de aangiften Vpb 2013 en 2014 uiteraard wel gebeuren.

Voor deze fiscale positie is desondanks toch gepoogd een adequate inschatting te maken:

- **'Sluiswijk'**: dit betreft het groot onderhoud aan 111 woningen voor een totaalbedrag van circa € 3,7 miljoen. Deze uitgaven zijn bedrijfseconomisch geactiveerd, maar kunnen fiscaal vermoedelijk voor een substantieel deel als onderhoud worden aangemerkt. Op basis van een eerste inschatting zou hiervan circa € 1,7 miljoen als fiscaal onderhoud hebben te gelden.
- **'Zandweerd'**: bij dit project is voornamelijk sprake van het aanpassen en vervangen van dak-isolerende maatregelen, alsmede het treffen van brandwerende voorzieningen. In totaal is in 2014 circa € 1,5 miljoen uitgegeven, waarvan voorzichtigheidshalve 25% als extra fiscaal aftrekbare onderhoudskosten in aanmerking wordt genomen.
- **'het Rode Dorp'**: dit betreft een groot onderhoudsproject wat voor het merendeel reeds in 2013 is uitgevoerd. In de fiscale positie 2013 is hier echter nog geen rekening mee gehouden. Ten behoeve van deze fiscale positie wordt de extra fiscale last van zo'n € 4,6 miljoen toegerekend aan 2013, als gevolg waarvan het ingeschatte fiscaal resultaat 2013 van ruim € 4 miljoen omslaat in een fiscaal verlies van afgerond € 600.

De bijdragesteun saneringsheffing (voor 2014 een bedrag van € 798) is fiscaal niet aftrekbaar. Derhalve is deze fiscaal gecorrigeerd.

In 2014 loopt het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van de leningen (het disagio) er uit. Dit betekent dat in 2014 voor het laatst een extra last van afgerond € 53 in aanmerking wordt genomen.

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

Ultimo 2014 bedraagt het saldo compensabele verliezen naar verwachting afgerond een bedrag van zo'n € 18,2 miljoen.

### 11.9.13 Belastinglatenties

De verwachte fiscale resultaten voor de komende jaren zijn positief. Gelet op de omvang hiervan en de omvang van de compensabele verliezen, lijkt het reëel te veronderstellen dat de verliezen binnen afzienbare tijd kunnen worden gecompenseerd. De actieve Vpb latentie voor verliescompensatie bedraagt in dat geval (nominaal) € 4.547.

Hierbij is geen rekening gehouden met eventuele correcties die (kunnen) voortvloeien uit de controle van de Belastingdienst. Het effect hiervan zal worden verwerkt in het jaar van definitieve afronding van het boekenonderzoek.

De latente Vpb verplichting voor de verkoopvijver is bepaald voor het verschil tussen de commerciële en (geschatte) fiscale waardering van de verwachte 229 verkopen voor de komende vijf jaar van respectievelijk € 26.900 en € 22.539, hetgeen uitkomt op een verschil van € 4.361. De latente passieve positie Vpb voor de verkoopvijver bedraagt derhalve (nominaal) € 1.090.

De latente Vpb positie voor de leningen loopt er in 2014 uit.

In de verwachting dat de herinvesteringsreserve in 2014 onmiddellijk weer kan worden aangewend, hoeft hiervoor geen latente Vpb positie te worden verantwoord.

De mutatie in de post latente belastingen (ten opzichte van 2013) komt daarmee uit op een bedrag van circa € 3.484, te verantwoorden als een bate in de bedrijfseconomische resultatenrekening.

#### 11.9.14 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Het aan te houden obligo voor de door het WSW vertrekte borgstellingen bedraagt 3,85% van de schuldrestant. Met uitzondering van leningen met een variabele hoofdsom hierover is 75% van de maximale hoofdsom de basis voor het obligo.

In 2013 is door de voormalig bestuurder een claim tegen Rentree ingediend als reactie op de in 2012 opgestelde aansprakelijkheidsstelling jegens deze voormalig bestuurder. In een tussenvonnis is Rentree in haar gelijk gesteld en is een schadebedrag berekend. Naar aanleiding van dit tussenvonnis wordt beoordeeld of de hoogte van het schadebedrag binnen het vermogen van de voormalig bestuurder past. Ook bestaat de mogelijkheid dat deze voormalig bestuurder in hoger beroep gaat.

Per 1 januari is een langdurig contract afgesloten met Valid BV voor de huur van het pand aan de Verzetslaan 40 te Deventer. De huurprijs bedraagt € 70 per jaar en wordt elk jaar geïndiceerd.

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

Per 28 november 2013 is is een contract afgesloten met Wolters BV voor het planmatig onderhoud. Op basis van de conditiemeting en de NENnormering wordt het planmatig onderhoud bepaald voor de komende jaren. Door een jaarschouw wordt het onderhoud voor het begrotingsjaar vastgesteld. Het contract is afgesloten voor 3x7 jaar.

Op 10 december 2013 is volmacht gegeven aan het WSW. Hiermee kan het WSW zonder tussenkomst van Rentree het geborgde bezit als onderpand verlenen. Dit gebeurt echter alleen indien Rentree in dusdanige financiële problemen geraakt dat die beslissing noodzakelijk is.

Investeringsverplichtingen zijn aangegaan voor nieuwbouw aan de Parallelweg en scherf 1 en appartementen scherf 1 in de Rivierenwijk.

##### **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.

#### 11.9.15 Financiële instrumenten

In 2014 is het treasury statuut herzien. Het nieuwe treasury statuut staat gebruik van derivaten of andere financiële instrumenten niet meer toe. Per balansdatum worden dergelijke instrumenten niet gebruikt.

# 11.10

## Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening

(x € 1.000)

### Bedrijfsopbrengsten

#### 11.10.1 Huren

	2014	2013
Woningen en woongebouwen	22.143	20.685
Onroerende zaken, niet woningen	1.423	1.597
Af: huurderiving wegens leegstand en oninbaarheid	564	461
<b>Totaal</b>	<b>23.002</b>	<b>21.821</b>

#### 11.10.2 Vergoedingen

	2014	2013
Overig (onder andere administratiekostenvergoeding)	105	75
<b>Totaal</b>	<b>105</b>	<b>75</b>

#### 11.10.3 Overheidsbijdragen

	2014	2013
Overheidsbijdragen	179	190
<b>Totaal overheidsbijdragen</b>	<b>179</b>	<b>190</b>

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

In 2014 is dat € 179 geweest.

#### 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:

	2014	2013
<b>Verkoopopbrengsten bestaand bezit:</b>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	20.084	8.405
Af: direct toerekenbare kosten	435	753
Af: boekwaarde	12.182	4.045
Verkoopresultaat bestaand bezit	7.467	3.607
<b>Totaal netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille</b>	<b>7.467</b>	<b>3.607</b>

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

	2014	2013
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa (sociaal)	1.671	-
Overige	3.603	-
<b>Totaal</b>	<b>5.274</b>	<b>-</b>

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

	2014	2013
Geactiveerde eigen uren met betrekking tot projecten	240	350
Geactiveerde rente met betrekking tot projecten	-	-
<b>Totaal geactiveerde uren en rente ten behoeve van het eigen bedrijf</b>	<b>240</b>	<b>350</b>

#### 11.10.7 Overige bedrijfsopbrengsten

	2014	2013
Vergoeding voor verrichte diensten	13	139
Overige opbrengsten	-	290
<b>Overige bedrijfsopbrengsten</b>	<b>13</b>	<b>429</b>

## Bedrijfslasten

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

	2014	2013
Afschrijving onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	702	76
Desinvestering onroerende zaken t.d.v. exploitatie	201	
Afschrijving immateriële vaste activa (software)	176	156
Afschrijving op sociaal vastgoed in exploitatie	9.089	9.274
<b>Totaal afschrijvingen op (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille</b>	<b>10.168</b>	<b>9.507</b>

In 2014 is de afschrijving berekend over de levensduur van de complexen. Hierdoor is een hogere afschrijvingslast berekend dan in voorgaande jaren.

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

	2014	2013
Mutatie onrendabel in materiële vaste activa in ontwikkeling	5.016	2.050
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa (sociaal)	2.150	3.358
Overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkopen*		250*
<b>Totaal</b>	<b>7.166</b>	<b>5.658</b>

### 11.10.10 Lonen & salarissen

	2014	2013
Lonen en salarissen*	1.993	2.482
Inhuur derden	245	175
<b>Subtotaal lonen &amp; salarissen</b>	<b>2.238</b>	<b>2.657</b>
Geactiveerde productie projecten in ontwikkeling	(240)	(350)
	<b>1.998</b>	<b>2.306</b>

	2014	2013
<b>Totaal aantal FTE</b>	<b>32,4</b>	<b>35,7</b>

\* Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

### 11.10.11 Lasten onderhoud

	2014	2013
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	2.295	2.222
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	2.999	2.832
<b>Totaal</b>	<b>5.294</b>	<b>5.054</b>

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

	2014	2013
Planmatig onderhoud	2.436	2.395
Mutatie-onderhoud	541	258
Interieurvernieuwing	563	436
Klachtenonderhoud	927	1.193
Contract onderhoud	557	597
Onderhoud VVE	270	174
<b>Totaal</b>	<b>5.294</b>	<b>5.054</b>

### 11.10.12 Leefbaarheid

	2014	2013
Leefbaarheid Overig	122	183
Leefbaarheid (Sociaal Programma)	317	455
<b>Totaal</b>	<b>439</b>	<b>638</b>

### 11.10.13 Overige bedrijfslasten

	2014	2013
<b>Beheerskosten</b>		
Algemene beheer- en administratiekosten	8	18
Automatiseringskosten	336	398
Bestuurs- en toezichtkosten	45	45
<b>Subtotaal beheerskosten</b>	<b>389</b>	<b>461</b>
<b>Heffingen</b>		
Belastingen	941	941
Verzekeringen	183	174
Verhuurderheffing	1.719	65
<b>Subtotaal heffingskosten</b>	<b>2.843</b>	<b>1.179</b>
<b>Subtotaal Saneringssteun CFV</b>	<b>798</b>	<b>893</b>



	2014	2013
<b>Overige bedrijfslasten</b>		
Accountantskosten	58	44
Advieskosten	216	135
Juridische kosten	34	42
Diverse bedrijfslasten	219	253
Overige personeelskosten	219	160
Reorganisatiekosten personeel	101	353
Huisvestingskosten	282	137
Incassokosten	105	62
Huurlasten	32	40
Overige directe exploitatiekosten (o.a. VvE-bijdragen)	144	239
Communicatie	97	114
<b>Subtotaal overige bedrijfslasten</b>	<b>1.507</b>	<b>1.580</b>
<b>Totaal overige bedrijfslasten</b>	<b>5.537</b>	<b>4.114</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.

	2014	2013
Controle jaarrekening 2014	45	0
Controle jaarrekening 2013	13	29
VPB 2013	0	15
Fiscale advisering	0	0
Andere controlewerkzaamheden	0	0
Andere niet-controlewerkzaamheden	0	0
<b>Totaal accountantskosten</b>	<b>58</b>	<b>44</b>

#### 11.10.15 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2014	2013
Herwaardering commercieel vastgoed in exploitatie	47	(1.815)
<b>Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>47</b>	<b>(1.815)</b>

#### 11.10.16 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2014	2013
Rente op vorderingen	-	-
Rente op liquide middelen	(376)	(59)
<b>Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>	<b>(376)</b>	<b>(59)</b>

### 11.10.17 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2014	2013
Waardeveranderingen financiële vaste activa	171	583
Kredietinstellingen	6.276	6.529
Rente op liquide middelen	95	13
<b>Totaal rentelasten en soortgelijke kosten</b>	<b>6.542</b>	<b>7.125</b>

### 11.10.18 Resultaat deelnemingen

	2014	2013
NV Vastgoedmaatschappij Milieucentrum Deventer	4	-
<b>Totaal resultaat deelnemingen</b>	<b>4</b>	<b>-</b>

# 11.11

## Overige informatie

### 11.11.1 Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen

Vanaf 2013 is de WNT van kracht. Op basis van deze wet moeten de inkomens van de topfunctionarissen en toezichhouders worden opgenomen in de jaarrekening.

Rentree typeert een topfunctionaris als een functionaris die binnen Rentree zelfstandig en onafhankelijk een besluit kan nemen zonder toestemming van de andere functionarissen. Dit betreft de bestuurder en de leden van RvC.

Naam	Functie	Duur dienst- verband	Omvang dienst- verband	Beloning incl. btw	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	-	€ 4	€ 0	€ 25	nvt	nvt	nvt
H.F.A.M. Huijsmans	Voorzitter RvC	2010		€ 11	nvt	-	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
T.A. Nieuwenhuijsen	Lid RvC	2010		€ 8	nvt	-	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
L.J. van der Ree	Lid RvC	2010		€ 8	nvt	-	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
G.J.J. Prins	Lid RvC	2012		€ 8	nvt	-	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
J.T. Blok	Lid RvC	2012		€ 8	nvt	-	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt

#### De bezoldiging van bestuurder omvat:

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

De beloning van de bestuurder (€ 138,-) zit boven het maximum van € 131,- dat voor Rentree geldt.

Hiervoor wordt gebruikt gemaakt van de overgangsregeling. Dit betekent dat de beloning tot en met 2016 niet wordt verhoogd om in 2016 op het maximum uit te komen.

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

(x € 1.000 en inclusief 21 % btw)

	2014	2013
De heer Huijsmans	11	11
De heer Nieuwenhuijsen	8	8
De heer Van der Ree	8	8
Mevrouw Prins	8	8
De heer Blok	8	8
<b>Totaal</b>	<b>43</b>	<b>43</b>

Daarnaast ontvangt de Raad van Commissarissen € 0,19 per kilometer op declaratiebasis.

De beloning van de RvC blijft onder het gestelde maximum.

Deze bezoldigingen komen overeen met de bezoldigingen in 2013.



# 11.12

## Enkelvoudige balans per 31 december 2014

(x € 1.000) Na resultaatbestemming	Ref.	2014	2013
<b>ACTIVA</b>			
<b>Vaste activa</b>			
<b>Immateriele Vaste Activa</b>			
Computersoftware	11.9.1	<u>584</u>	<u>667</u>
		<b>584</b>	<b>667</b>
<b>Materiële vaste activa</b>			
Sociaal vastgoed in exploitatie	11.9.2.1	205.011	205.693
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	11.9.2.2	0	11.659
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	11.9.2.2	<u>586</u>	<u>2.865</u>
		<b>205.597</b>	<b>220.216</b>
<b>Vastgoedbeleggingen</b>			
Commercieel vastgoed in exploitatie	11.9.3.1	<u>13.281</u>	<u>14.711</u>
		<b>13.281</b>	<b>14.711</b>
<b>Financiële vaste activa</b>			
Deelnemingen	11.14.2	6.768	7.011
Overige financiële vaste activa		464	583
Latente belastingvordering(en)	11.9.4.1	<u>4.547</u>	<u>1.503</u>
		<b>11.779</b>	<b>9.097</b>
<b>Vlottende activa</b>			
<b>Voorraden</b>			
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkopen	11.9.5.1	2.275	-
Overige voorraden	11.9.5.2	<u>145</u>	<u>-</u>
		<b>2.420</b>	<b>-</b>
<b>Vorderingen</b>			
Huurdebiteuren	11.14.3	340	75
Groepsmaatschappijen (rekening-courant)		4.691	7.660
Overige vorderingen en overlopende activa		785	826
		<b>5.816</b>	<b>8.561</b>
<b>Liquide middelen</b>			
Bank		<u>15.047</u>	<u>6.127</u>
		<b>15.047</b>	<b>6.127</b>
<b>Totaal activa</b>		<b>254.524</b>	<b>259.380</b>

	Ref.	2014	2013
<b>PASSIVA</b>			
<b>Eigen Vermogen</b>			
Wettelijke en statutaire reserves	11.9.8		
Overige reserves		<u>74.094</u>	<u>61.227</u>
		<b>74.094</b>	<b>61.227</b>
<b>Voorzieningen</b>			
Voorziening investeringen en herstructurerings	11.9.9.1	1.725	12.699
Voorziening latente belastingverplichtingen	11.9.9.2	<u>1.090</u>	<u>1.529</u>
		<b>2.815</b>	<b>14.228</b>
<b>Vreemd vermogen</b>			
<b>Langlopende schulden</b>			
Langlopende schulden	11.9.10	<u>144.266</u>	<u>163.639</u>
		<b>144.266</b>	<b>163.639</b>
<b>Kortlopende schulden</b>			
Schulden aan kredietinstellingen	11.14.4	-	-
Te betalen rente		3.242	3.826
Aflossingsverplichting		16.490	9.119
Schulden aan huurders		450	199
Schulden aan leveranciers		1.340	1.133
Belastingen en premies svz		357	-
Schulden aan groepsmaatschappijen		10.716	4.891
Overige schulden en overlopende passiva		<u>754</u>	<u>1.118</u>
		<b>33.349</b>	<b>20.286</b>
<b>Totaal passiva</b>		<u><b>254.524</b></u>	<u><b>259.380</b></u>

# 11.13

## Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2014

(x € 1.000)	Ref.	2014	2013
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>			
Huren	11.10.1	23.002	21.821
Vergoedingen	11.10.2	105	75
Overheidsbijdragen	11.10.3	179	190
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	11.10.4	7.467	3.607
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	11.10.5	5.274	-
Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	11.10.6	240	350
Overige bedrijfsopbrengsten	11.10.7	13	139
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>		<b>36.281</b>	<b>26.182</b>
<b>Bedrijfslasten</b>			
Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	11.10.8	10.167	9.508
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	11.10.9	7.166	3.747
Lonen en salarissen	11.10.10	1.998	2.306
Sociale lasten		278	309
Pensioenlasten		352	403
Lasten onderhoud	11.10.11	5.294	5.054
Leefbaarheid	11.10.12	439	638
Overige bedrijfslasten	11.10.13	5.280	4.094
<b>Som der bedrijfslasten</b>		<b>30.974</b>	<b>25.983</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<b>5.307</b>	<b>123</b>



Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.10.15	47	(1.815)
Waardeverandering financiële activa		171	583
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	11.10.16	(376)	59
Rentelasten en soortgelijke kosten	11.10.17	6.371	6.594
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		<b>6.166</b>	<b>7.118</b>
<b>Groepsresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>		<b>(906)</b>	<b>(5.180)</b>
Belastingen	11.9.12	(3.483)	826
Resultaat deelnemingen	11.14.2	254	1.591
		<b>(3.229)</b>	<b>2.417</b>
<b>Groepsresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen</b>		<b>2.323</b>	<b>(7.596)</b>

# 11.14

## Toelichting enkelvoudige jaarrekening 2014

Waar de enkelvoudige jaarrekening afwijkt van de geconsolideerde jaarrekening is een toelichting opgenomen.

### 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 11.4.4 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 op pagina 99 tot en met 114 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 2014</b>				
Boekwaarde	7.011	1.166	(583)	7.594
<b>Mutaties</b>				
Resultaat deelnemingen	(232)	-		(232)
Dividend/rente	-	52		52
Voorziening	(11)	-	(171)	(182)
<b>Totaal mutaties</b>	<b>(243)</b>	<b>52</b>	<b>(171)</b>	<b>(191)</b>
<b>Boekwaarde per 31-12-2014</b>	<b>6.768</b>	<b>1.218</b>	<b>(754)</b>	<b>7.232</b>

Vanwege de financiële problemen waarin het WIF is geraakt is in de jaarrekening 2013 een voorziening gevormd. Deze voorziening is verhoogd met € 171.000,00 in verband met de verkoop van de woningen van het WIF aan Round Hill Capital. In verband met de negatieve waardering van Rentree Project Ontwikkeling BV is in 2013 een voorziening gevormd. Deze voorziening wordt met € 11.000,00 verhoogd in verband met het verlies van 2014.

De deelneming ultimo 2014 te Deventer betreffen:

	Aandeel in kapitaal:
Rentree Projectontwikkeling BV	100%
Rentree 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 1 januari 2014	-	6.718	294	7.012
Resultaat	(11)	(248)	4	(255)
Voorziening	11			11
Deelneming per 31 december 2014	-	6.470	298	6.768
Resultaat	(11)	250		239
<b>Statutair vermogen 31 december 2014</b>	<b>(8.054)</b>	<b>6.469</b>		<b>(1.585)</b>

### 11.14.3 Vorderingen

#### Huurdebiteuren

	2014	2013
Huurdebiteuren	702	300
Af: voorziening wegens oninbaarheid	(362)	(225)
<b>Totaal huurdebiteuren</b>	<b>340</b>	<b>75</b>

#### Groepsmaatschappijen

	2014	2013
Voorziening Projectontwikkeling BV	12.743	14.840
Groepsmaatschappijen (rekening-courant)	(8.052)	(7.180)
<b>Totaal groepsmaatschappijen</b>	<b>4.691</b>	<b>7.660</b>

### 11.14.4 Kortlopende schulden

	2014	2013
Te betalen rente	3.242	3.826
Aflossingsverplichting op langlopende leningen	16.490	9.119
Schulden aan huurdebiteuren	450	199
Handelscrediteuren/leveranciers	1.340	1.133
Schulden aan groepsmaatschappijen	10.716	4.891
Overige schulden en overlopende passiva	754	1.118
BTW	306	1
Loonbelasting	51	
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>33.349</b>	<b>20.286</b>

# 11.15

## Ondertekening van de jaarrekening

### Opmaken van de jaarrekening

E.W.M. van Asten  
Directeurbestuurder

Deventer, 12 mei 2015

### 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, 12 mei 2015

# 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.



**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](http://www.deloitte.nl)

## **Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**

Aan de Raad van Commissarissen van Woningstichting Rentree

### **Verklaring betreffende de jaarrekening**

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2014 van Woningstichting Rentree te Deventer gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en de enkelvoudige balans per 31 december 2014 en de geconsolideerde en de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2014 met de toelichting, waarin zijn 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, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh), de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

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

### **Verantwoordelijkheid van de accountant**

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

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

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

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

## **Oordeel**

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting Rentree per 31 december 2014 en van het resultaat over 2014, in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

## **Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen**

Ingevolge artikel 28, onderdeel b, van het Bbsh, 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, 12 mei 2015

Deloitte Accountants B.V.  
was getekend: J.S. Huizinga RA

rentree.

thuis in Deventer

Verzetslaan 40, 7411 HX Deventer  
Postbus 5, 7400 AA Deventer  
**t.** 0570 67 83 00  
**e.** [info@rentree.nu](mailto:info@rentree.nu)  
**i.** [www.rentree.nu](http://www.rentree.nu)