

1 Voorwoord



Voorwoord

Begin 2022 waren er nog strenge coronamaatregelen van kracht. Nu, één jaar later is dat nauwelijks meer voor te stellen. Het was een jaar met hoogte-en dieptepunten. Er werd definitief besloten om de verhuurderheffing vanaf 2023 af te schaffen, daarmee komt er een eind aan een jarenlange belasting op sociale huur. Er werden onder leiding van minister Hugo de Jonge vergaande woondeals gesloten en de ambities om het woningtekort terug te dringen zijn torenhoog. Er waren ook dieptepunten; de energieprijzen en inflatie liepen snel op waardoor met name mensen met een kleine beurs in de knel zijn gekomen. De bouwkosten zijn nog verder gestegen. Daarnaast was het aantal woningzoekenden in regio Woonkeus Stedendriehoek nog nooit zo hoog en hun slaagkansen nog nooit zo laag.

Deze ontwikkelingen gaan niet voorbij aan Rentree. Het voelt soms alsof we achter de feiten aanlopen. Ons verlangen is dat iedereen die daar niet zelfstandig in kan voorzien, een thuis vindt in Deventer. Toch neemt het aantal woningzoekenden nog steeds toe. Bijvoorbeeld jongeren die dolgraag een eigen plek willen of mensen die al een plek hebben en willen doorstromen naar een meer passende woning. Ook mensen die een nieuw leven in Nederland willen opbouwen nadat ze hun thuisland zijn ontvlucht of mensen die opnieuw een start willen maken nadat ze een misser hebben gemaakt of simpelweg pech hebben gehad.

Onze huurders zagen afgelopen jaar hun energiekosten flink stijgen en ook andere kosten zoals boodschappen namen toe. Hoewel we afgelopen jaren reuzensprongen hebben gemaakt in het verduurzamen van ons bezit; we zijn er nog niet. Meer investeringen zijn nodig om onze huidige huurders een duurzaam en energiezuinig thuis te geven.

Kortom: Ons werk doet er toe! Een veilige en betaalbare woonplek is een basisvoorwaarde om deel te kunnen nemen aan de samenleving. Wij zijn trots op de bijdrage die we in 2022 hebben geleverd aan de volkshuisvesting in Deventer. In dit jaarverslag leggen we verantwoording af over hoe wij ons afgelopen jaar hebben ingezet. Je leest hoeveel woningen we bouwden, hoeveel woningen we verduurzaamden, hoeveel onderhoud werd gepleegd en hoe we ruimte maakten voor statushouders. Maar ook hoe we onze bijdrage leverden aan leefbare wijken en buurten en hoe we huurders die extra aandacht nodig hadden een helpende hand boden.

Ik hoop vooral dat in dit jaarverslag zichtbaar wordt dat alles wat we deden gelukt is omdat we het samen deden. Als collega's, maar ook omdat we de samenwerking zochten buiten onze organisatie: met onze huurders, collega-corporaties, gemeente Deventer en onze onderhoudspartners. Samen hebben we onze schouders eronder gezet! Zo waren de muurschilderingen in Sluiswijk er nooit gekomen als bewoners hier niet het initiatief voor hadden genomen. Was Burendag een succes omdat er, ondanks het natte weer, huurders waren die activiteiten organiseerden om elkaar te ontmoeten. Voor prettig wonen is het allemaal belangrijk: de nieuwbouw- en verduurzamingsprojecten die miljoenen kosten én een warme kop thee met Burendag en alles daar tussenin.

Wat je ook zult lezen in dit jaarverslag is dat onze schulden in 2022 zijn toegenomen. De opgaven in vooral nieuwbouw en verduurzaming zijn groter dan dat we uit onze eigen exploitatie kunnen betalen. Gelukkig is de verhuurderheffing afgeschaft en hebben we nog ruimte om te lenen. We zoeken daarbij de grens op, maar bewaken dat we er niet overheen gaan. We willen een betrouwbare partner zijn en vooral ook blijven.

Jaap Huibers | directeur bestuurder

Deventer, 15 februari 2023

2 Woningen met een goede kwaliteit



Prettig wonen in goed onderhouden en gezonde woningen vinden wij belangrijk. Daarom is er in 2022 het geplande en noodzakelijke onderhoud uitgevoerd en zijn een groot aantal woningen energetisch verbeterd en keukens en badkamers vernieuwd. Dit doen wij om te zorgen voor een comfortabele woning voor onze huurders, maar ook om te zorgen dat onze woningen toekomstbestendig zijn. Onderhoud en verduurzaming gaan hier vaak hand in hand.

Al het geplande onderhoud is uitgevoerd. Daarnaast zijn in de wijk Bakkumer en Rivierenwijk Grote Aanpak projecten opgeleverd en zijn er bij mutatie een aantal Grote Aanpakken uitgevoerd; in totaal zijn er 225 woningen verduurzaamd.

In 2022 zijn er 43 nieuwbouwwoningen opgeleverd in het nieuwe appartementengebouw Deltaplein in de Rivierenwijk. Verder zijn wij gestart met de bouw van 8 tiny houses en een gemeenschappelijke ruimte in het nieuwbouwproject Tuinen van Zandweerd voor een co-housing groep en is gestart met de bouw van 75 appartementen in het Havenkwartier. Daarnaast zijn afspraken gemaakt voor nieuwbouw aan de Van de Kesselstraat, de Kop van de Handelskade en de st. Jozeflocatie. Tevens is de grondovereenkomst gesloten voor de aankoop van de grond op de speeltuinlocatie, een samenwerking met Solis. Rentree verkent daarnaast nieuwe posities om zo ook de komende jaren de portefeuille met nieuwbouw verder te kunnen uitbreiden.

Projecten

In 2022 hebben wij veel geïnvesteerd in onze woningen. Er zijn 212 woningen voorzien van een nieuwe badkamer, keuken of toilet. In 2022 zijn 43 nieuwbouwwoningen opgeleverd in de Rivierenwijk en zijn er 75 appartementen en 8 tiny houses met een gemeenschappelijke ruimte in aanbouw. We hebben aannemers gecontracteerd voor 18 woningen in Sluiskwartier, 42 woningen op de st. Jozeflocatie (zorg), 24 woningen aan de Van der Kesselstraat en er zijn afspraken gemaakt voor de uitname van 75 woningen aan de Kop Handelskade en 21 woningen op de Shita locatie.

Met Grote Aanpak projecten verduurzaamt Rentree bestaande woningen. Daarbij worden keukens, badkamers en toiletten vernieuwd, woningen energetisch verbeterd en het nodige planmatig onderhoud uitgevoerd. In 2022 hebben we aan de volgende Grote Aanpak projecten gewerkt:

- Grote Aanpak bij mutatie; 14 woningen
- Grote Aanpak Rivierenwijk 145 woningen (67 in 2021); aanpak van in totaal 212 woningen afgerond
- Grote Aanpak Bakkumer 66 woningen, het project is afgerond.

Grote Aanpak projecten

Door het complexmatig verbeteren van onze woningen zorgen we er niet alleen voor dat ze energiezuiniger worden, maar ook dat de kwaliteit van onze woningen op peil blijft. Hierna meer informatie over de Grote Aanpakken die in 2022 speelden.

Bij de afgeronde Grote Aanpak projecten zijn klanttevredenheidsonderzoeken uitgevoerd, deze komen gemiddeld op het cijfer 7,6. Gezien de overlast en de intense mate van ingrepen in de woning, is dit een mooi cijfer en zijn huurders over het algemeen erg

tevreden. De woningen zijn verbeterd naar energielabel A en in een aantal gevallen label B. Bewoners hebben hierdoor een energiezuinige woning.

Grote Aanpak bij mutatie

Soms worden woningen energetisch verbeterd en aangepakt na een verhuizing van de oud huurder. Vaak gaat het dan om woningen die door omstandigheden in het verleden niet zijn aangepakt tijdens een Grote Aanpak. In 2022 gebeurde dit bij 14 woningen.

Basisisolatie, verbeteraanpak opstellen voor EFG labels

In 2022 is er een opzet gemaakt voor het energetisch verbeteren voor de nog aanwezige EFG labels en CD labels in ons bezit. Doelstelling is om de woningen in 2023/ 2024 en 2025 energetisch te gaan verbeteren. In 2022 is er een vraagspecificatie opgesteld die in 2023 verder vorm en inhoud wordt gegeven en wordt begonnen met de uitvoering. Door de stijgende energielasten wordt de vraag rondom energetisch verbeteren van deze woningen steeds urgenter. In 2022 is er gekeken naar de nieuwe normering die is gesteld rondom de isolatie Standaard, waarbij wordt gekeken hoe dit stapsgewijs tot 2050 verder vorm kan worden gegeven.

Grote Aanpak Rivierenwijk

In Rivierenwijk is het project Grote Aanpak opgeleverd voor in totaal 216 woningen. De Grote Aanpak bestaat uit het uitvoeren van planmatig onderhoud, dakpanvernieuwing, energetisch verbeteren van de woning en het vernieuwen van badkamer, keuken en toilet. Enexis heeft het elektranet verzwaard en er is bij circa 75% van de bewoners zonnepanelen op het dak gelegd. De woningen zijn ook voorzien van nieuwe dakpannen waardoor de uitstraling van de buurt is verbeterd.

Grote Aanpak de Bekkumer

In 2022 is de Grote Aanpak van in totaal 79 woningen in de Bekkumer afgerond. De woningen zijn energetisch verbeterd, hebben een nieuw dak, aanwezig asbest is verwijderd en er zijn keukens, badkamers en toiletten vernieuwd. Daarnaast is het nodige planmatig onderhoud uitgevoerd, is het netwerk door Enexis verzwaard en zijn er zonnepanelen aangeboden aan de huurders, die ook zijn gelegd op de daken.

Grote Aanpak Burgersdijk

In de wijk Burgersdijk is gestart met een onderzoek naar het verbeteren van 120 woningen, met een combinatie van verduurzaming in combinatie met het geplande onderhoud. Daarnaast is er de wens om de uitstraling van de wijk, voornamelijk gericht op het groen en openbare ruimte, te verbeteren (in samenwerking met gemeente). De scenario's zijn grotendeels vorm gegeven, in 2023 wordt een richting bepaald en het project verder vorm gegeven.

Nieuwbouw

Met gemeente Deventer en diverse andere partijen zijn gesprekken gevoerd en mogelijkheden onderzocht voor de uitbreiding van de portefeuille van Rentree. We kijken waar het is mogelijk is om betaalbare huurwoningen te bouwen die passen bij de doelstellingen van Rentree.

Nieuwbouw Deltaplein

In Rivierenwijk zijn 43 nieuwbouw appartementen opgeleverd aan het Deltaplein aan Rentree. De huurders zijn in maart 2022 ingetrokken en wonen hier met veel plezier. Alle appartementen worden onder de 1e en 2e aftoppingsgrens verhuurd. De woningen zijn een mooie aanwinst in de buurt en bieden ook ouderen een mogelijkheid om vanuit een grondgebonden woning door te stromen naar een gelijkvloers appartement met lift.



In 2022 is de bouw gestart van 8 tiny houses en een gemeenschappelijke gebouw voor de co-housing groep de Groeneweerd. Een duurzaam project waarin duurzaam samenwonen – duurzaam leven – duurzaam bouwen bij elkaar komt. Een groep bewoners heeft ons in 2021 benaderd om dit initiatief samen vorm te geven en dat is gelukt. In 2023 wordt dit opgeleverd.

Nieuwbouw Van de Keesselstraat

Verouderde woningen aan de van de Keesselstraat gaan ruimte maken voor 27 nieuwbouwwoningen. Inmiddels hebben de meeste bewoners een nieuwe plek gevonden en kan in 2023 gestart worden met de sloop. Er wordt een divers aanbod gebouwd van eengezinswoningen, appartementen en studio's. Naar verwachting wordt dit medio 2024 opgeleverd.

Nieuwbouw Shita locatie – samenwerking Solis

Voor de nieuwbouw in de wijk Voorstad heeft Rentree een samenwerkingsovereenkomst met Solis en een koopovereenkomst voor de grond met de gemeente gesloten. Wij willen hier 21 senioren-appartementen bouwen en Solis op dezelfde locatie 40 zorgappartementen. In 2022 zijn de plannen verder vorm gegeven en zijn er afspraken

met de gemeente gemaakt en is een bouwer geselecteerd. In 2023 wordt het plan verder ontwikkeld, verwachte oplevering is in 2024.

Nieuwbouw Kop Havenkwartier

In het Havenkwartier is gestart met de bouw van 75 appartementen voor Rentree. De verwachte oplevering is begin 2024. De bouw verloopt voorspoedig. De plek aan de rand van de binnenstad op 10 minuten lopen van het station en 5 minuten lopen naar de stad in een industrieel nieuwe woonomgeving is prachtig en een aanwinst in onze portefeuille. Aan de BOG ruimte op de begane grond wordt in 2023 verder vorm en inhoud gegeven.

Nieuwbouw Kop Handelskade

Aan de rand van de binnenstad naast het station heeft Rentree een uitname afspraak met Nijhuis en Exploirius voor 75 nieuwbouw appartementen in een gecombineerd complex met studentenwoningen door DUWO en koopappartementen (Nijhuis) en kantoren (Nijhuis). De doelgroep van ons complex is voornamelijk gericht op young professionals waarbij gebruik gemaakt kan worden van de voorzieningen uit de studentenflat. Een mooie samenwerking op een geweldige centraal gelegen locatie bij de voorzieningen.

Nieuwbouw St Jozef locatie

In 2022 is het contract herijkt met Nijhuis Bouw voor de aankoop van 42 appartementen in de St Jozef locatie. Door de stijgende bouwkosten veroorzaakt door materiaal-schaarste en de crisis in Oekraïne is er opnieuw onderhandeld over de uitnameprijzen. Deze zijn in goed overleg bijgesteld. Voor de verhuur van de appartementen is een samenwerkingsovereenkomst getekend met 3 zorgpartijen, die naar verwachting in 2024 hier – in een gezamenlijk concept – zorg gaan bieden aan hun cliënten.

Nieuwbouw Sluiskwartier

In de nieuwbouwontwikkeling van de gemeente in Sluiskwartier, een wijk direct gelegen aan de stadsrand met uitzicht op de IJssel, heeft Rentree overeenstemming met de gemeente voor de aankoop van grond voor de bouw van 18 appartementen. Wij hebben in 2022 een selectie gehouden voor een ontwikkelende bouwer, wat heeft geresulteerd in een samenwerking met Nijhuis. Verwachte oplevering is in 2024.

Flexwonen

In 2022 is verder vorm gegeven aan het realiseren van tijdelijke woningen, flexwonen. De gemeente is in samenwerking met de corporaties op zoek gegaan naar mogelijke locaties en er heeft een gezamenlijk selectietraject plaats gevonden naar beoogde leveranciers. Verder zijn wij actief aangesloten bij centrale inkoopacties vanuit het Rijk en AEDES. Verwachting is dat in 2023 de eerste flexwoningen worden opgeleverd.

Ontwikkellocaties voor uitbreiding van de portefeuille

Gemeente Deventer heeft de ambitie om de stad te laten groeien met 11.000 nieuwbouw woningen. Dit vraagt om een opschaling van de huidige aantallen nieuwbouwwoningen die momenteel in beeld zijn. Wij willen minimaal naar rato de nieuwbouwopgave voor de stad oppakken. Dit betekent dat we onze voorraad in de periode tot 2035 met minimaal 500 woningen willen uitbreiden tot minimaal 4.120 woningen. Dit doen we in afstemming met gemeente en collega-corporaties. Hierin is de extra opgave voor huisvesting van spoedzoekers (100 flexwoningen) niet meegenomen.

Wij zijn in 2022 bij diverse nieuwe nieuwbouwwontwikkelingen betrokken. In onderstaand projectenoverzicht is weergegeven op welke wijze de huidige projecten bijdragen aan de veranderopgave en welke acquisitieopgave nog resteert voor de komende jaren.

		Appartement		Grondgebonden			
	HAT - Duplex	Zonder lift	Met lift	Levensloopgeschikt	Eengezinswoning	Overig	Totaal
Veranderopgave	+/-	-	++	+	+	+/-	650
Projecten Nieuwbouw (hard)							
Deltaplein			43				43
Tuinen van Zandweerd					8		8
v.d. Keeselstraat	-20	21			6		7
Shita/ speeltuinlocatie			21				21
Havenkwartier			75				75
Handelskade			76				76
Jozef locatie			42				42
Serieuze leads (zacht)							
Sluiskwartier			16				16
Resterende veranderopgave	+/-	-	+	+	+	+/-	362

Onderhoud

Rentree zorgt met beheer en onderhoud dat onze woningen technisch in orde zijn en voldoen aan onze basiskwaliteit. De kwaliteit voldoet aan de wettelijke voorschriften en eisen vanuit het bouwbesluit en de ambities zoals geformuleerd in ons onderhoudsbeleid. Er vinden structureel controles, inspecties en metingen plaats om aan alle voorschriften en eisen te voldoen.

Voor het beheer en onderhoud van onze complexen maken we meerjarenplannen. In deze plannen staan de werkzaamheden die de komende jaren uitgevoerd worden.

In 2022 is door Rentree veel geïnvesteerd in het verbeteren van de woningvoorraad. Er is ook veel inzicht gekregen in de onderhoudscyclus en natuurlijke vervangingsmomenten die weer dienen als input voor slimme meerjaren onderhoudsplannen. Er is een

basismeerjarenbegroting op complexniveau gemaakt in samenwerking met onze RGS partners die middels een slim model van SKARP veel overzicht en inzicht biedt.

Beheer en onderhoud

Rentree heeft voor het Resultaatgericht Onderhoud vaste partners, namelijk Salverda en Instain voor het dagelijks onderhoud en Wolters TVO voor het planmatig onderhoud. De meerjarenafspraken met de partners hebben opgeleverd dat in een markt van krapte van vaklieden wel al het werk is uitgevoerd dat nodig is. De stijging van de materiaalkosten en de uurtarieven door de crisis in Oekraïne en de stijgende energieprijzen en schaarste aan grondstoffen hebben wel geleid tot hogere kosten. Uiteindelijk vallen de totale onderhoudslasten binnen de begrote kosten.

Resultaatgericht onderhoud (RGO) betekent dat het onderhoud en het resultaat in een meerjarenafpraak wordt vastgelegd die in jaarafspraken wordt vertaald. Hierbij maken we maximaal gebruik van elkaars expertise. Het ultieme doel van RGO is om te komen tot hoge klanttevredenheid, optimale kwaliteit en 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. Maar ook door elkaars kennis en ervaring slim te gebruiken.

Salverda, Instain en Wolters TVO voeren – binnen de kaders van de overeenkomst en de afspraken uit het jaarplan – de werkzaamheden naar eigen inzicht uit. De uitvoering wordt door Rentree steekproefsgewijs getoetst en is in 2022 als goed beoordeeld. De klanttevredenheid van onze huurders met betrekking tot het onderhoud en de onderhoudspartners is uitstekend met een gemiddelde klantscore van een 8.

Planmatig onderhoud

Voor het planmatig onderhoud aan de buitenzijde van de woningen hebben we een meerjarenonderhoudsplan (MJOP). Dit plan wordt jaarlijks bijgesteld. In 2022 zijn veel onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd. Daar waar Grote Aanpak projecten werden uitgevoerd, werden de werkzaamheden gecombineerd. In totaal is bij 363 woningen planmatig onderhoud uitgevoerd aan de buitenkant van de woning en bij 225 woningen werd het gecombineerd met een Grote Aanpak.

Ook heeft onze jaarlijkse bijeenkomst voor vaklieden in oktober plaatsgevonden.



De belangrijkste werkzaamheden die zijn uitgevoerd:

- Schilderwerk in 15 complexen (363 woningen) en 211 woningen in Grote Aanpak projecten
- Gevelwerk in 9 complexen (243 woningen) en 211 woningen in Grote Aanpak projecten
- Dakwerk/dakgoten in 6 complexen (77 woningen) en 211 woningen in Grote Aanpak projecten
- Reinigingswerk in 15 complexen (363 woningen)
- Bouwkundig in 6 complexen (185 woningen) vervangen windveren/dekplanken, dakramen

Asbest risico-inventarisatie

We laten een asbestinventarisatie doen bij werkzaamheden in woningen van vóór 1995, of als er asbestverdachte materialen aangetroffen worden. In 2022 zijn er in lijn met 2021 ongeveer het gelijk aantal woningen geïnventariseerd, het aantal asbestsaneringen is ten opzichte van 2021 afgenomen doordat er de afgelopen jaren steeds meer asbest is verwijderd.

Contractonderhoud

In 2022 heeft Rentree al het geplande contractonderhoud uitgevoerd, inclusief de wettelijke legionellabeheer-verplichtingen voor 22 zorgcomplexen. Rentree heeft het afgelopen jaar het noodzakelijke onderhoud aan de installaties in de woningen, CV-

ketels, mechanische ventilatie, veiligheidskeuringen, liftonderhoud, schoonmaak, groen- en dak-inspecties uitgevoerd.

Vernieuwing keuken, badkamer, toilet

In 2022 is in 212 woningen de badkamer, keuken of toilet vernieuwd. De uitvoering hiervan gebeurt projectmatig, op verzoek van de huurder of als er een nieuwe huurder komt. De woonmakelaar toetst de aanvraag op basis van de criteria schoon, heel, veilig en functioneel.

Dagelijks onderhoud

In 2022 zijn 2583 reparatieverzoeken uitgevoerd, dat zijn er 2,2% minder dan in 2021. Daarnaast is er 2228 keer een beroep gedaan op onderhoud vanuit het servicefonds, dat is nagenoeg hetzelfde als in 2021. Het aantal verzoeken van het dagelijks onderhoud zijn in 2022 ten opzichte van 2021 stabiel gebleven. De kosten per opdracht zijn echter wel gestegen, (ca. 11%) wat is veroorzaakt door hogere materiaalkosten en verhoging van de uurtarieven. De stijgingen komen door de stijging van de energieprijzen, het tekort aan grondstoffen, de verhoging van de CAO installatiebranche en door de hoge inflatie.

Onderhoud bij leegkomen woning

Het aantal verhuizingen was in 2022 laag, waardoor er minder mutatieonderhoud is uitgevoerd dan begroot. Anderzijds waren de onderhoudskosten per mutatie hoger dan begroot, doordat er gemiddeld genomen meer stucwerk noodzakelijk was. De gemiddelde kosten aan onderhoud bij een verhuizing liggen daardoor iets hoger dan de begrote kosten in het jaarplan. De totale kosten vallen ook iets hoger uit.

3 Voldoende woningen die passen bij de vraag



Wij zijn thuis in Deventer en gunnen het anderen om ook een thuis van Deventer te maken. Daarom zetten we ons in voor voldoende sociale huurwoningen in verschillende buurten en wijken. 224 huishoudens – van jong tot oud, alleenstaand of met een gezin – ontvingen van ons in 2022 de sleutel van hun nieuwe ‘thuis’.

Om vrijgekomen woningen eerlijk te verdelen, bieden de woningcorporaties in de Stedendriehoek sociale huurwoningen aan via Woonkeus Stedendriehoek. De meeste woningen worden toegewezen aan de woningzoekende die het langst staat ingeschreven. Om woningzoekenden met niet genoeg inschrijftijd ook een kans te bieden, werd 12% van de geadverteerde woningen aangeboden via loting.

Met de gemeente zijn afspraken om vergunninghouders (vluchtelingen met een verblijfstatus) aan een woning te helpen. In 2022 zijn we er in geslaagd om die afspraken waar te maken én de achterstand van 2021 in te lopen.

Verder werden er 4 woningen verkocht omdat deze niet pasten binnen onze betaalbare woningvoorraad en zijn er 32 woningen in verhuurde staat gekocht van Stichting Eigen Bouw.

Passend bij de vraag

De woonbehoefte verandert. Nog steeds neemt het aantal één- en tweepersoonshuishoudens toe, net als het aantal zelfstandig wonende ouderen en ook de prijzen op de koopmarkt zorgen voor een verschuiving van starters naar de huursector. We passen onze nieuwbouwplannen aan op deze vraag. Naast deze nieuwbouw hebben we in 2022 de 56 zelfstandige studio's en appartementen boven ons kantoor in beheer genomen en hebben we 32 eengezinswoningen gekocht van stichting Eigen Bouw. Hiermee wordt gegarandeerd dat het aanbod beschikbaar blijft voor de doelgroep.

Toewijzing

In 2022 werden 224 nieuwe huurcontracten afgesloten, dit is inclusief 43 nieuwbouwappartementen aan het Deltaplein. Ook de verhuur door intermediaire verhuurders is hierbij inbegrepen. De verhuur van 56 woningen boven ons kantoor is in ons beheer gekomen. Daarnaast zijn er 32 eengezinswoningen overgenomen van Stichting Eigen Bouw, waardoor deze woningen beschikbaar blijven voor de doelgroep. In totaal hebben wij daarmee 305 huishoudens als huurder bij Rentree mogen verwelkomen. De totale mutatiegraad (vertrekkende huurders) in onze bestaande voorraad was met 4,6% opnieuw lager dan het jaar daarvoor.

Woningtoewijzing via Woonkeus

De toewijzing van sociale huurwoningen in onze regio gebeurt via Woonkeus Stedendriehoek. Woningzoekenden kunnen reageren op corporatiewoningen in de gemeenten Apeldoorn, Brummen, Deventer, Voorst en Zutphen. De woningcorporaties in de Stedendriehoek hebben hiervoor een samenwerkingsovereenkomst afgesloten. In samenspraak met de gemeente is er binnen Woonkeus Stedendriehoek een onafhankelijke urgentiecommissie die in bijzondere gevallen huurders een urgentie kan geven. Daarmee kunnen zij met voorrang een woning zoeken. De corporaties stemmen het toewijzingsbeleid onderling af. Daarnaast hebben de corporaties en de gemeenten jaarlijks gezamenlijk overleg in een overleggroep en een bestuurlijk overleg, zo ook in 2022.

Meestal geldt inschrijfduur, maar ook via loting

Het grootste deel van het aanbod wordt toegewezen op basis van inschrijfduur. Hierdoor kunnen bepaalde groepen woningzoekenden niet binnen afzienbare tijd een sociale huurwoning bemachtigen. Om hieraan tegemoet te komen wordt een deel van de

woningen toegewezen via loting. De afspraak is dat de corporaties minimaal 10% en maximaal 25% van de vrijgekomen woningen via loting aanbieden. Voor loting is de inschrijfduur niet van belang; iedere woningzoekende maakt evenveel kans.

Rentree heeft 25 woningen via loting aangeboden. Dit is 12% van het totaal door Rentree aangeboden huurwoningen. Naast deze verdeelsystemen worden op basis van afspraken woningen via directe bemiddeling aan bijzondere doelgroepen toegewezen. In 2022 heeft Rentree hiervoor 4 woningen aangeboden en bemiddeld.

Verkoop

Rentree verkoopt woningen die niet passen binnen onze voorraad van betaalbare woningen. Daarmee dragen we bij aan het aanbod van betaalbare koopwoningen. Maar ook helpt de opbrengst ons bij het financieren van de investeringsopgave.

In 2022 zijn 4 woningen verkocht, voor een gemiddelde verkoopprijs van € 254.250,-, in totaal € 1.017.000. Dit is aanzienlijk minder dan begroot, de oorzaak is de lage mutatiegraad, waardoor er weinig woningen vrij kwamen die voor verkoop waren bestemd. De gemiddelde opbrengsten per woning liggen in lijn met vorig jaar. In het eerste deel van 2022 waren de prijzen hoog en de marktvraag enorm en werd er overboden. In het tweede deel van het jaar is de markt rustiger waardoor er minder werd overboden en vraagprijzen licht naar beneden zijn bijgesteld.

Aankoop

In december 2022 zijn er 32 grondgebonden woningen in verhuurde staat aangekocht door Rentree aan de Hobbemastraat van stichting Eigen Bouw. De woningen zijn een aanwinst voor de portefeuille en liggen op een mooie plek in de wijk Zandweerd.

Vergunninghouders

Het landelijk asielbeleid schrijft voor dat gemeenten het huisvesten van vergunninghouders organiseren. Met de corporaties is afgesproken dat zij deze taakstelling op zich nemen en via directe bemiddeling vergunninghouders een woning aanbieden. De taakstelling voor de gemeente Deventer was in 2022 het huisvesten van 136 personen met daarnaast nog een achterstand uit 2021 van 62 personen.

In de loop van 2022 werd duidelijk dat de taakstelling en de achterstand wegwerken niet gerealiseerd kon worden. De gemeente, COA, vluchtelingenwerk en de corporaties hebben vervolgens met elkaar afspraken gemaakt over een passende aanpak om toch de taakstelling te halen. Onderdeel van deze aanpak was het exclusief aanbieden van vrijgekomen grote woningen aan de vergunninghouders, het samen ontwikkelen van een tijdelijke voorziening op het COA terrein voor alleenstaanden en het doorontwikkelen van

flex-woningen voor de doorstroom.

Deze aanpak heeft eind 2022 geresulteerd in het behalen van de taakstelling en het wegwerken van de achterstand uit 2021. Eind 2022 zijn er in totaal 209 vergunninghouders gehuisvest, waarvan Rentree aan 72 personen een thuis heeft kunnen geven. Een aantal onderdelen van de aanpak, zoals de invulling van de tijdelijke voorziening en het flexwonen moet in 2023 nog verder gestalte krijgen.

Veranderingen in de vastgoedportefeuille

Het aantal verhuurbare eenheden steeg met 167 naar een totaal aantal van 3.914 eenheden:

- in de Rivierenwijk zijn 43 nieuwbouw appartementen opgeleverd
- 32 woningen aan de Hobbemastraat zijn aangekocht in verhuurde staat
- er zijn 4 woningen verkocht
- Van een particuliere belegger worden 56 woningen, 20 parkeerplaatsen en 20 bergingen gehuurd ten behoeve van verhuur aan doelgroepen aangewezen op sociale verhuur

Zie onderstaand overzicht:

	zelfstandige woningen	onzelfstandige wooneenheden	intramuraal	parkeer- voorzieningen	maatschappelijk onroerend goed	bedrijfs onroerend goed	totaal
saldo per 31-12-2021	3618	1	67	36	7	18	3747
nieuwbouw huur	43						43
aankoop	32						32
verkoop	-4						-4
saldo in eigendom per 31-12-2022	3689	1	67	36	7	18	3818
gehuurd van belegger	56			20		20	96
totaal verhuur eenheden per 31-12-2022	3745	1	67	56	7	38	3914

4 Woningen die duurzaam zijn



Woningen verduurzamen staat hoog op onze agenda. Niet alleen voor het milieu, ook voor de bewoners die profiteren van lagere woonlasten en meer comfort. De stijgende energielasten maken het voor onze huurders extra moeilijk en energiearmoede is regelmatig aan de orde van de dag geweest. Het is dus nog belangrijker om woningen te verduurzamen. Onze woningen hebben gemiddeld label B en we blijven hierin verbeteren.

Natuurlijk zitten we niet stil. We gaan bijvoorbeeld ook op zoek naar alternatieve warmtebronnen. In ons duurzaamheidsbeleid staat in grote lijnen welke maatregelen we de komende jaren (en op langere termijn) nemen op weg naar een duurzame woningvoorraad.

Verduurzamen van bestaand bezit

Het energiezuinig maken van onze woningen heeft hoge prioriteit. Het beperken van de energievraag is hierin het basisuitgangspunt, daarnaast wordt het wooncomfort hiermee enorm verbeterd. Naast het beperken van de energievraag, zoeken we ook naar andere energiebronnen. Wij werken er naar toe om geen EFG labels meer te hebben eind 2028 conform wetgeving. Wij hebben ons tot doel gesteld om in 2025 geen label EFG meer te

hebben. in 2022 zijn hiervoor de eerste plannen gemaakt die in 2023, 2024 en 2025 worden uitgevoerd.

Rentree heeft in de prestatieafspraken met de gemeente de doelstelling om in 2025 een gemiddeld label B te behalen opgenomen. Deze doelstelling is in 2020 gehaald en is in 2021 nog weer verder verbeterd.

Verduurzamen doen we niet alleen. Samen met onze samenwerkingspartijen gaan we op zoek naar koppelkansen. In Rivierenwijk en de Bekkumer resulteerde dit in het verzwaren van het elektriciteitsnet door Enexis. Hierdoor is het voor alle woningeigenaren en huurders mogelijk om in deze wijk zonnepanelen op het dak te leggen.

Samenwerken aan verduurzaming

Het is een enorme uitdaging om de sociale woningvoorraad in Deventer van het gas af te krijgen. Daarom hebben de Deventer corporaties, de gemeente Deventer, Enexis en de provincie Overijssel samen 'Het Pact van de Oude Raadzaal' ondertekend. Er wordt samengewerkt in het platform FBW (Fossielvrij en Betaalbaar Wonen Deventer) met een routekaart tot 2050 om met elkaar de bestaande sociale huurwoningen in Deventer fossielvrij te maken en tegelijkertijd betaalbaar te houden. Afgelopen jaar is er samengewerkt aan het opstellen van de warmte transitievisie van de gemeente Deventer.

Vanuit FBW vindt de gezamenlijke communicatie plaats over de energietransitie. De jaarlijkse afstemming van de investeringen van de partijen leidde tot het aanwijzen van nieuwe wijken waarin gezamenlijk wordt gewerkt aan een buurt- of wijkaanpak.

Warmtenet Zandweerd

In 2022 zijn door de gemeente in samenwerking met de corporaties de plannen verder uitgewerkt voor het Slim Warmtenet en is er een selectie geweest voor een warmteleverancier. Dit selectietraject is in 2022 afgerond, met helaas een minder resultaat, er is geen partij gevonden die deze rol op zich wil nemen. In 2023 gaan we hier op zoek naar alternatieven. De warmte voor dit warmtenet komt vanuit de restwarmte van de rioolwaterzuivering. Een duurzame warmte die in de wijk kan zorgen voor een alternatief op het stoken op gas. De provincie en het Rijk hebben aangegeven hieraan bij te dragen. Zowel huurders als particuliere eigenaren worden zoveel mogelijk betrokken en geïnformeerd via buurtbijeenkomsten. Het doel was om de eerste woningen in 2021 op het warmtenet aan te sluiten, dit is niet gelukt en ook niet in 2022. De nieuwbouw in de Tuinen van Zandweerd – onder andere onze tiny houses – worden wel op het laagtemperatuur warmtenet aangesloten. Doel is nog steeds om onze bestaande woningen in de wijk aan te sluiten. In 2023 gaan we op zoek naar alternatieve organisatie vormen en structuren.

Projecten

In Grote Aanpak projecten die we opstarten wordt altijd het wel of niet overstappen op een alternatieve energievoorziening overwogen. In deze overweging nemen we de resultaten van lopende projecten en projecten uit het verleden mee.

Eris een onderzoek gestart bij twee complexen van Rentree. Daar kijken we wat er nodig is om deze complexen CO2 neutraal te krijgen, een doelstelling waar corporatie woningen in 2050 aan moeten voldoen. De uitkomsten zijn in 2022 bekend. AEDES heeft een routekaart ter beschikking gesteld die vertaald is naar de complexen van Rentree. In hoofdlijnen geeft dit inzicht in de te nemen stappen naar 2050.

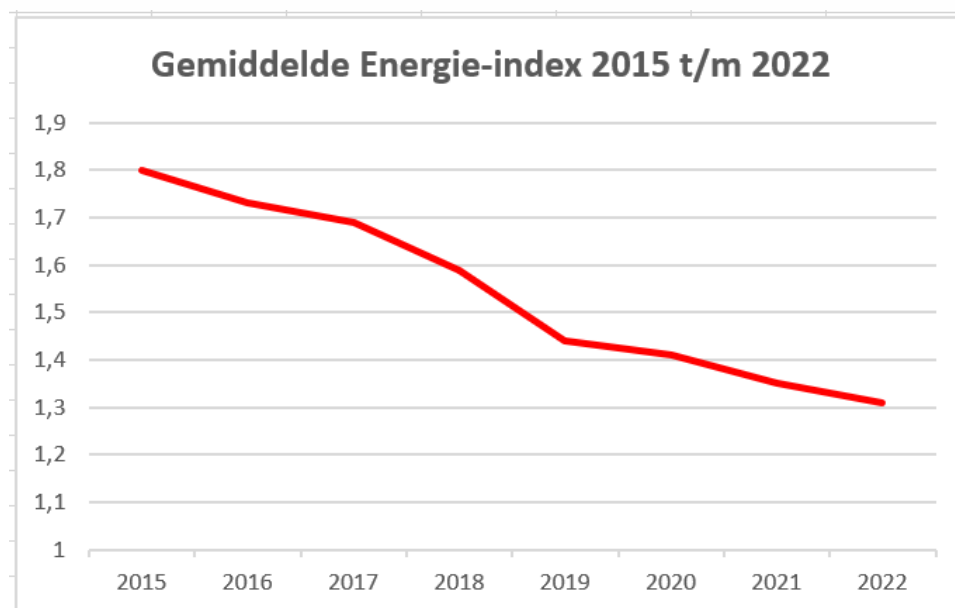
In 2022 hebben wij in 8 woningen de hoogtemperatuur warmtepompen geplaatst, dit doen we samen met onze partner Instain. Hiermee kunnen minder goed geïsoleerde woningen – zonder bouwkundige aanpassingen – zonder gas verwarmd worden. Wij hebben daarbij ervaren dat dit technisch mogelijk is, maar ook dat er qua geluid en betrouwbaarheid van de techniek nog veel te winnen valt.

Zonnepanelen

In 2022 zijn 354 woningen van Rentree voorzien van zonnepanelen op het dak. Daarmee is ongeveer 25% van ons bezit voorzien van zonnepanelen. Er is een samenwerking opgestart met de Zoncorporatie om de uitrol van zonnepanelen uit te voeren. De samenwerking met Wocozon is stop gezet Rentree heeft de zonnepanelen nu in eigendom. Huurders betalen vanaf 2022 een vast bedrag per paneel in plaats van een vergoeding voor de opgewekte zonnestroom. Hierdoor kunnen de kosten omlaag, is het voordeel voor de huurder groter en wordt het proces eenvoudiger. We willen zo veel mogelijk huurders van een eengezinswoningen met een geschikt dak zonnepanelen aanbieden. Dat gebeurt tussen 2022 en 2024.

Energie-Index (labels)

Eind 2022 komt de gemiddelde energie-index uit op 1,31 (eind 2021 was dat 1,35). Gemiddeld is dit energielabel B (energie-index 1,20 tot 1,40).



5 Betaalbare huren



Sociale huur, daar zijn wij voor. Daarom heeft 99,6% van onze woningen een huurprijs waarvoor huurtoeslag kan worden aangevraagd. Van onze vrijgekomen woningen wijzen we minimaal 95% toe aan mensen met een inkomen dat past bij de huurprijs van de woning. In 2022 hebben we daar ruim aan voldaan.

Omdat we willen dat nieuwe huurders met een laag inkomen bij ons terecht kunnen, zorgen we ervoor dat de streefhuur van minimaal 80% van onze huurwoningen onder de aftoppingsgrenzen voor de huurtoeslag ligt. Daarmee blijven we zorgen voor betaalbare sociale huurwoningen in Deventer.

Betaalbaarheid

De kerntaak van Rentree is het bieden van een thuis in Deventer voor mensen die geen woning op de vrije markt kunnen huren of kopen. Rentree beheerde (incl. wonen boven Rentree) eind 2022 ruim 3.700 woningen, met een gemiddelde huur van €598,83. 99,6% van de woningportefeuille heeft een huurprijs onder de liberalisatiegrens. Dat betekent dat de netto huur niet hoger is dan € 763,47 per maand. Daarmee kunnen huurders met een laag inkomen dus huurtoeslag aanvragen. Door de huurprijzen binnen de grenzen van de

huurtoeslag te houden, levert Rentree een grote bijdrage aan de volkshuisvesting in Deventer.

Inkomensgrens

Rentree moet, net als alle woningcorporaties, voldoende woningen toewijzen aan de doelgroep. In 2022 is de tussencategorie voor mensen met een laag middeninkomen verdwenen. Hierdoor is de doelgroep nu gedefinieerd als:

- eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 40.765; en
- meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 45.015.

92,5% van de woningen moet aan deze doelgroep toegewezen worden. Of, in het geval van Rentree, 15% wanneer hierover afspraken zijn gemaakt in de prestatieafspraken.

In 2022 heeft Rentree 98% van haar sociale huurwoningen toegewezen aan woningzoekenden binnen deze doelgroep. 2% van onze vrijgekomen woningen ging naar huishoudens met een hoger (midden) inkomen.

Passend toewijzen

Ook in 2022 hebben corporaties woningen passend moeten toewijzen. Dit betekent dat minimaal 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag een woning toegewezen krijgen onder de voor hen geldende aftoppingsgrens van de huurtoeslag. Van de huurtoeslaggerechtigde woningzoekenden heeft uiteindelijk 98% een woning onder de aftoppingsgrens gekregen. 79% van de huishoudens die een woning kreeg van Rentree behoort tot de doelgroep met recht op huurtoeslag. Om deze groep passend te kunnen toewijzen en de slaagkansen niet te verminderen, heeft 80% van onze woningen een streefhuur onder de aftoppingsgrenzen.

Binnen de Stedendriehoek is op basis van slaagkansen uit het verleden afgesproken per gemeente de woningen tussen de aftoppingsgrenzen in een verhouding van 60-20-20 aan te bieden met een speling van +/- 10%. Het totale aanbod van Deventer voldoet aan deze verdeling. Rentree heeft in 2022 met name in de eerste en tweede aftoppingsgrens woningen verhuurd.

Verdeling aanbod 1	< € 633	< € 634 - € 678	< € 679 - € 763
	60%	20%	20%
Rentree	64%	30%	6%
Deventer	65%	22%	13%

1 marge van +/- 10% Bron Woonkeus

Huurverhoging

2022 was een jaar van ongekennde inflatie. De maximale huurverhoging was vastgesteld aan de hand van het inflatiepercentage, peildatum december 2021. De maximale individuele huurverhoging en huursomstijging kwam daarmee uit op 2,3%. In 2022 is de

liberalisatiegrens als enige grens geïndexeerd, de aftoppingsgrenzen werden niet geïndexeerd. Huurders met een huurprijs op of dichtbij de aftoppingsgrens kregen gemiddeld een lagere huurverhoging dan huurders waarbij de huidige huurprijs zich verder van de aftoppingsgrens bevindt. Gemiddeld kwam de huursomstijging hierdoor uit op 1,93%, ruim onder de maximale 2,3%.

Voor BOG, garages en bergingen geldt een jaarlijkse huuraanpassing o.b.v. de CPI (consumentenprijsindex) van maart. In 2022 zou dit uitkomen op 9,7%. Deze verhoging doorvoeren voelde voor Rentree als sociale verhuurder niet goed, helemaal tegen de achtergrond van een coronacrisis die veel ondernemers ook al hard getroffen had. Daarom is besloten om hier eenmalig van af te wijken, ten gunste van de betreffende huurders. Voor deze groep huurders is een huurverhoging gelijk aan de vrije sector (inflatie + 1% = 3,3%) doorgevoerd.

6 In fijne wijken en buurten



Prettig wonen doe je niet alleen in een fijne woning. Ook een fijne buurt is belangrijk. Elke buurt verschilt en vraagt wat anders. Reden voor Rentree om actief te werken aan de leefbaarheid in onze buurten. Voor een leefbare buurt heb je een goede balans nodig tussen draagkracht en draaglast. Het werken aan leefbaarheid doen we natuurlijk niet alleen, maar samen met onze partners. We zorgen dat we aanwezig zijn in onze buurten en gaan regelmatig in gesprek met onze huurders.

Bij leefbaarheid hoort ook het optreden tegen overlast en woonfraude (woningen die illegaal bewoond worden). In 2022 werd 1 woning opnieuw verhuurd waar sprake was van woonfraude. Daarnaast werd het contract van 1 huurder ontbonden na het aantreffen van een hennepplantage.

Samen met de andere corporaties, gemeente en het BZT is in 2021 de aanpak hygiënische probleemhuishoudens opgezet. Deze aanpak richt zich op het leefbaar maken en houden van woningen en het voorkomen van terughal van de bewoners.

Leefbaarheid

Als we in contact zijn met huurders luisteren we, vragen we door, nemen we het probleem niet over maar zorgen we ervoor dat verbindingen tot stand komen. We verwijzen niet alleen door, maar halen waar nodig partijen erbij en leveren maatwerk als dat nodig is. De woonmakelaars en woonconsulenten spelen een essentiële rol hierin.

Oudere huurders

In het contact met oudere huurders is soms iets meer nodig. Andere expertise of andere oplossingen, soms moet er iets verder worden doorgevraagd of meer de tijd worden genomen in het gesprek. Er is een collega opgeleid om dit stukje extra te kunnen bieden en als ouderenadviseur ingezet te kunnen worden.

We hebben in 2022 onze huurders van 68 jaar en ouder uitgenodigd voor twee panelgesprekken om te horen hoe het is om ouder te worden in een woning van Rentree en wat zij nu of in de toekomst nodig hebben. Tijdens deze bijeenkomsten kwamen wij erachter dat er nog veel dingen zijn waarover wij onze huurders beter moeten informeren. Daarom beginnen wij in 2023 met een nieuwsbrief voor alle huurders van 65 jaar en ouder.

Werken in de wijken en buurten

We vinden het belangrijk dat onze buurten leefbaar blijven en onze huurders zich er thuis voelen. Rentree heeft woonmakelaars die de buurt als hun broekzak kennen, zij zijn het aanspreekpunt voor de huurders. Doordat zij veel in de buurt zijn en de nieuwe verhueringen begeleiden, zien en spreken zij veel bewoners. Daarnaast onderhouden de woonmakelaars actief het professionele netwerk en zetten zij deze in waar dat nodig is. Zij zijn door deze aandacht en focus in staat om voor onze huurders het verschil te maken.

In 2022 zijn wij volop in de wijken aanwezig geweest. In contact met de huurder, in de buurt en wijk en in contact met het professionele netwerk in de buurt.

Om de draaglast en draagkracht van de buurt te monitoren is het belangrijk om goed te kijken naar de nieuwe bewoners die in de buurt komen wonen. Vanuit de doelstelling van een inclusieve samenleving in Deventer komen er vaker mensen vanuit beschermd wonen in een corporatiewoning te wonen. Sommigen hebben hier hulp of begeleiding bij nodig of kunnen druk leggen op de naaste omgeving. En dat is dan van invloed op de leefbaarheid. In 2022 zijn er voor de definitieve verhuuring 64 gesprekken gevoerd met de nieuwe huurders en indien nodig werden er aanvullende huurvoorwaarden opgesteld.

In 2022 zijn wij aan de slag gegaan met de wijkplannen en hebben hier buurtinitiatieven op uitgezet en een aantal onderwerpen extra aandacht gegeven in bepaalde buurten en wijken. Dit heeft geresulteerd in o.a. een training rondom groen en biodiversiteit in de

buurt. In de buurt Burgersdijk wordt dit verder opgepakt en wordt er een plan gemaakt samen met bewoners voor vergroening in de buurt. Dit kan ook helpen om de verrommeling aan te pakken op deze manier. In 2023 wordt gekeken of deze aanpak voor een andere buurt ook interessant is.

Er zijn nog meer buurtinitiatieven opgepakt. Het street-art project in Sluiswijk is een prachtig voorbeeld hoe een idee van een huurder kan uitgroeien tot een fantastisch project met uiteindelijk een prachtig blijvend resultaat; muurschilderingen die de wijk opfleuren. Iets om als bewoners trots op te zijn. In de Grote Aanpak projecten Bekkumer en Rivierenwijk zijn opruimmiddagen georganiseerd, Rentree heeft meegewerkt aan initiatieven voor de Nationale Burendag en verschillende algemene ruimtes en trappenhuizen opgeknapt in samenspraak met de bewoners.

Overlast en sociale problematiek

Rentree heeft een maatschappelijke taak. Daarbij hoort dat we met de partners in de stad betrokken zijn bij onze huurders en de sociale problematiek die zich voordoet. De woonmakelaars van Rentree hebben wekelijks contact met de Sociale Wijkteams over hun buurt en de individuele situaties van de huurders in hun wijk.

We hebben een gerichte aanpak op woonoverlast. In de meeste gevallen is er ook sprake van sociale problematiek. Door vroegtijdige signalering zijn wij in staat om escalaties te voorkomen. We werken samen met ons netwerk, zoals buurtbemiddeling, wijkagenten, sociale teams, het Bijzondere Zorgteam, hulpverleners en andere betrokkenen.

In 2022 is door Rentree op diverse adressen ingezet op het terugdringen van overlast, sociale problematiek of een combinatie van beide. Bijvoorbeeld door het voeren van gesprekken met betrokkenen, de inzet van het netwerk, een gedragsaanwijzing, laatste kans traject of aanvullende voorwaarden bij het huurcontract.

In 2022 zijn er:

- bij 5 nieuwe huurders aanvullende voorwaarden afgesproken
- 4 laatste kans trajecten gestart bij bestaande huurders
- 1 procedure gevoerd naar aanleiding van overlasten is het huurcontract ontbonden
- 13aanmeldingen gedaan voor het Bijzondere Zorg Team (BZT)

In 2021 zijn wij gestart met de werkwijze voor extreem vervuilde huishoudens. Dit is een samenwerking tussen de corporaties, gemeente en BZT. In 2022zijn er 9 adressen aangemeld.

Rentree werkt vanuit een preventieve aanpak en is zorgvuldig bij het toewijzen van woningen aan nieuwe huurders. In totaal hebben wij met 35% een intakegesprek gevoerd bij het toewijzen van een huurwoning.

Bestrijding van woonfraude en hennepteelt

Illegale bewoning is niet eerlijk en roept negatieve gevoelens op bij goedwillende buurtbewoners. In 2022 heeft Rentree 22 mogelijke woonfraude adressen onderzocht. Veel van de situaties worden na een kritisch gesprek tussen een medewerker Rentree en de huurder verbeterd of opgelost. In 2022 is 1 woning terug in het verhuurproces gekomen naar aanleiding van een woonfraude onderzoek. Er is 1 juridische procedure gevoerd in 2022, deze loopt nog door in 2023.

Rentree vindt hennepteelt (het telen, bewaren, bewerken of verwerken van hennep) onacceptabel. Bij constatering van hennep wordt direct een procedure tot ontruiming gestart. De politie heeft in 2022 op 2 adressen van Rentree een hennepplantage of restanten aangetroffen. In 1 geval is na een persoonlijk gesprek de huurovereenkomst door de huurder zelf opgezegd. In 2022 is 1 juridische procedure gestart, deze loopt nog door in 2023.

7 We betrekken onze huurders



We vinden het belangrijk dat onze huurders tevreden zijn over onze dienstverlening. We meten dit continu en scoren daar ook goed op – onze huurders geven ons gemiddeld een 8. Daarnaast geven we huurders graag invloed op ons beleid. Bijvoorbeeld door nauw samen te werken met het BAR.

Bewoners Adviesorgaan Rentree (BAR)

Over onze doelen, plannen en prestaties leggen we graag verantwoording af. Maar we halen ook input op bij betrokken partijen. En dat geldt zeker voor huurders. Op beleidsniveau is het Bewoners Adviesorgaan Rentree (het BAR) de gesprekspartner van Rentree.

In 2022 hebben Rentree en het BAR 7 keer overleg gehad. Onderwerpen van gesprek waren onder andere:

- herbenoeming van de huurderscommissaris in de RvC, de heer E. Karharman

(instemmingsaanvraag)

- jaarrapportage Woonkeus
- de klanttevredenheid
- de tarieven van de fondsen (adviesaanvraag)
- huurverhoging 2022 (adviesaanvraag)
- het jaarverslag 2020 van de Klachtenadviescommissie (KLAC)
- wonen boven Rentree
- het bod aan de gemeente en de prestatieafspraken voor 2023
- uitbreiding aanbod zonnepanelen grondgebonden woningen (instemmingsaanvraag)
- proces landelijke woonruimteverdeling
- update vastgoedstrategie (adviesaanvraag)
- tussenvoorziening Azc Schalkhaar
- elektrisch koken
- het jaarplan 2022 van Rentree, inclusief de meerjarenbegroting
- begroting 2022 van het BAR

Naast de overlegvergaderingen is het BAR ook actief betrokken geweest bij de totstandkoming van de prestatieafspraken 2023. In het voorjaar werd dit afgetrapt door een themamiddag 'visie op wonen en wijken'. De uitkomsten van deze middag boden uitgangspunten voor prioritering in het bod voor de prestatieafspraken. In november zijn door alle partijen, waaronder het BAR en Rentree handtekeningen gezet onder de definitieve prestatieafspraken.

Huurdersbetrokkenheid

In 2022 zijn we het gesprek aangegaan met onze seniore huurders. Dit hebben wij gedaan als aanvulling op een onderzoek naar de geschiktheid van ons bezit voor ouderen. Natuurlijk wilden we ook van onze huurders horen hoe het is om ouder te worden in onze woningen en wat zij nu of in de toekomst nodig te hebben. Er zijn 2 groepen bij ons op kantoor gekomen en dat heeft ons voorzien van veel informatie en inzichten.

Prestatieafspraken

De voortgang van de prestatieafspraken is een vast agendapunt tijdens het Bestuurlijk Overleg Wonen. We bespreken de projectenkaart en monitoren daarmee de voortgang. Verantwoording aan de gemeenteraad over de realisatie van de afspraken vindt plaats in het eerste kwartaal van het volgende jaar.

Huurderstevredenheid

Tevreden huurders, daar doen we het voor. Daarom willen wij weten wat de wensen van onze huurders zijn. Maar ook hoe onze dienstverlening wordt beoordeeld. Onze

huurderstevredenheid wordt doorlopend gemeten. Elke maand worden huurders die op de één of ander manier met ons te maken kregen, steekproefsgewijs benaderd via de mail of telefoon voor een enquête. Eventuele problemen of klachten worden direct doorgegeven aan de verantwoordelijke medewerker van Rentree en – als het kan – meteen opgelost. Elk tertiaal worden de resultaten geanalyseerd en zowel intern als met de onderhoudspartners besproken. Deze analyses geven ons inzichten waarna verbeteringen worden doorgevoerd

Het onderzoek naar huurderstevredenheid spitst zich toe op belangrijke klantprocessen van Rentree:

	2022	2021	2020
Algemene waardering	7,5	7.5	7.7
Nieuwe huurders	8,2	8.4	8.2
Vertrokken huurders	8,4	8.0	8.1
Reparaties	8,3	8.3	8.2
Onderhoud	7,8	7.8	7.9

Aedes Benchmark

Rentree werkt mee aan de Aedes Benchmark om zo inzicht te krijgen in branche brede prestaties. De Aedes Benchmark geeft inzicht in 5 prestatievelden: huurdersoordeel, bedrijfslasten, onderhoud & verbetering, duurzaamheid en beschikbaarheid & betaalbaarheid.

Voor het prestatieveld huurdersoordeel worden de resultaten van het klanttevredenheidsonderzoek als input gebruikt. Rentree scoort bovengemiddeld op de onderdelen nieuwe woning, reparaties en huur opzeggen. Prestatieveld bedrijfslasten scoort gemiddeld, onderhoud en verbetering scoort op technische woningkwaliteit bovengemiddeld, op ervaren woonkwaliteit gemiddeld en onder gemiddeld op instandhoudingskosten. Voor het prestatieveld duurzaamheid scoort Rentree onder gemiddeld op CO2-uitstoot, gemiddeld op energetische prestatie en bovengemiddeld op isolatieprestatie.

Klachtenafhandeling

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

Interne klachtenprocedure

In 2022 zijn in totaal 14 klachten ingediend bij Rentree tegenover 13 in 2021. Er zijn

klachten binnengekomen over de dienstverlening van een partnerorganisatie, dienstverlening tijdens Grote Aanpak, onderhoud, langdurige overlast en het beleid. Alle klachten zijn in 2022 volgens de afgesproken klachtenprocedure behandeld en in de meeste gevallen naar tevredenheid opgelost. Voor de huurders met wie we niet tot een oplossing kwamen, is er de mogelijkheid een klacht in te dienen bij de regionale klachtencommissie, de KLAC.

Klachtencommissie Woningcorporaties Stedendriehoek

In 2022 is er 1 klacht binnengekomen bij de KLAC, deze klacht is alsnog intern opgelost.

8 En we zijn er ook als het niet lukt



Door de hoge inflatie en stijgende energieprijzen wordt het voor meer huishoudens moeilijker om rond te komen. Door vroeg het gesprek aan te gaan en mee te denken, proberen we te voorkomen dat de problemen groter worden. Door onze persoonlijke benadering houden we de drempel laag en weten de huurders Rentree goed te vinden. Daardoor kunnen we het aantal huurders met een betalingsachterstand zo laag mogelijk houden.

Wij doen altijd ons best om een ontruiming te voorkomen, want iedere ontruiming is er één te veel. Mocht het toch tot een ontruimingsvonnis komen dan bieden we in veel gevallen een 'laatste kans contract'. Een contract met aanvullende voorwaarden en tussentijdse evaluatiegesprekken, bijvoorbeeld na een flinke huurachterstand, vervuilde woning of extreme overlast.

Huurachterstand en schuldenproblematiek

In 2022 zijn we ons blijven inzetten op het preventief en proactief benaderen van huurders met een beginnende huurachterstand. We nemen direct persoonlijk contact met iemand op als we zien dat deze huurder moeite heeft met het betalen van de huur. Omdat we

inmiddels weten dat een huurschuld vaak niet het enige probleem is, luisteren we naar het verhaal achter de huurachterstand. Juist in deze tijd van hoge inflatie en energiekosten is maatwerk bieden extra belangrijk. Ook schakelen we het externe netwerk in als dat nodig is. Ondanks onze inspanningen zien we in 2022 toch een lichte stijging van de huurachterstanden en betalingsregelingen.

Om te voorkomen dat een achterstand wordt overgedragen aan de deurwaarder, doen we er alles aan om de huurder persoonlijk te spreken en samen naar oplossingen te zoeken. Een deurwaarder levert immers alleen maar extra kosten op voor de huurder die het oplossen van de betalingsproblemen moeilijker maken.

Ontwikkeling huurachterstand

De huurachterstand was eind 2022 0,56%. Eind 2021 was dit 0,35%. Het percentage huurachterstand onder zittende huurders, was eind 2022 0,43%. De huurachterstand onder vertrokken huurders was eind 2022 0,13%.

Met 163 huurders is er in 2022 een betalingsregeling afgesproken, 10 huurders hebben zich aangemeld bij het Budget Adviesbureau Deventer (BAD). De betalingsregelingen zijn getroffen voor huurachterstanden, nota's voor doorbelasten onderhoud en afrekeningen van service- en stookkosten.

Samenwerking met de schuldhulpverlening

De woningcorporaties in Deventer werken met het convenant 'Blijven Wonen' in samenwerking met het BAD. Een huurder met een achterstand die hij/zij niet meer zelf kan oplossen, kan zich melden bij het BAD. Dit voorkomt dat het dossier wordt overgedragen aan de deurwaarder. Voor de huurder heeft dit grote voordelen. Bij aanmelding vindt er direct een eerste gesprek plaats, de huurachterstand wordt even geparkeerd en het BAD neemt de lopende huurbetalingen over. Eind december 2022 maakten 59 huurders gebruik van deze regeling, in 2021 waren dit nog 82 huurders. In 2022 heeft Rentree ook andere hulpverlenende instanties ingeschakeld, zoals bijvoorbeeld Geldfit en Carinova thuisadministratie.

Vanaf 1 januari 2021 is bij de gemeente het Besluit Gemeentelijke Schuldhulpverlening van kracht en vroeg signalering is daar een belangrijk onderdeel van. Afspraken rondom deze vroeg signalering zijn in 2021 opgenomen in het convenant 'Blijven Wonen'. Hierdoor neemt het inzicht van het preventieteam van de gemeente in de totale schuldenproblematiek (ook van andere vaste lasten) van de huurders toe. In 2022 hebben de woningcorporaties aangeboden om voor een periode van 1 jaar, eventueel te verlengen naar 2 jaar, extra capaciteit van 1 fte te willen mee financieren zodat de effectieve vroegsignaleringsaanpak in stand kan blijven ook bij extra hulpvragen als gevolg van de stijgende energiekosten en de stijgende kosten van het dagelijkse levensonderhoud. In samenwerking met het preventieteam van de gemeente Deventer en het Bijzonder Zorgteam wordt ook in 2022 een passend hulpaanbod geboden om het

oplopen van de totale schulden te voorkomen.

Omdat we verwachten dat meer huurders in betalingsproblemen komen als gevolg van stijgende kosten en inflatie is in 2022 door de corporaties Deventer besloten om samen 1 FTE extra capaciteit bij het BAD te financieren.

Overdracht dossier deurwaarder

Als we er, samen met de gezamenlijke partners, alles aan hebben gedaan en er geen andere oplossing meer is, dan wordt het dossier overgedragen aan de deurwaarder. Rentree maakt per dossier duidelijke afspraken met de deurwaarder over de aanpak en welke kosten worden doorbelast.

In 2022 zijn 25 huurders met een betalingsachterstand ter incasso overdragen aan de deurwaarder. In 2021 waren dit 11 huurders (het was de periode van corona, waarin de huurders minder konden uitgeven en wel de huur betaalden). In 2022 is er een verklaarbare toename van de huurachterstanden merkbaar. Hierdoor zijn uiteindelijk ook in verhouding meer achterstanden overgedragen.

Preventieve woonbegeleiding

Rentree ondersteunt huurders met een beginnende huurachterstand en sociale problemen door de inzet van preventieve woonbegeleiding door Iriszorg. In 2022 liepen 5 trajecten door uit 2021. In 2022 waren er 2 nieuwe aanmeldingen en werden 4 trajecten positief afgesloten. Er lopen nog 3 trajecten door in 2023. Het doel is om huurders binnen een jaar weer zelfstandig te laten functioneren en terugval te voorkomen.

Laatste kans traject

Deze contracten worden zowel bij langdurige zorgelijke huurachterstand als bij (extreme) woonoverlast ingezet. Er vinden gedurende het jaar meerdere evaluatiegesprekken plaats, waarbij huurder(s) en betrokken partijen in gesprek zijn over de voortgang.

In 2022 werden er 9 nieuwe laatste kanscontracten opgestart en er zijn 3 trajecten positief afgesloten. In totaal lopen er nog 6 laatste kanscontracten door in 2023.

Ontruimingen

Elke ontruiming is er één teveel. Rentree zet dan ook sterk in op het voorkomen van ontruimingen. Wanneer een ontruiming dreigt, dan wordt dit besproken in het 6 wekelijks ontruimingsoverleg. Dit is een overleg tussen de corporaties in Deventer, het Bijzondere Zorgteam van de gemeente en het BAD waarin de casussen worden besproken zodat consequenties voor de huurder of het gezin in beeld zijn.

Als er toch een ontruiming moet worden aangezegd, dan zoeken we opnieuw de

samenwerking met het Bijzondere Zorgteam en hulpverlenende instanties. Tijdens een multi-disciplinair overleg met de huurder wordt dan gekeken of en hoe een ontruiming voorkomen kan worden.

Al deze inspanningen hebben in 2022 gezorgd voor een klein aantal ontruiming op huurachterstand. In 7 gevallen werd een ontruiming voor huurachterstand aangekondigd. Daarvan zijn 2 ontruiming ook daadwerkelijk uitgevoerd. Heeft 1 huurder de sleutels ingeleverd en is bij 4 huurders de ontruiming geannuleerd.

In 2022 werden er 1 huurovereenkomst beëindigd door het veroorzaken van langdurig overlast. Deze procedure was al gestart in 2021.

9 Samenwerkingen



Rentree hecht veel waarde aan de samenwerking met onze partners in de stad. Alleen samen kunnen we de leefbaarheid in onze buurten verbeteren. Alleen samen kunnen we zorgen voor de toevoeging van woningen. We kijken over de grenzen van onze organisatie heen en maken afspraken over de te leveren prestatie.

Samenwerkingen

Om mensen vooruit te helpen werkt Rentree samen met veel verschillende maatschappelijke organisaties. Deze hebben, elk op hun eigen werkterrein, als doel om inwoners van Deventer goede leefomstandigheden en ontwikkelingskansen te bieden. Bij de samenwerking met anderen kijken we over de organisatiegrenzen heen. De traditionele rol van opdrachtgever/opdrachtnemer maakt plaats voor prestatiegerichte afspraken.

Verhuur aan zorgpartijen

Er zijn in verschillende vormen (zorg)instellingen betrokken bij de verhuur van woningen. Dit wanneer het voor een huurder (nog) niet mogelijk is om volledig zelfstandig en zonder

begeleiding een woning te huren. Een aantal instellingen huurt woningen van Rentree om huurders te huisvesten. Rentree stelt woningen beschikbaar aan instellingen voor diverse vormen van begeleid groepswonen. De instellingen stellen dan de woning of kamers beschikbaar aan hun cliënten op basis van een zorgovereenkomst.

Met de gemeente Deventer zijn afspraken gemaakt over het huisvesten van specifieke doelgroepen, via bijzondere bemiddeling. Bijvoorbeeld voor alleenstaanden die uit een instelling, penitentiare inrichting of maatschappelijke opvang komen en die na een periode van begeleid wonen, (opnieuw) zelfstandig kunnen gaan wonen. Het eerste jaar wordt de woning nog aan de betreffende instelling verhuurd. Elke zorginstelling kan een kandidaat aanmelden voor bijzondere bemiddeling via het Bijzondere Zorg Team Deventer. Deze partij is verantwoordelijk voor de intake, evaluatie en geeft advies over het al dan niet kunnen 'omklappen' van de woning op naam van de kandidaat. Er mogen per jaar maximaal 48 woningen op deze manier voor de bijzondere verhuur aangevraagd worden in Deventer.

In 2022 hebben de corporaties samen voor 10 kandidaten een geschikte woning gevonden, daarvan waren 4 woningen van Rentree. De woningen die via bijzondere bemiddeling worden verhuurd, worden na een positieve evaluatie uiteindelijk 'omgeklapt'. Dat betekent dat de kandidaat het huurcontract op zijn naam krijgt.

Eind 2022 waren in totaal 117 woningen verhuurd aan de verschillende (zorg)instellingen.

Gemeente Deventer

Op ambtelijk en bestuurlijk niveau is er veelvuldig overleg tussen Rentree en de gemeente Deventer. Zowel de volkshuisvestelijke taken als de gezamenlijke maatschappelijke inzet in de stad worden besproken. Ongeveer 6 keer per jaar is er een Bestuurlijk Overleg Wonen. De belangrijkste onderwerpen die in 2022 in het Bestuurlijk Overleg Wonen werden besproken:

- krapte op de woningmarkt met aandacht voor de bemiddeling van:
 - vergunninghouders
 - bijzondere doelgroepen
 - spoedzoekers
 - daklozen
- mogelijke woonoplossingen waaronder flexwonen
- verantwoording van de prestatieafspraken 2021
- huishoudens met hygiëne problemen
- het bod van de corporaties aan de gemeente t.b.v. de nieuwe prestatieafspraken voor 2023
- de woningbouwopgave en de ambities van de gemeente Deventer:
 - het woningmarktonderzoek
 - de woonzorgvisie
- de projectenkaart als continue monitor van de prestatieafspraken

Samenwerkingsverbanden

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

- Stichting Woonkeus: samenwerking tussen corporaties in de gemeenten Apeldoorn, Brummen, Deventer, Voorst en Zutphen
- Bijzondere Zorg Team: samenwerking tussen Rentree, Dimence, GGD, Woonbedrijf ieder1, De Marken, gemeente Deventer, Carinova, Iriszorg, Tactus, MEE IJsseloever en Pactum-De Kij
- Henneconvenant: convenant tussen gemeenten en corporaties in Deventer, Dalfsen, Hardenberg, Kampen, Olst-Wijhe, Ommen, Raalte, Staphorst, Steenwijkerland, Zwolle en Zwartewaterland, Politie IJsselland, Arrondissementsparket Zwolle/ Lelystad, UWV, Enexis en Vitens
- Preventieve woonbegeleiding: samenwerking tussen Rentree, Woonbedrijf ieder1, gemeente Deventer en uitvoerende organisatie Iriszorg
- Buurtbemiddeling: samenwerking tussen Rentree, gemeente Deventer, Woonbedrijf ieder1, Politie IJsselland, Vluchtelingenwerk en Raster
- Convenant sluitende aanpak woonoverlast Deventer: samenwerking tussen Rentree, Woonbedrijf ieder1, de gemeente Deventer en de politieregio IJsselland
- Convenant Ketenarrangement Zorgmijders onder dak: afspraken tussen Carinova, Dimence, Iriszorg, Tactus, GGD, Politie, MEE, Regizorg, GGNet, Pactum-De Kij, Coach, De Marken, Woonbedrijf ieder1, Rentree, CJG, Salland verzekeringen, huisartsenvereniging, gemeente Deventer
- Convenant Energiebesparing Woningcorporaties Overijssel (energiefonds Overijssel): afspraken tussen de Provincie Overijssel en de corporaties in Overijssel
- Convenant WMO Woningaanpassingen: afspraken tussen Rentree, Woonbedrijf ieder1, De Marken, Stichting Eigen Bouw, gemeente Deventer

- Schuldhulpverlening: convenant Blijven Wonen tussen Rentree, Woonbedrijf ieder1, De Marken en de gemeente Deventer (BAD)
- Regeling Bijzondere Bemiddeling: afspraken tussen de Deventer corporaties, de gemeente Deventer en meldpunt bijzondere zorg
- Fossielvrij en betaalbaar wonen (FBW): samenwerking tussen de Deventer corporaties, de gemeente Deventer en de provincie Overijssel om de bestaande sociale huurwoningen in Deventer voor 2050 fossielvrij te maken en tegelijkertijd betaalbaar te houden
- Samenwerk@corporatie, hierin werken verschillende regionale corporaties samen als het gaat om ontwikkeling van medewerkers en het delen van kennis. Zo zijn er bijvoorbeeld verschillende netwerken vanuit samenwerk@corporatie.

Verbindingen

In hoofdstuk 13 worden de verbindingen van Rentree verder toegelicht.

10 Inzet van talent



Rentree is een wendbare en aantrekkelijke organisatie, die gemakkelijk in kan spelen op veranderingen in de toekomst. Een organisatie die de talenten van mensen optimaal benut, waar de verantwoordelijkheden laag liggen en waar mensen gewend zijn resultaatgericht te werken en de verbinding te zoeken met klanten.

Daarnaast hebben we oog voor maatschappelijke en digitale ontwikkelingen. Om deze resultaten te behalen stimuleert Rentree eigenaarschap bij medewerkers en zijn deze altijd op zoek naar verbetering en ontwikkeling. Zij leren door te doen en kennis en ervaring met elkaar te delen. Wij beschouwen de inzet van onze medewerkers als het belangrijkste middel om onze doelen te realiseren.

Medewerkers voelen zich erg betrokken bij de organisatie en doen hun werk met plezier. Dat zie je terug in de sfeer en uit zich ook in het lage ziekteverzuim.

Samen werken aan een wendbare organisatie

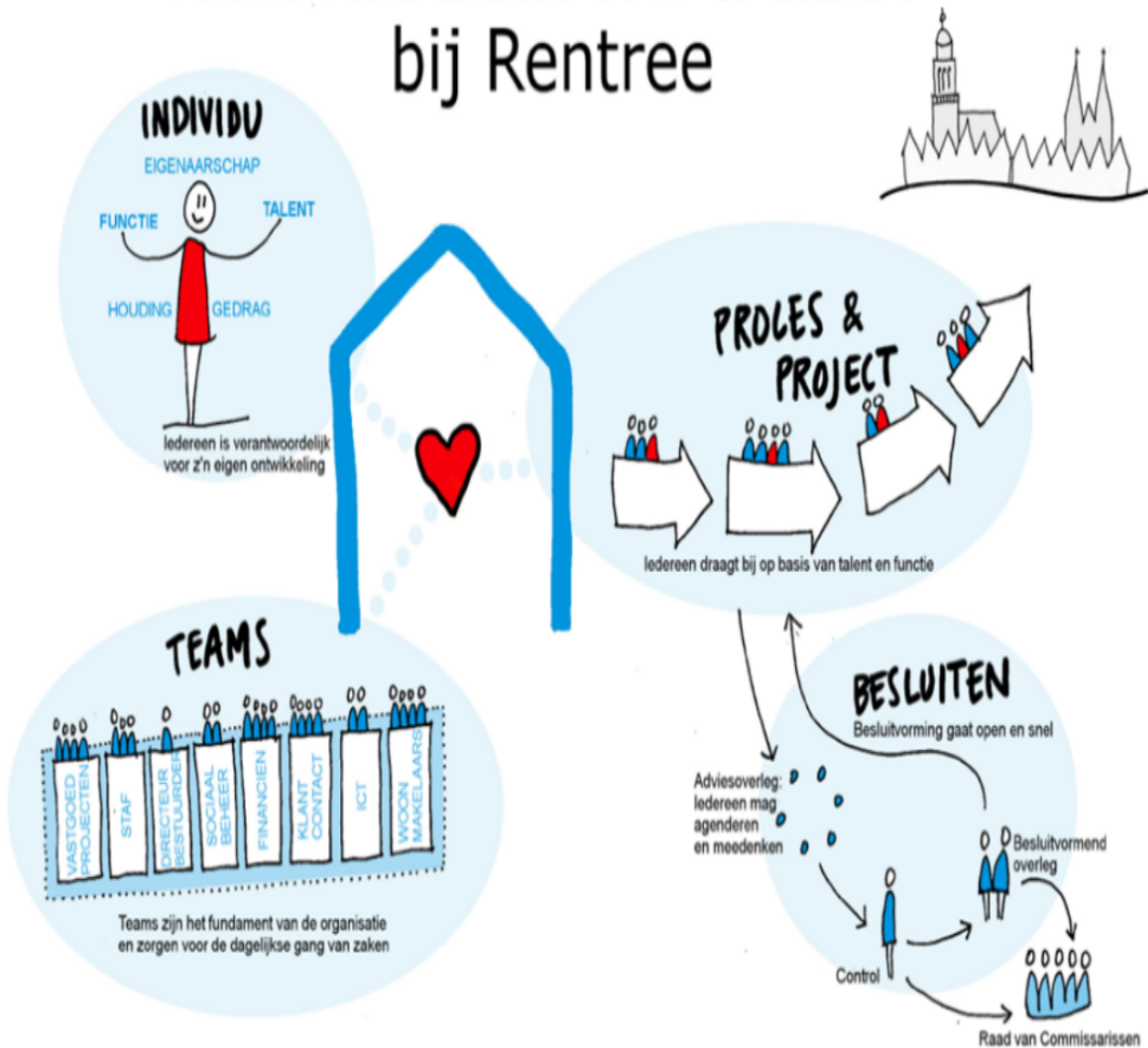
Ook bij Rentree is het hybride werken een normale gang van zaken geworden. De mate waarin thuis gewerkt kan worden verschilt per functie. Ook de behoefte verschilt van

mens tot mens. Mede door het hybride werken maar ook een aantal personele wisselingen heeft het vasthouden van onze cultuur en de verbinding met elkaar de aandacht.

Hoe werken we samen

Binnen Rentree werken we op een bijzondere manier samen. Dit hebben we in onderstaande tekening visueel gemaakt. De basis van deze manier van samenwerken is dat we werken vanuit eigenaarschap. Dit betekent dat medewerkers betrokken zijn en zich eigenaar van het resultaat voelen. Ze zijn in grote mate zelfsturend en hebben veel ruimte en eigen verantwoordelijkheid. Medewerkers weten dat ze het verschil kunnen maken met hun gedrag en handelen. Naast eigenaarschap werken medewerkers ook vanuit hun talenten. Dit vinden we belangrijk, want van werken met je talenten krijg je meer energie en daar zitten de meeste groeimogelijkheden. Het zorgt voor meer werkgeluk, gezondheid en betere prestaties, hierdoor groeit de organisatie. Dit draagt bij aan duurzaam inzetbare medewerkers en aan een toekomstbestendige organisatie.

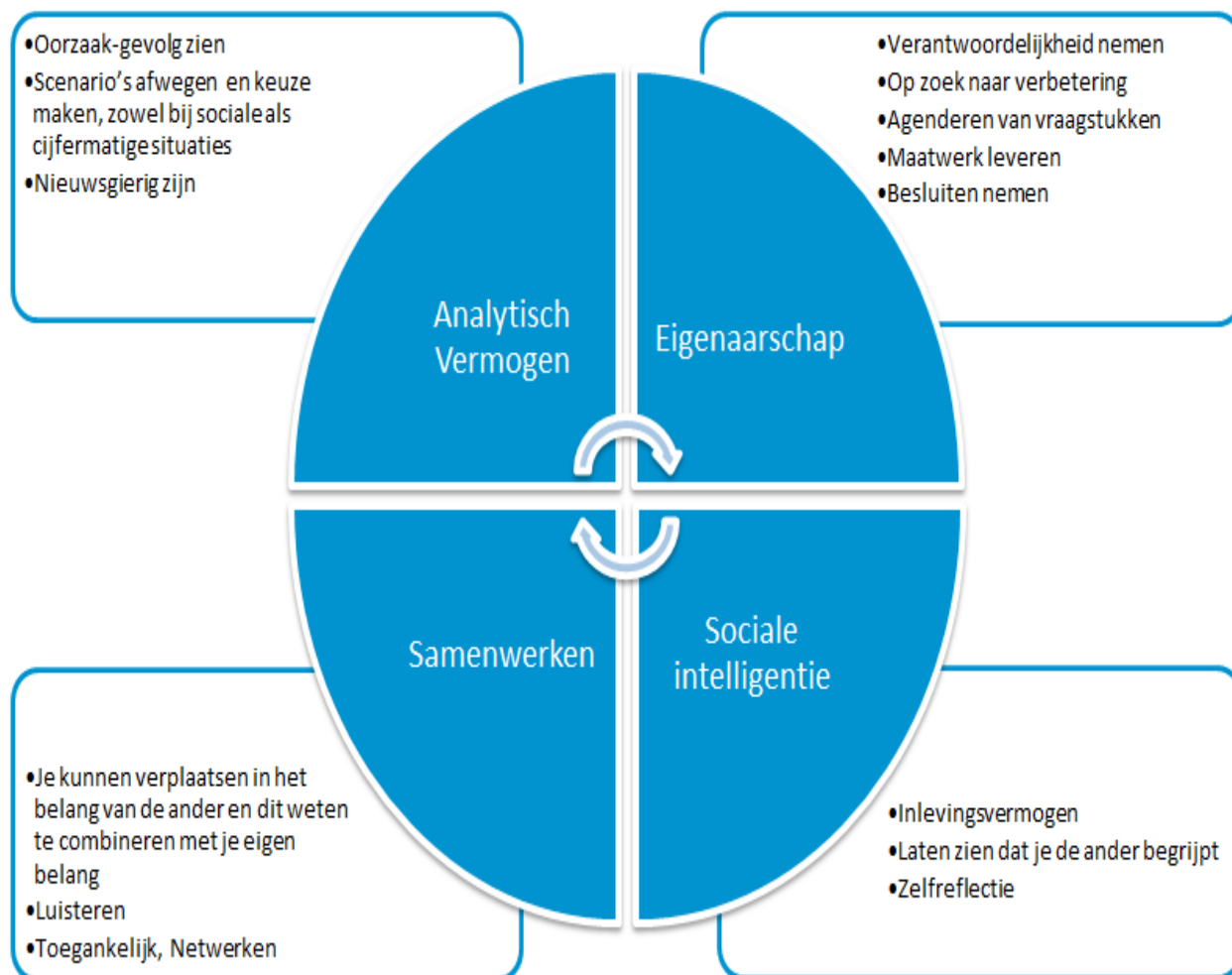
HOE WERKEN WE SAMEN bij Rentree



Talenten van de toekomst

Vanuit de strategische personeelsplanning hebben we de benodigde talenten voor de toekomst benoemd. Deze talenten zijn belangrijk bij de ontwikkeling van onze medewerkers en bij de aanname van nieuwe medewerkers. Dit zijn ze:

Talenten voor de toekomst



Mijn talent

Voor onze ontwikkelingsgesprekken werken we met 'Mijn talent'. Deze werkwijze is gebaseerd op de ontwikkeling van talenten. Medewerkers bepalen zelf wat ze willen bereiken in resultaten en ontwikkeling, houden zelf de voortgang bij en reflecteren op processen en resultaten. Dit bespreken ze met hun leidinggevende en vragen hier feedback op. Hierdoor zijn medewerkers eigenaar van hun eigen ontwikkeling, de organisatie stimuleert ze daarbij en creëert de mogelijkheden. Zo geven we medewerkers de kans om naast hun reguliere werkzaamheden ook taken op te pakken op basis van hun talent of eigen ontwikkelwensen.

Ontwikkeling & opleiding

Afgelopen jaar hebben 13 collega's aan hun ontwikkeling gewerkt door het volgen van

een individuele training, coaching of een cursus. Alle medewerkers met klantcontact hebben een training “slecht nieuws gesprek voeren” gevolgd.

Samenwerk@corporatie

Rentree neemt actief deel aan het samenwerkingsverband Samenwerk@corporatie. Hierbij zijn 21 corporaties uit de regio aangesloten. Het samenwerkingsverband heeft als doel de ontwikkeling, duurzame inzetbaarheid en mobiliteit van medewerkers te vergroten. Medewerkers maken gebruik van het aanbod aan loopbaangesprekken, netwerken, workshops en de stage 10-daagse. De deelnemende corporaties delen onderling vacatures, expertise en kennis.

Personele ontwikkelingen

Kengetallen over 2022:

In dienst	31-12-2022	31-12-2021	31-12-2020
Medewerkers (excl. stagiaires)	36	38	36
FTE	30,4	32,1	31

Mutaties:

- aantal medewerkers in dienst: 5
- aantal medewerkers uit dienst: 7
- stagiaires/afstudeerders/werkervaringsplek: 5

Verzuim

	2022	2021	2020
Totaal verzuim	3,64%	2,27%	2,13%
Kort verzuim (1-7 dagen)	1,12%	0,68%	0,69%

OR

In 2022 heeft de Ondernemingsraad (OR) vier keer met de directeur bestuurder overleg gehad.

Ook is met de directeur bestuurder en de RVC een overleg geweest

Tijdens deze vergadering zijn onder andere de volgende onderwerpen besproken:

- Jaarverslag/jaarrekening 2021
- Jaarplan 2023

- Tertiaalverslagen 1,2,3
- Werkdruk
- Status Hybride werken
- Externe vertrouwenspersoon
- Agressietraining
- Eenmalige uitkering i.v.m. Energiekosten medewerkers
- Vertrek aantal collega's
- Groene arbeidsvoorwaarden
- Aanpassing reiskosten en thuiswerkbudget
- Tevredenheidsonderzoek medewerkers

Adviesaanvragen:

- Instemming klokkenluidersregeling en integriteitscode

Samenstelling OR:

- Martin Wolters, voorzitter
- Eveline Schaffers, lid
- Daphne Sluiter, lid

11 Met eenvoud en aandacht



Eenvoudig als het kan en maatwerk waar nodig. Door slim te werken en processen eenvoudig te houden, werken we efficiënt. Dat geeft ruimte om aandacht te besteden daar waar het nodig is.

Communicatie

Naast de focus op digitalisering was er in 2022 ook weer meer ruimte voor persoonlijk contact, door het wegvallen van de coronamaatregelen. Dat maakte het weer mogelijk om groepen mensen op kantoor uit te ontvangen en in gesprek te gaan. Daarnaast stond de communicatie in 2022 voor een groot deel in het teken van duurzaamheid.

Communicatiestrategie duurzaamheid

Je kon er in 2022 niet omheen. De prijzen van gas en elektra stegen flink en raakten iedereen. Het zorgde voor de nodige onrust. Het was het hele jaar onderwerp van onze communicatie. We gaven aan wat je als huurder van Rentree kunt verwachten én wat je zelf kunt doen om te besparen. Naast ons algemene duurzaamheidsbeleid hebben we in 2022 ook een communicatiestrategie duurzaamheid vastgesteld. Zodat medewerkers

huurders beter kunnen helpen bij alle vragen en zorgen omtrent dit onderwerp.

Naast isolatie en duurzaam 'woongedrag' wordt er ook gekeken naar alternatieve bronnen. In 2022 sloot Rentree een samenwerkingsovereenkomst met een andere aanbieder voor zonnepanelen. Ook werd er verder gewerkt aan de ontwikkeling van een warmtenet in Zandweerd. Over deze ontwikkelingen werd veelvuldig gecommuniceerd.

Informatie voor huurders op leeftijd

Waar kun je terecht als je een aanpassing in je woning nodig hebt? Is verhuizen naar een gelijkvloerse woning niet ontzettend kostbaar? En waarom is niet elke huurwoning geschikt om oud in te worden? Uit ons klantpanel waar we oudere huurders voor uitnodigden bleek dat er behoefte is aan informatie die specifiek voor ouderen geldt. Eén van de redenen voor ons om 'doelgroep gerichte communicatie' in te zetten. Om huurders zo veel meer op maat te kunnen informeren. Bijvoorbeeld op onderwerp of per wijk. De 'ouderen nieuwsbrief' is hier een eerste uitwerking van.

Verdere digitalisering van communicatie

Digitaal waar kan en op papier (of persoonlijk) waar het nodig is. 2022 was het eerste jaar dat huurders – van wie we een e-mailadres hebben – de aanzegging huurverhoging digitaal ontvingen. Verdere digitalisering gaat door. In 2022 zijn de verbeterwensen voor het portaal in kaart gebracht en is er contact gelegd met andere corporaties die de WocoApp gebruiken. In 2023 wordt besloten of de app voor alle huurders van Rentree beschikbaar komt.

Een ander voorbeeld van digitale communicatie is het online magazine dat in 2022 ook werd ingezet om informatie over nieuwbouwwoningen te delen. Bijvoorbeeld over de gebruikte installaties. Om meer ingewikkelde dingen uit te leggen werd video ingezet. Denk aan het vullen van je warmtepomp of het bedienen van de mechanische ventilatie.

Onze ICT

Goede informatievoorziening is onmisbaar voor onze organisatie. Niet alleen voor nu, maar ook voor toekomstige jaren. Om dit te waarborgen zijn er in 2022 enkele belangrijke stappen gezet.

Nieuwe visie

Vanuit de organisatie ontstond de vraag welke visie Rentree heeft op ICT, welke doelstellingen hierbij horen en wat daarbij de best werkende structuur is. Voor het beantwoorden van deze vragen heeft Rentree de hulp ingeschakeld van een adviesbureau. Het onderzoek is eind 2022 afgerond, de interne vaststelling en de implementatie zal in 2023 gaan plaatsvinden.

Contracten

Twee langlopende contracten met betrekking op onze ICT-omgeving en het ERP-systeem liepen in 2022 af. Op basis van de afgelopen jaren is er een positief beeld ontstaan van beiden partijen. De informatievoorziening sluit goed aan bij het hybride werken en de processen binnen Rentree. Tevens wordt Rentree ontzorgd en ondersteund op het gebied van Cloud service en informatiebeveiliging. Ook de samenwerking tussen beiden partijen verloopt prima, vandaar dat is besloten om beide contracten langdurig te verlengen. Daarnaast is ook het ERP-systeem gemigreerd naar de laatste versie.

Security Awareness

In 2022 is zichtbaar geworden hoe kwetsbaar woningcorporaties kunnen zijn bij cyberaanvallen nadat enkele corporaties zijn gehackt. Woningcorporaties maken veel gebruik van data en privacygevoelige informatie, vandaar dat wij erg aantrekkelijk zijn voor hackers. Dit merken we onder andere door de toename van het aantal phishingmails dat we ontvangen. Rentree heeft al verschillende stappen genomen om de beveiliging verder te optimaliseren, maar het grootste risico is het gedrag van onze medewerkers. Om dit risico te beperken is er in 2022 een training gegeven over dit onderwerp en is er tevens gestart met een e-learning traject. Dit allemaal om te komen tot bewustwording en tevens gedragsverandering op dit gebied.

Digitale postverwerking

Rentree besteedt veel aandacht aan het automatiseren en het digitaal ondersteunen van onze processen, met als doel onze processen te vereenvoudigen. In deze gedachte is het verder digitaliseren van onze postverwerking besproken. Een wens is tevens om IDEAL-betaalverzoeken en digitale SEPA-machtigingen te versturen naar onze huurders. Om dit te realiseren is in 2022 een platform aangeschaft waarvan de implementatie in 2023 gaat plaatsvinden.

12 Bestuur en verslag van de Raad van Commissarissen



Bij ons interne toezicht gaat het erom elkaar scherp te houden in het belang van onze maatschappelijke rol. De leden van de RvC houden toezicht op het doen en laten van Rentree. Zij hebben ieder hun eigen expertise en vullen elkaar goed aan.

De RvC treedt op als sparringpartner en werkgever van Jaap Huibers, die sinds 2019 de directeur-bestuurder is van Rentree.

De Raad van Commissarissen (RvC) houdt toezicht op de algemene gang van zaken bij de woningcorporatie en de met haar verbonden ondernemingen en staat de directeur-bestuurder terzijde. Met inachtneming van de volledige lijst van verantwoordelijkheden die in de governancecode zijn opgenomen, is de RvC in hoofdzaak gericht op:

1. Realisatie van de doelstellingen van Rentree en de volkshuisvestelijke opgaven van Rentree in Deventer.
2. Strategie en risico's verbonden aan de activiteiten van Rentree.
3. Formeel toezicht op naleving van toepasselijke wet- en regelgeving.
4. Formeel toezicht op uitvoering van het goedgekeurde meerjarenplan en de

begroting.

5. Het terzijde staan van het bestuur bij ontwerp en uitvoering van beleid.
6. Werkgever zijn van de directeur-bestuurder.

Taak en werkwijze

De RvC is dit jaar vier keer in vergadering bij elkaar gekomen. Buiten de reguliere vergaderingen om waren er de volgende contactmomenten:

- In 2022 organiseerden de RvC en de organisatie van Rentree gezamenlijk twee visiedagen waarop zij op meer informele wijze informatie konden uitwisselen. Op de eerste visiedag is het thema Wonen & Zorg, en dan met name ouderen en de kwetsbare doelgroepen, behandeld. Op de tweede visiedag heeft huurincasso een presentatie gegeven over het sociaal incasseren, is er een moreel beraad geweest, onder leiding van Leonard van Wijk, over huurdersvragen rond isolatie en heeft er een verdieping plaats gevonden op de begroting van 2023.
- Eén keer kwam de RvC, digitaal, bijeen voor een projectenoverleg. In dit overleg wordt de RvC bijgepraat over de huidige stand van zaken van het strategisch vastgoedbeleid van Rentree (van hard tot zeer zacht), de resterende opdracht en de financiële effecten op de financiële ratio's. Op deze manier behoudt de RvC samen met de organisatie zicht op de gehele portefeuille-ontwikkeling en is de besluitvorming over afzonderlijke projecten steeds ingebed in de gehele portefeuillestrategie.
- De RvC sprak in 2022 één keer als volledige raad met het BAR.
- De RvC sprak in 2022 één keer als volledige raad met de OR.
- In november heeft de RvC een zelfevaluatie uitgevoerd onder leiding van Martijn de Loor. Van de zelfevaluatie is een verslag gemaakt.

De RvC kent twee commissies, de auditcommissie en de remuneratiecommissie.

- De auditcommissie is in 2022 vier keer bij elkaar gekomen. De auditcommissie werkt met een "ijzeren agenda" die borgt dat alle relevante thema's eens per jaar de revue passeren, ook als daar geen directe aanleiding voor is. De vergaderingen in maart en november zijn voor een deel bijgewoond door de accountant van Rentree voor bespreking jaarstukken, opdrachtverstrekking controlejaar 2022 en het bespreken van de Interim Management Letter. Ook spreekt de auditcommissie eens per jaar apart met de accountant en apart met de onafhankelijke controller, beide in afwezigheid van de bestuurder om zo de onafhankelijke lijn open te houden. De auditcommissie evalueert jaarlijks haar functioneren.
- De remuneratiecommissie is twee keer bij elkaar gekomen. In december heeft een voortgangsgesprek plaatsgevonden met de directeur-bestuurder en zijn er werkafspraken gemaakt voor 2023. Voorafgaand aan de jaarlijkse beoordeling heeft de remuneratiecommissie hiervoor input opgehaald bij de overige leden van de RvC.

Via uitgebreide tertiaalrapportages is de RvC op de hoogte gehouden van de voortgang

van de uitvoering van het jaarplan en de daarbij behorende begroting. Daarnaast zijn verschillende onderwerpen nader besproken. Deze zijn onder te verdelen in vier thema's die afzonderlijk worden toegelicht:

1. volkshuisvesting: de prestatieafspraken
2. vastgoed
3. governance
4. organisatie

1. Prestatieafspraken

De RvC heeft ingestemd met het bod van de corporatie aan huurders en gemeente. De prestatieafspraken voor 2023 zijn in het jaarplan verwerkt.

2. Vastgoed

De RvC stelt zich via de tertiaalrapportages op de hoogte van de voortgang van de vastgoedprojecten. Ook is kennis genomen van de evaluatie van de samenwerking met de onderhoudspartners.

De RvC heeft haar goedkeuring gegeven aan de door de bestuurder genomen besluiten ten aanzien van de investering van 21 nieuw te bouwen appartementen op de Oude speeltuinlocatie en 42 appartementen op de St. Jozef locatie. Tevens gaf de RvC haar goedkeuring aan de verkoop van de M.C. Escherweg en de aankoop van 32 woningen aan de Hobbemastraat van stichting EigenBouw. Ook gaf de RvC haar goedkeuring aan het onderhoudsbeleid, de herijking van de vastgoedstrategie en het verkoopbeleid.

3. Governance

De RvC gaf haar goedkeuring aan de herijking van, de statuten, het financieel beleid en beheer, het treasurystatuut, de klokkenluidersregeling en integriteitscode. Ook stemde de RvC in met de herbenoeming van de onafhankelijke concerncontroller. En besloot de RvC tot herbenoemen van Jaap Huibers als directeur-bestuurder per 1 februari 2023. Op grond van dit besluit is een zienswijze op dit voornemen opgevraagd bij de AW.

Met de verwijzing naar de commissarissenpool van de VTW voldoet de RvC aan naleving van de belet- en ontsteltenis regeling in de statuten (Artikel 15.3).

4. Organisatie

In 2022 heeft de RvC de volgende documenten goedgekeurd: Jaarrekening 2021, Jaarplan 2023 en meerjarenbegroting, het treasuryjaarplan, het risicojaarplan, het jaarverslag Stichting Woonwagenbeheer Deventer en de begroting van Stichting Woonwagenbeheer Deventer.

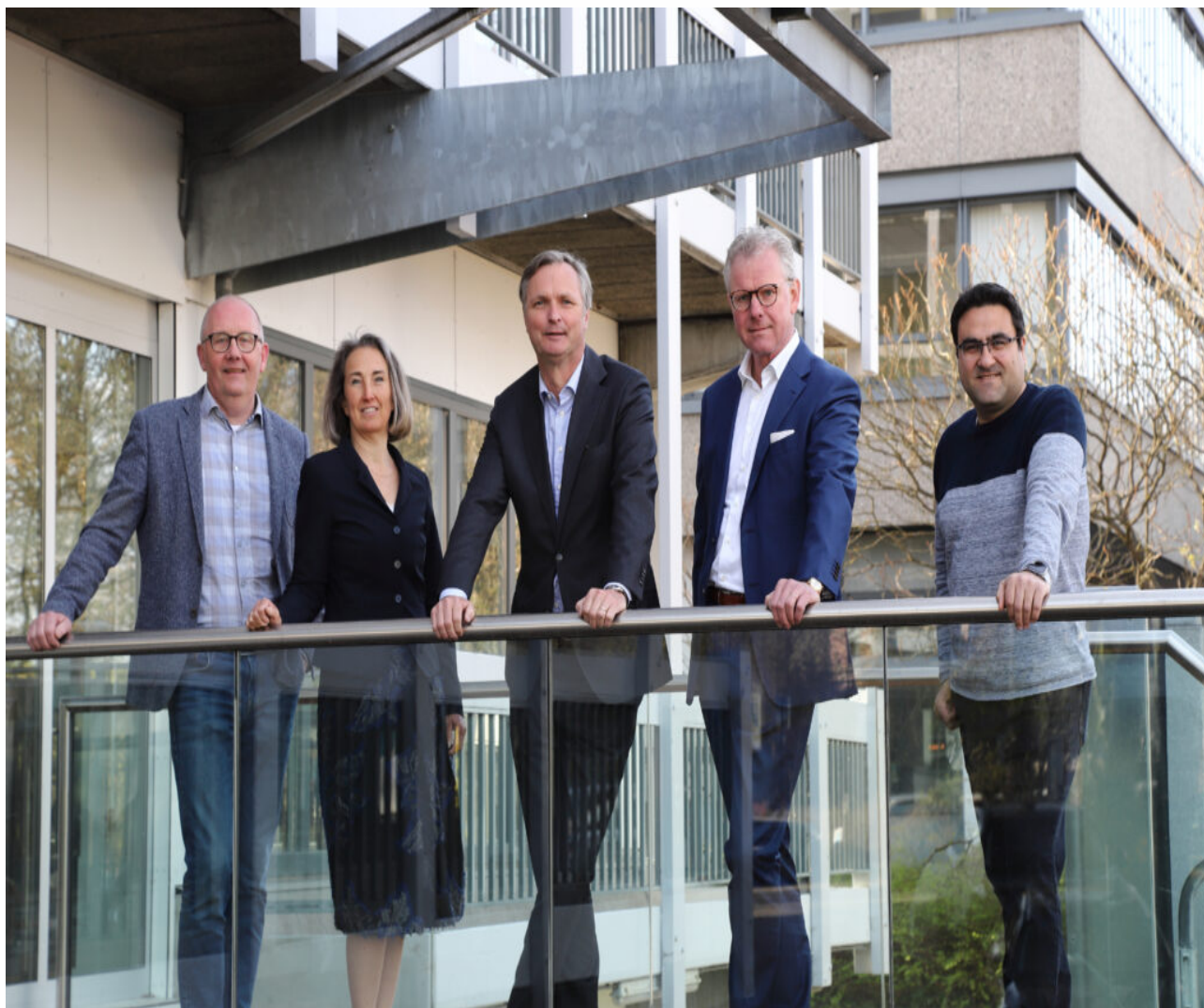
Stakeholders

In 2022 waren er geen wijzigingen op de lijst met stakeholders. De lijst is, zoals ieder jaar, met de RvC doorgenomen. De RvC heeft erop toegezien dat door de bestuurder de betrekkingen met de belangrijkste stakeholders van Rentree – de rijksoverheid en zijn organen, de gemeentelijke overheid, de bewoners en het personeel – goed zijn gebleven.

De RvC zelf heeft afgelopen jaar een keer vergaderd met een delegatie van het BAR en met de leden van de OR. Eind 2022 is door de corporaties in Deventer een informatiebijeenkomst voor de gemeenteraad georganiseerd. Hierbij waren ook twee leden van de RvC van Rentree aanwezig.

Samenstelling van de RvC

De RvC bestaat uit vijf leden die voor een periode van vier jaar worden benoemd en die eenmaal voor een volgende zittingstermijn van vier jaar kunnen worden herbenoemd. De selectie van de leden van de RvC is gebaseerd op de in het reglement van de RvC omschreven profielschets. Rob Stevelmans treedt op als voorzitter. De samenstelling van de RvC is in 2022 ongewijzigd.



vlr: Rob Stevelmans, Saskia Capello-Lindner, Egbert Dijkstra, Rudolf Bosveld en Ekrem Karharman

Per 1 april 2022 liep de zittingstermijn van Rob Stevelmans af en per 1 mei 2022 liep de zittingstermijn van Ekrem Karharman af. Beide zijn herbenoemd en begonnen aan de tweede termijn van 4 jaar. De herbenoeming heeft plaats gevonden op basis van een positieve zienswijze van de IL&T en het BAR.

Schema met termijnen en functies per 31 december 2022

Lid RvC	M/V	Geb. jaar	Benoemd in	Herbenoemd in	Zittingsperiode tot	Commissie
R.L Stevelmans (Voorzitter)	M	1959	2018	2022	2026	Remuneratie
R. Bosveld	M	1958	2017	2021	2025	Audit
C. Karharman	M	1975	2018	2022	2026	
E.A. Dijkstra	M	1962	2020		2024	Audit
S.J.M. Capello-Lindner	V	1967	2020		2024	Remuneratie

Lid RvC	Hoofdfunctie	Nevenfunctie	PE Punten
R.L. Stevelmans	Rector C.S.G. De Heemgaard, Apeldoorn	Bestuursvoorzitter SWV Passend Onderwijs Apeldoorn, Epe, Voorst	5
R. Bosveld	Lid Board of Directors PPF Group N.V.	Lid RvT Woningbouwvereniging Gelderland	35
	Board member Home Credit N.V.	Lid RvC Stichting Havensteder	
		Director FARO Benelux B.V	
C. Karharman	Advocaat bij DAS Rechtsbijstand	Lid RvC Veenendaalse Woningstichting	7
		Lid van het LSR (Landelijk Selectiecommissie voor Rechters)	
E.A.Dijkstra MRE	Directeur/Eigenaar van Dijkraad en daad in vastgoed	Lid RvC SOR te Rotterdam	8
		Lid RvC Zorgpartners Midden- Holland te Gouda	
S.J.M. Capello-Lindner	Directeur Stichting Verslavingsreclassering GGZ	Voorzitter RvT Liberein	5

RvC vergoeding	2022
R.L. Stevelmans (vz)	€ 18.960 bruto
R. Bosveld	€ 12.640 bruto
C. Karharman	€ 12.640 bruto
E.A. Dijkstra	€ 12.640 bruto
S.J.M. Capello-Lindner	€ 12.640 bruto

De RvC ontvangt €0,19 per kilometer op declaratiebasis.

Het bestuur

Jaap Huibers	
Geboortejaar	1982
Functie	Directeur-bestuurder
In dienst	1-feb-19
Nevenfuncties	Voorzitter bestuur Stichting Woonkeus Stedendriehoek
	Bestuurslid MKW Platform
	Bestuurslid Woonwerkplaats De Kleine Wereld (tot 1-12-2022)
	Bestuurder Stichting Woonwagengebeheer Deventer
	Lid Commissie van Beroep Aedes
PE-punten	69,5

De kosten voor de beloning (conform WNT) van de directeur bestuurder van Rentree zijn in 2022 opgebouwd uit de volgende elementen:

Jaarsalaris	€ 112.083
Werkgeversdeel pensioen	€ 17.859
Belastbare vergoedingen	€ 4.800
WIA premies	€ 526
Totaal	€ 143.389

13 Financieel gezond



Om onze volkshuisvestelijke taken nu en in de toekomst uit te kunnen voeren, is het belangrijk om financieel gezond te blijven. Het resultaat van de exploitatie van de vastgoedportefeuille was positief en de beoordeling van de Autoriteit Woningcorporaties en het WSW goed.

Het risicojaarplan voor 2022 bevatte de meest relevante risico's voor Rentree als geheel, maar ook die zaken die het bereiken van onze doelstellingen voor 2022 in de weg zouden kunnen staan. Bij deze risico's zijn beheersmaatregelen geformuleerd, die we regelmatig bespreken.

Financieel beleid

Het financiële beleid van Rentree is erop gericht de financiële continuïteit op lange termijn veilig te stellen, zodat we onze volkshuisvestelijke taken ook in de toekomst kunnen blijven uitvoeren. Wij streven naar een optimale financieringsstructuur met zo laag mogelijke kosten waarbij toegang tot de kapitaalmarkt gewaarborgd is. Onze resultaten verantwoorden we op een transparante wijze aan onze huurders, toezichthouders en andere stakeholders.

Om dit duurzaam te blijven doen houden we de vermogens- en kasstroomontwikkeling goed in de gaten en sturen we voor de korte termijn strak op onze kasstromen. Daar zien we een toenemende spanning waar een aantal oorzaken aan ten grondslag ligt.

De inkomsten uit verhuur zijn sterk gereguleerd zoals afgesproken in het Sociaal huurakkoord. Aan de kostenkant zien we dat de ATAD en de (verhuurders)heffingen en belastingen de operationele kasstroom uithollen. Daarnaast staan de kosten van nieuwbouw, renovatie, duurzaamheid en onderhoud door de bouwkostenstijging enorm onder druk. De investeringen in duurzaamheid zijn fors, zeker gezien het feit dat er bijna geen waardevermeerdering van het vastgoed tegenover staat. Tevens is de rente voor het eerst sinds jaren weer sterk gestegen.

Voor de komende jaren is onze operationele kasstroom voldoende om onze continuïteit te borgen en we beheren ons vermogen op een goede manier. Dat blijkt uit het positieve resultaat van de exploitatie van de vastgoedportefeuille over 2022 en uit de beoordelingen van de Autoriteit Woningcorporaties en het WSW. Tevens blijven de financiële ratio's in de Meerjarenbegroting de toekomstige jaren positief. Maar het is voor ons heel belangrijk om de focus op een duurzaam businessmodel te houden.

Toelichting jaarresultaat en vermogensbeheer

Resultaat (* € 1.000) / indicatoren	Begroting '22	Realisatie '22	Realisatie '21
Huuropbrengsten	€ 26.989	€ 26.918	€ 26.042
Verkoopopbrengsten bestaand bezit	€ 1.608	€ 1.017	€ 3.693
Bedrijfslasten	€ 8.727	€ 6.278	€ 8.510
Onderhoudskosten	€ 6.489	€ 6.111	€ 5.073
Leefbaarheidskosten	€ 166	€ 151	€ 148
Financiële lasten	€ 2.893	€ 2.788	€ 2.664
Investeringen	€ 35.937	€ 26.670	€ 26.930
Vennootschapsbelasting		€ 410	€ -1.124
Solvabiliteit o.b.v. marktwaarde		66,8%	70,3%
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde		49,2%	53,7%
Liquiditeit		1,5	0,9
LTV (nominale schuld/beleidswaarde)		46,4%	44,0%
ICR (rentedekkingsgraad exl verkopen)		5,8	4,9

Opbrengst huren

De huuropbrengsten inclusief leegstand en derving oninbaarheid bedroeg in 2022 € 26,9

miljoen. In 2021 waren de verhuuropbrengsten € 26,0 miljoen wat betekent dat onze huuropbrengsten gestegen zijn met € 0,9 miljoen. Hiervan is € 0,5 miljoen te verklaren door de nieuwbouw die eind 2021 en begin 2022 is opgeleverd. Het restant is te verklaren door de jaarlijkse huurverhoging en dat Rentree de exploitatie heeft overgenomen van 56 woningen aan de Pikeursbaan. De derving nam licht af in 2022. Dit heeft vooral te maken met de voltooiing van diverse grote aanpakken in 2022.

Opbrengsten verkopen

In 2022 zijn 4 woningen verkocht. De verwachting voor 2022 was de verkoop van 7 woningen. Het verschil is te verklaren doordat er over 2022 minder woningen zijn vrijgekomen die zijn aangewezen voor de verkoop.

Bedrijfslasten

De bedrijfslasten zijn in 2022 sterk gedaald (€ 2,2 miljoen). De belangrijkste verschil is de verhuurderheffing. Door het aanvragen van subsidies is er over 2022 geen verhuurderheffing verschuldigd terwijl dit over 2021 nog € 2,7 miljoen was. Daar tegenover staat dat we de exploitatie van 56 woningen aan de Pikeurshaan hebben overgenomen wat resulteert in € 0,2 miljoen hogere huurlasten. Tevens zijn de onroerende zaakbelastingen toegenomen met € 0,1 miljoen door de gestegen WOZ waarden.

Onderhoudskosten

Vergeleken met 2021 hadden we in 2022 € 1,0 miljoen hogere onderhoudskosten. Het grootste verschil van € 0,6 miljoen zit in het planmatig onderhoud waarbij de cyclus van onderhoud een belangrijke rol speelt. Tevens zit er een verschil van € 0,5 miljoen in de interieur vernieuwing. In 2022 is er naast IVN bij mutatie en piepsysteem ook complexmatige IVN uitgevoerd. Daar tegenover stond dat met name het onderhoud van de vve's lager uitvalt. Dit in verband met de vrijval van 2 onderhoudsvoorzieningen door het opheffen van 2 vve's.

Ten opzichte van de begroting vallen de onderhoudskosten € 0,4 miljoen lager uit. De belangrijkste reden hiervan is het overige planmatig onderhoud waarbij er werkzaamheden zijn doorgeschoven naar 2023.

Financiële lasten

De rentelasten zijn licht gestegen ten opzichte van 2021. De lening portefeuille nam toe van € 151,8 miljoen naar € 164,9 miljoen. We hebben de afgeloste leningen vervangen door leningen met een lager rentepercentage. Het gemiddelde rentepercentage is 1,67% in 2022 ten opzichte van 1,83% in 2021.

Ten opzichte van de begroting zijn de rentelasten € 0,1 miljoen lager. De oorzaak is de lagere rente die in 2022 is gerealiseerd en de lagere realisatie in de investeringen.

Hierdoor hebben we minder financiering aangetrokken dan verwacht.

Investeringsen

In 2022 is er € 9,2 miljoen minder geïnvesteerd dan begroot. Hiervan is € 6,9 miljoen minder uitgegeven aan nieuwbouw. De bouw van het nieuwbouwcomplex Havenkwartier schuift grotendeels door naar 2023. Voor investeringen in woningverbetering zien we ook € 4,6 miljoen lagere uitgaven. Dit is grotendeels te verklaren doordat we de uitgaven binnen het project 'Grote aanpak Rivierenwijk' deels presenteren als onderhoud in plaats van een investering. Daar tegenover staat € 5,0 miljoen hogere aankoopuitgaven door de aankoop van de 32 woningen aan de Hobbemastraat welke niet opgenomen waren in de begroting.

Vermogen en continuïteit

Om toekomstbestendig te zijn is het van belang dat we ons vermogen bewaken zodat we voldoende reserves hebben om te blijven bestaan. Hiervoor bewaken we onze solvabiliteit (het weerstandsvermogen) onze loan to value (in welke mate we ons vastgoed gefinancierd hebben met leningen) en onze ICR (de verhouding tussen onze operationele kasstroom en onze rentekosten)

Solvabiliteit

De solvabiliteit op basis van beleidswaarde is in 2022 gedaald van 53,7% naar 49,2%. We voldoen hiermee ruim aan de norm die de AW en het WSW stellen aan de solvabiliteit (>15%). Het is voor ons belangrijk om de solvabiliteit te blijven bewaken zodat we zorgen dat we ons vermogen in stand houden.

Loan to Value

De LTV op basis van de beleidswaarde is in 2022 licht gestegen ten opzicht van 2021, van 44% naar 46%. Ook hier voldoen we ruim aan de gestelde norm van de AW en het WSW (<85%). Dit betekent dat de waarde van ons vastgoed in de juiste verhouding staat ten opzichte van onze leningportefeuille.

ICR

De ICR is gestegen in 2021 van 4,9 naar 5,8. Dit betekent dat onze kasstroom uit de operationele bedrijfsvoering (de "normale bedrijfsactiviteiten") voldoende is om onze rentelasten te betalen.

Indicator	Norm WSW/AW	2022
Solvabiliteit	$\geq 15\%$	49%
Loan to Value	$\leq 85\%$	46%
ICR	$\geq 1,4$	5,8

Beschouwing en doorkijk naar de toekomst

De Meerjarenbegroting voor 2023 en verder is opgesteld in een zeer onvoorspelbare tijd, ook op financieel gebied. Zo heeft ook Rentree te maken met een hoge inflatie en krijgen we vanuit de Nationale Prestatieafspraken te maken met een eenmalige huurverlaging waarvan de impact lastig is in te schatten. Rentree volgt alle ontwikkelingen op de voet en berekend vroegtijdig diverse scenario's door om een goed beeld te krijgen van de impact. Tevens benoemen we deze risico's in ons risicojaarplan zodat de beheersing van risico's continu wordt bewaakt.

De financiële ratio's zien er nog goed uit voor de komende jaren. We scoren binnen de normen van het WSW en de AW en onze interne normen. De jaarrekening is daarom ook opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling. Echter zien we wel dat de ratio's in de toekomst meer gaan knellen. Met name de ICR laat een sterke daling zien, voornamelijk door de stijgende rente. Door middel van scenario-berekeningen weet Rentree waar haar grenzen liggen zodat er maximaal geïnvesteerd kan worden zonder dat de normen worden overschreden. Daarnaast heeft Rentree ook de bijstuurmogelijkheden in beeld zodat er qua investeringen eventueel tijdig afgeremd kan worden.

Beleidswaarde en marktwaarde

Marktwaarde

Rentree waardeert haar vastgoed tegen marktwaarde verhuurde staat. Hiervoor gebruiken we het handboek Modelmatig Waarderen.

De totale marktwaarde van Rentree is over 2022 met € 10,6 miljoen gestegen. De belangrijkste reden van deze stijging is de gestegen WOZ-waarden en de daarbij behorende leegwaarde en markthuur. Tevens wordt er geen verhuurderheffing meer ingerekend en zijn er in 2022 nieuwbouwwoningen opgeleverd en zijn er woningen aangekocht. De stijging is wel fors minder ten opzichte van de stijging in 2021. Dit komt voornamelijk door een wijziging in het handboek in maart 2023 waarbij de disconteringsvoet werd aangepast.

Verloopstaat Marktwarde 2021 - 2022	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwarde conform balans 31-12-2021	525.498	8.324	531.822
Correctie Balans ORT/voorraad verkopen	0	0	0
Marktwarde 2021	525.498	8.324	531.822
Voorraadmutaties			
Verkoop / sloop / overig weg	-625	0	-625
Nieuwbouw / aankoop / overig nieuw	9.847	0	9.847
Subtotaal voorraadmutaties	9.222	0	9.222
Mutatie vastgoedgegevens			
Oppervlakte	34	0	34
Vastgoedtype	-1	0	-1
Overige basisgegevens	1.746	0	1.746
Contractuur	6.303	66	6.369
Leegstand	108	0	108
Maximale huur	1.533	0	1.533
Mutatiegraad doorexpluiten	-4.085	-29	-4.094
WOZ-waarde	48.607	259	48.866
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-56	-10	-66
Complexdefinitie en verkooprestricties	3.691	0	3.691
Subtotaal mutatie vastgoedgegevens	57.900	286	58.186
Methodische wijzigingen handboek en software			
Aanpassing BOG huurverhogingsmoment direct bij verhoging in Januari	17	0	17
Aanpassing huurafkapping geliberaliseerd	-2	0	-2
Aanpassing grondslag indexatie contractuur woningen	9.195	30	9.225
Overdrachtskosten	-3.254	-41	-3.295
Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software	5.956	-11	5.945
Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek			
Validatie markthuurstijging	1.031	5	1.036
Validatie disconteringsvoet	-17.896	-149	-18.045
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	-16.865	-144	-17.009
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen			
Macro-economische parameters	-490	318	-172
Liberalisatiegrens	-1.447	0	-1.447
Reguliere huurstijging	-6.103	14	-6.089
Markthuurstijging	44.051	335	44.386
Historische leegwaardestijging	-37.624	-192	-37.816
Leegwaardestijging	-28.227	-138	-28.365
Splitsingskosten	-41	-1	-42
Verkoopkosten	822	4	826
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-17.444	-114	-17.558
Beheerkosten	-546	-2	-548
Belastingen en verzekeringen	335	6	341
Verhuurderheffing	25.002	19	25.021
Disconteringsvoet	-24.017	-303	-24.320
Exit yield	98	-95	3
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	-45.631	-149	-45.780
Verschil 2022	0	0	0
Marktwarde 2022	536.080	8.306	542.386
Percentage marktwarde 2022 t.o.v. 2021	102,01%	99,72%	101,99%

Beleidswaarde

We lichten in onze jaarrekening ook de beleidswaarde toe. Dat is een variant van de marktwaarde verhuurde staat, maar dan op basis van eigen beleidskeuzes. Dat leidt tot een aantal afslagen van de marktwaarde.

Uitgangspunt 0: Marktwaarde in verhuurde staat

Het startpunt voor het bepalen van de beleidswaarde is de marktwaarde in verhuurde staat.

Afslag 1: Beschikbaarheid (doorexploiteren)

Voor de gehele portefeuille wordt het doorexploiteerscenario uit de marktwaardeberekening afgedwongen. Het verschil van de uitkomst van deze stap met de marktwaarde in stap 0 is de afslag voor beschikbaarheid.

Afslag 2: Betaalbaarheid (huren)

Met de uitkomst van stap 1 als uitgangspunt wordt in deze stap in het doorexploiteerscenario de markthuur vervangen door streefhuur (ook wel beleidshuur). De streefhuur wordt net als de markthuur op vhe-niveau vastgelegd in de objectgegevens. De streefhuur is de huur die bij mutatie van huurder wordt vastgesteld conform beleid van de corporatie en rekening houdend met wet- en regelgeving. Het verschil van de uitkomst van deze stap met de uitkomst uit stap 1 is de afslag voor betaalbaarheid.

Afslag 3: Kwaliteit (onderhoud)

Het eigen onderhoudsbeleid kan afwijken van de in de marktwaarde gehanteerde marktnormen. In deze stap worden de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud uit de DCFberekening vervangen door een nominale (gecorrigeerd voor inflatie) eigen onderhoudsnorm. De norm is gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding. Voor de beleidswaarde wordt in de eindwaarde het minimum van 2 maal de marktconforme onderhoudsnorm of 2 maal de beleidsonderhoudsnorm verondersteld.

Het verschil van de uitkomst van deze stap met de uitkomst uit stap 2 is de afslag voor kwaliteit.

Afslag 4: Beheer

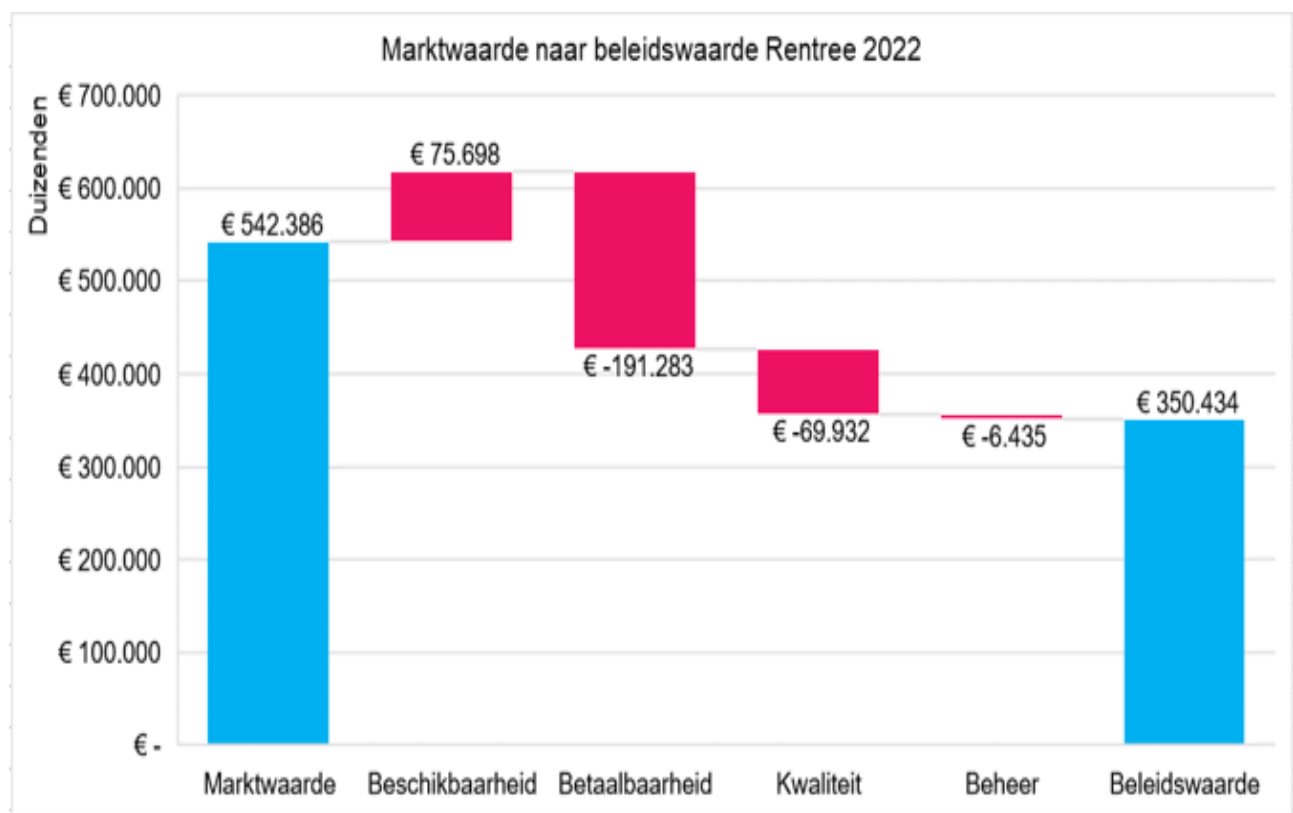
Het exploiteren van de sociale woningvoorraad zorgt naast de reguliere beheerkosten mogelijk voor extra uitgaven ten behoeve van exploitatie en (vastgoed gerelateerde) leefbaarheid. Beheer kan afwijken van de bij de marktwaarde gehanteerde marktnormen.

Deze stap vervangt de volgende componenten uit de DCF-berekening met een beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en leefbaarheid in de 15-jaars DCF periode:

- Beheerkosten;
- Belastingen;
- Verzekeringen;
- Overige zakelijke lasten.

Het verschil van de uitkomst van deze stap met de uitkomst uit stap 3 is de afslag voor beheer. De uitkomst van deze stap is de beleidswaarde.

In onderstaande tabel worden de afslagen op de marktwaarde en de aldus berekende beleidswaarde per ultimo 2022 weergegeven.



Beleidsmatige onderbouwing over het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van de onroerende zaken in exploitatie

De positieve marktwaardeontwikkeling komt vooral door stijging van de WOZ-waarden, de oplevering en aankoop van woningen en aanpassingen in het handboek.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt enerzijds beïnvloed door gewijzigde beleidskeuzes welke door Rentree zijn gemaakt en invloed hebben op relevante parameters zoals de (streef) huur en de normen voor onderhoud en beheer en anderzijds door gewijzigde parameters in de marktwaarde in verhuurde staat.

Voor de beleidswaarde geldt dat we de belangrijkste effecten zien bij de afslag beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit. De afslag beschikbaarheid wordt veroorzaakt door het verschil tussen het hoogste van het uitpond- of doorexploiteerscenario in de marktwaarde en het doorexploiteerscenario in de beleidswaarde. De afslag betaalbaarheid wordt veroorzaakt door het verschil tussen de ingerekende markthuur bij mutatie in de marktwaarde (gemiddeld € 974,10) en de ingerekende streefhuur bij mutatie in de beleidswaarde (gemiddeld € 666,31). De afslag kwaliteit wordt veroorzaakt door het verschil tussen de ingerekende onderhoudsnorm conform het handboek in de marktwaarde (gemiddeld € 1.656) en de ingerekende onderhoudsnorm van Rentree in de beleidswaarde (€ 2.382). Zowel de afslag kwaliteit als de onderhoudsnorm is gestegen t.o.v. 2021. De stijging van de onderhoudsnorm is grotendeels te verklaren door indexatie van de kosten over het afgelopen jaar.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). In RJ 645 wordt aangegeven dat een beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde dient te worden opgenomen in het bestuursverslag.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en inschattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

Overeenkomstig de regelgeving dienen de vergelijkende cijfers ook voor de beleidswaarde te worden toegelicht. Daarbij dient ook stil te worden gestaan bij de ontwikkeling in de beleidswaarde. Op basis van ervaringen uit voorgaand boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Zo is voor de beleidswaarde in 2019 aansluiting gezocht bij de vernieuwde definities voor

onderhoud en verbetering. Voor boekjaar 2021 is het niet meer toegestaan om de clustermogelijkheid van onderhoudsuitgaven binnen projectuitgaven mee te nemen in de bepaling van de onderhoudsnorm.

In het boekjaar is de beleidswaarde toegenomen van € 336 miljoen naar € 350 miljoen.

Deze stijging is deels te verklaren door wijzigingen in de waarderingsparameters van de marktwaarde. Tevens is de impact van beleidswijzigingen zichtbaar die zien op het streefhuurbeleid, onderhoudskosten en beheerkosten. Zo is de gemiddelde beleidshuur van woningen gestegen van € 661,78 naar € 666,31, de gemiddelde onderhoudsnorm gestegen van € 2.168 naar € 2.382 en is de gemiddelde beheernorm gedaald van € 915 naar € 873.

Verloopstaat Beleidswaarde 2021 - 2022	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Beleidswaarde 2021	330.092	5.483	335.575
Af: Beleidswaarde 2021 niet-woningen	-12.517	-3.637	-16.154
Beleidswaarde 2021 woningen	317.575	1.846	319.421
Voorraadmutaties woningen			
Verkoop / sloop / overig weg	-361	0	-361
Nieuwbouw / aankoop / overig nieuw	6.815	0	6.815
Subtotaal voorraadmutaties woningen	6.454	0	6.454
Methodische wijzigingen			
Aanpassing grondslag indexatie contracthuur woningen	1.725	1	1.726
Overdrachtskosten	0	0	0
Subtotaal methodische wijzigingen	1.725	1	1.726
Mutatie vastgoedgegevens woningen			
Vastgoedtype	-1	0	-1
Overige basisgegevens	1.828	0	1.828
Contracthuur	6.674	47	6.721
Leegstand	206	0	206
Maximale huur	125	0	125
Mutatiegraad doorexploiteren	-806	7	-799
WOZ-waarde	-9.419	-31	-9.450
Subtotaal mutatie vastgoedgegevens	-1.393	23	-1.370
Validatie			
Validatie disconteringsvoet	-10.305	-71	-10.376
Subtotaal validatie	-10.305	-71	-10.376
Wijzigingen waarderingsparameters marktwaarde			
Macro-economische parameters	-9.143	-30	-9.173
Liberalisatiegrens	-41	0	-41
Verhuurderheffing	68.924	235	69.159
Disconteringsvoet	-15.500	-77	-15.577
Subtotaal wijzigingen waarderingsparameters marktwaarde	44.240	128	44.368
Wijzigingen waarderingsparameters beleidswaarde			
Huurstijging beleidswaarde	-9.496	-91	-9.587
Beleidsuurbeleid	2.301	19	2.320
Onderhoudskosten beleidswaarde	-22.866	-78	-22.944
Beheerkosten beleidswaarde	4.504	15	4.519
Subtotaal wijzigingen waarderingsparameters beleidswaarde	-25.557	-135	-25.692
Beleidswaarde 2022 woningen	332.739	1.792	334.531
Subtotaal mutatie in beleidswaarde woningen	15.164	-54	15.110
Bij: Beleidswaarde 2022 niet-woningen	12.178	3.725	15.903
Beleidswaarde 2022	344.917	5.517	350.434
Subtotaal mutatie in beleidswaarde	14.825	34	14.859
Percentage beleidswaarde 2022 t.o.v. 2021	104,49%	100,62%	104,43%

Full-variant corporaties

Zoals eerder uiteengezet is de beleidswaarde afgeleid van de marktwaarde, door middel van het doorvoeren van een aantal beleidswaarde specifieke correcties als afslag op de marktwaarde. De disconteringsvoet is gebaseerd op de disconteringsvoet behorend bij het doorexploiteerscenario van de marktwaarde. Een toegesneden disconteringsvoet voor de beleidswaarde kan theoretisch mogelijk lager zijn als gevolg van een lager risicoprofiel (samenhangend met lagere huren en hogere kwaliteit onderhoud) en daarmee een positief effect hebben op de beleidswaarde. Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.

Basis-variant corporaties

Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2022 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2022 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin Rentree actief is. In theorie kan een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Het bestuur van Rentree heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit – en het niet DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 191 miljoen. Dit impliceert dat circa 52% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Financieel resultaat

In 2022 laten we een negatief resultaat zien van € 14,6 miljoen. In 2021 was dat nog een positief resultaat € 61,5 miljoen. Het grootste verschil zit in de waardeverandering van het vastgoed. We zien daar een verschil van € 77,9 miljoen. Enerzijds is dit te verklaren doordat we in 2022 verplichtingen zijn aangegaan voor wat betreft nieuwbouwprojecten. Het te verwachte onrendabele deel is in 2022 ten laste van het resultaat genomen.

Anderzijds is de marktwaarde van ons bezit minder sterk gestegen t.o.v. 2021. Verder zien we een daling van operationele lasten van € 4,3 miljoen. Dit is grotendeels te verklaren door de volkshuisvestelijke bijdrage van de Vestia lening (€ 1,7 miljoen) welke eenmalig in 2021 in het resultaat is gepresenteerd. Tevens heeft Rentree in 2022 geen verhuurderheffing afgedragen door het incasseren van subsidies. In 2021 was dit nog € 2,8 miljoen.

Resultaat 2022 versus 2021	2022	2021	verschil
Huur en overige opbrengsten	€ 26.799	€ 25.995	€ 804
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	€ -2.553	€ -2.544	€ -9
Lasten onderhoudsactiviteiten	€ -6.791	€ -5.757	€ -1.034
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	€ -1.746	€ -6.083	€ 4.337
Resultaat uit reguliere bedrijfsvoering	€ 15.709	€ 11.611	€ 4.098
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	€ 265	€ 1.095	€ -830
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ -27.545	€ 50.307	€ -77.852
Portfolio resultaat	€ -27.280	€ 51.402	€ -78.682
Financieel resultaat	€ -2.959	€ -2.643	€ -316
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	€ -14.530	€ 60.370	€ -74.900
Belastingen	€ -410	€ 1.124	€ -1.534
Resultaat overige activiteiten	€ 347	€ 41	€ 306
Resultaat financiële activa	€ 0	€ -21	€ 21
RESULTAAT NA BELASTINGEN	€ -14.592	€ 61.514	€ -76.106

Treasury

Algemeen

De treasury commissie is in 2022 twee keer op locatie bij elkaar gekomen. Belangrijkste besprekpunten tijdens deze vergaderingen waren het updaten van het Treasurystatuut, het borgingsplafond, het bepalen van de financieringsbehoefte en de marktomstandigheden.

Renteconversie 2022

We kregen in 2022 te maken met één renteconversie. De lening werd in dit geval overgesloten.

Nieuwe leningen

We hebben in totaal € 34,5 miljoen aangetrokken aan nieuwe leningen. Een fixe lening van € 5,0 miljoen tegen 0,872% rente, twee fixe leningen van € 6,0 miljoen tegen 1,495% en 1,609% rente, een fixe leningen van € 7,5 miljoen tegen 2,297% rente en een roll-over lening met een hoofdsom van € 10,0 miljoen tegen een rente gebaseerd op 1 weeks Euriborg verhoogd met een opslag. Ultimo 2022 is er van deze lening € 4,0 miljoen

opgenomen.

Aflossingen

In 2022 zijn de onderstaande leningen afgelost.

Geldverstrekker	Leningnummer	Einddatum	Bedrag
BNG	40102574	1-3-2022	€ 4.500.000
BNG	40108299	1-8-2022	€ 7.400.000

Borgingsplafond

Het borgingsplafond is het maximale bedrag aan geborgde leningen dat een corporatie per einde van het betreffende kalenderjaar mag hebben. WSW stelt het borgingsplafond vast op basis van de DAEB financieringsbehoefte, opgebouwd uit de geprognosticeerde DAEB-investeringen en herfinancieringen van geborgde leningen voor de jaren 2022 tot en met 2024. We hebben van het WSW de geprognosticeerde financiering geborgd gekregen.

	2022	2023	2024
Getrokken leningportefeuille 31-12-2021	€ 156.111.000		
DAEB Financieringsbehoefte	€ 35.926.000	€ 37.195.000	€ 14.629.000
Interne financieringsbronnen	€ -9.984.000	€ -8.031.000	€ -10.845.000
Correctie	€ -	€ -	€ -3.784.000
Borgingstegoed	€ -6.000.000		
Borgingsplafond ultimo jaar	€ 176.053.000	€ 205.217.000	€ 205.217.000

Beoordeling Autoriteit Woningcorporaties (AW) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

AW

Op 29 november 2022 hebben wij van de Autoriteit Woningcorporaties (AW) de beoordeling rechtmatigheid verslagjaar 2021 ontvangen. In deze brief geeft de AW aan dat wij op alle onderwerpen van beoordeling aan de gestelde eisen voldoen.

Op 15 augustus 2022 ontvingen wij de Toezichtsbrief 2022 van de AW. Dit naar aanleiding van het onderzoek op basis van het gemeenschappelijke beoordelingskader AW-WSW. Hierin staat aangegeven dat de risico inschatting laag is op alle onderdelen van het beoordelingskader.

WSW

Op 9 mei 2022 ontvingen wij van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) de brief over de borgbaarheid en het borgingsplafond. In deze brief is onze borgbaarheid als

positief beoordeeld en hebben we ons borgingsplafond voor 2022 tot en met 2024 toegewezen gekregen.

Op 11 september 2022 ontvingen wij van het WSW de beoordeling van ons risicoprofiel. De conclusie is dat Rentree overall een relatief laag risicoprofiel behoudt.

Fiscale positie

Rentree is vanaf 1 januari 2008 integraal Vpb plichtig. In verband hiermee heeft Rentree met de Belastingdienst een vaststellingsovereenkomst, VSO 2, ondertekend welke op 1 januari 2023 door de belastingdienst is opgezegd. De gevolgen hiervan zijn minimaal voor Rentree. Tezamen met de geldende fiscale wet- en regelgeving, als mede jurisprudentie vormt dit de basis voor de uitwerking van de fiscale positie.

Op basis van de jaarrekening 2022 is een inschatting gemaakt van het fiscaal resultaat 2022. Ultimo 2022 bedraagt het saldo compensabele verliezen naar verwachting afgerond € 15,4 miljoen. Dit wordt verder toegelicht in paragraaf 10.9.11 van de jaarrekening.

Risicomanagement

Risicomanagement is een belangrijk onderdeel van onze bedrijfsvoering. We willen onze risico's goed in beeld hebben en inzichtelijk maken hoe deze risico's de realisatie van onze doelstellingen in de weg kan staan. Met dit inzicht zetten we in op monitoring en beheersing van de risico's.

We maken in ons risicomanagementbeleid onderscheid tussen strategische en operationele risico's. Als onderlegger voor de strategische risico's maakten we gebruik van het rapport 'Balanceren tussen ambities en middelen'- strategische risico's corporatiesector 2021 en de business-risks die worden geformuleerd door het WSW.

Met de strategische risico's als uitgangspunt is in een werksessie met de organisatie bepaald hoe die risico's van toepassing zijn op Rentree en in welke mate we deze risico's beheersen en wat de impact is op onze brede maatschappelijke doelstellingen, zoals vastgelegd in de Rode Draad. Van de organisatie wordt vervolgens gevraagd om de doorvertaling te maken naar risico's op operationeel niveau in relatie tot voorgenomen doelen zoals vastgelegd in het Jaarplan. Gedurende het jaar zijn verschillende audits uitgevoerd binnen de organisatie om ook te toetsen of de beheermaatregelen de gewenste impact hebben.

Frauderisico's

Binnen de Rode Draad van Rentree hebben we bepaald hoe de (financiële) middelen van Rentree besteed worden. Fraude definiëren we als een opzettelijke handeling door één of meer leden van het management, met governance belaste personen, werknemers of

derden, waarbij gebruik wordt gemaakt van misleiding teneinde om een onrechtmatig of onwettig voordeel te verkrijgen. Ook een huurder kan fraude plegen; dit noemen we woonfraude en wordt behandeld in het hoofdstuk 'In fijne wijken en buurten'. Frauduleuze handelingen kunnen ten koste gaan van onze maatschappelijke opgave zoals beschreven in onze Rode Draad, vandaar dat Rentree geen fraude van haar werknemers, huurders of partners accepteert.

De belangrijkste frauderisicogebieden binnen Rentree zijn:

- Toewijzingen van woningen;
- Sturing van aannemersselectie of kopers in vastgoedprojecten;
- Waardering van de onderhanden projecten / voorziening ORT;
- Aan en verkoop van panden.

Jaarlijks worden de frauderisico's samen met de strategische risico's geïdentificeerd in een werksessie door de organisatie.

De beheersmaatregelen die zijn getroffen op het gebied van frauderisico zijn opgenomen in o.a.:

- Integriteitscode en klokkenluidersregeling;
- Beleidsstukken (bv. inkoopbeleid);
- Inrichting (procuratie en mandateringsregeling);
- Processen (functiescheiding);
- Controles door een externe controller.

Rentree is een kapitaalintensieve organisatie waar frauderisico's kunnen optreden en daarom nemen we dit risico serieus. We verwachten met de hierboven genoemde maatregelen dit risico in zeer belangrijke mate te beperken. Dit in combinatie met de kleinschaligheid van onze organisatie en in het bijzonder een open cultuur en het blijvend bespreekbaar maken en houden van integriteitsthema's. Wij beoordelen het risicoprofiel op fraude in onze organisatie op een schaal van hoog-gemiddeld-laag op gemiddeld tot laag.

Er zijn in 2022 geen interne fraudegevallen gesignaleerd.

Korte terugblik op de risico's van 2022

In het kader van risicomanagement hebben we 2022 vooral gebruikt om het proces te verbeteren en dialoog over risico's verder vorm te laten krijgen.

Allereerst hebben we in het kader van onze compliance en governance ons overzicht met alle statuten, reglementen en beleidsdocumenten geactualiseerd. Deze actualisatieslag heeft geleid tot, zoals vooraf verwacht, het updaten van een aantal van deze documenten. Dit krijgt in 2023 een vervolg. Het vernieuwde overzicht staat periodiek op de agenda van het BO, zodat we het 'levend' houden en zicht houden op de noodzakelijke voortgang.

De aanbevelingen vanuit de managementletter zijn opgepakt. De uitvoering van enkele

interne controles pakken we op in overleg met de accountant. De afgelopen jaren hebben we laten zien dat de processen op orde zijn rondom bijvoorbeeld het passend toewijzen of de woningverkoop. De interne controles leverden geen opvallende bevindingen (meer) op. In overleg met de accountant hebben we daarom voorgesteld in de eindejaarscontrole een aantal interne controles uit te voeren o.b.v. selecties/steekproeven gemaakt door de accountant met bijzondere aandacht prestatielevering bij het niet-planmatig onderhoud. Het doel is dat de accountant zo (nog meer) gebruik kunnen maken van (of misschien zelfs kunnen steunen op) de door ons uitgevoerde werkzaamheden.

Een blik naar de toekomst

Het risicojaarplan 2023 bevat minder tekst en is meer in verbinding met de andere producten in de organisatie. Ook is er een (nog) duidelijke(re) koppeling naar de Rode Draad en de visie op Besturen en Toezichhouden. In het begin van 2023 ronden we de implementatie van verbeterde software 'Naris Next' af. We proberen het risicomanagement continu te professionaliseren, waarbij we aansluiten bij onze kernwaarden: eenvoud en aandacht.

Een groot en actueel risico blijft de politieke en economische onvoorspelbaarheid. In Nationale Prestatieafspraken zijn diverse plannen en maatregelen opgenomen die impact zullen hebben op de werkzaamheden van corporaties. Samen met de huidige macro-economische omstandigheden, waarin we te maken hebben met sterk stijgende prijzen, beperkte beschikbaarheid van mensen en middelen en een oplopende rente maakt dit dat we alert moeten zijn op de gevolgen voor Rentree.

Verbindingen

Om haar werkzaamheden uit te kunnen voeren maken we gebruik van verbindingen als dat nodig is. In 2021 kent Rentree nog 1 verbinding, te weten Stichting Woonwagengebeheer Deventer. Op 9 juni 2021 is besloten tot ontbinding van de N.V. Vastgoedmaatschappij Milieucentrum Deventer. Rentree heeft een samenwerkingsverband met de woningcorporaties uit de woningmarktregio, Stichting Woonkeus en een samenwerkingsverband op gebied van personeel Samenwerk@Corporatie.nl.

Het belang van Rentree in Stichting Woonwagengebeheer Deventer is 50%. Rentree vormt het bestuur samen met Woonbedrijf Ieder1, de directievoering is uitbesteed aan Nijbod. De Raad van Commissarissen van Rentree en Woonbedrijf Ieder1 zijn ook de Raad van Commissarissen van Stichting Woonwagengebeheer. Stichting Woonwagengebeheer Deventer houdt zich bezig met de exploitatie van woonwagens in Deventer.

Volkshuisvesting

We hebben gehandeld in het belang van de volkshuisvesting.

Verklaring uitsluitend werkzaam in belang volkshuisvesting

De huidige bestuurder heeft in 2022 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 2022 zijn uitgevoerd door medewerkers van Rentree. De controle van het jaarverslag en de jaarrekening 2022 is verricht door Baker Tilly, die de controleverklaring heeft afgegeven.

Deventer,

Het bestuur van Woningstichting Rentree

14 Kengetallen



Kengetallen over afgelopen vijf jaar		2022	2021	2020	2019	2018
Samenstelling woningbezit huurprijs categorie 2022:						
Goedkoop	huurprijs < €443	212	260	231	270	280
Betaalbaar	huurprijs < €679	3.084	3.097	2.874	2.852	2.735
Duur tot huutoeslaggrens	huurprijs < €764	378	246	472	438	422
Geliberaliseerd	huurprijs > €764	15	15	22	43	65
Totaal huurwoningen		3.689	3.618	3.599	3.603	3.502
Studentenkamers		0	0	0	0	0
Overige wooneenheden		1	1	9	85	87
Totaal wooneenheden		3.690	3.619	3.608	3.688	3.589
Garages		36	36	35	35	35
MOG		7	7	7	10	10
Intramuraal		67	67	67		
Overige objecten		18	18	18	19	19
Totaal overige verhuureenheden		128	128	127	64	64
Totaal verhuureenheden in bezit		3.818	3.747	3.735	3.752	3.653

Kengetallen over afgelopen vijf jaar		2022	2021	2020	2019	2018
Kengetallen						
Solvabiliteit	o.b.v. beleidswaarde ¹	49,2%	58,8%	48,9%	51,0%	53,7%
Solvabiliteit	o.b.v. marktwaarde	66,8%	72,5%	67,5%	66,6%	67,7%
Liquiditeit ²		1,5	0,9	0,6	0,3	0,4
Huurverhoging ³		2,3%	0,0%	2,6%	1,6%	1,4%
Huurachterstand (zittende en vertrokken) huurders ⁴		0,6%	0,4%	0,5%	0,6%	0,7%
Mutatiegraad	(dvi)	4,8%	5,5%	5,3%	6,2%	6,4%
Gemiddeld aantal punten WWS		153	150	150	149	146
Gemiddelde netto-huurprijs		599	585	583	565	550
Interest dekkingsratio ⁵	exclusief verkopen	5,75	4,88	3,48	2,61	3,09
Interest dekkingsratio	inclusief verkopen	6,12	6,39	3,67	2,73	3,27
Loan to Value	o.b.v. beleidswaarde	46,4%	44,0%	46,3%	46,1%	45,4%
Loan to Value	o.b.v. marktwaarde	30,0%	28,0%	29,2%	31,0%	31,3%
Resultaat per verhuureenheid x € 1 (o.b.v. Totaal verhuureenheden in bezit) ⁶						
Exploitatie opbrengsten (huur en vergoedingen)		7.166	7.052	6.993	6.735	6.688
Personeelslasten		(687)	(690)	(693)	(651)	(642)
Onderhoudslasten		(1.601)	(1.354)	(1.583)	(2.128)	(1.712)
Overige bedrijfslasten		(975)	(1.599)	(1.519)	(1.362)	(1.565)
waaronder:	Saneringssteun per vhe	-	-	-	-	(64)
	Verhuurderheffing per vhe	-	(740)	(727)	(569)	(688)
Financieringslasten		(727)	(1.198)	(785)	(992)	(1.090)
Overige waardeveranderingen		(6.125)	(2.495)	(3.070)	(2.168)	(598)
Resultaat per verhuureenheid (excl. waardemutaties en belastingen, incl. verkopen en overige opbrengsten)		3.400	2.627	2.418	1.789	2.527
Balans per woongelegenhed x € 1 (o.b.v. Totaal verhuureenheden in bezit)						
Eigen vermogen		96.694	114.070	86.666	81.128	76.759
Langlopende schulden		42.773	39.176	35.875	33.609	30.225

1. Eigen vermogen / Totaal vermogen.
2. (Banksaldo + Vorderingen) / Kortlopende schulden. Gecorrigeerd voor kredietfaciliteit en nog op te nemen roll-over saldo.
3. Exclusief inkomensafhankelijke huurverhoging.
4. Huurachterstand op peildatum als percentage van de huursom van het betreffende boekjaar.
5. Operationele kasstroom exclusief rente-uitgaven / rente-uitgaven.

6. Deze getallen zijn gebaseerd op de categorale verlies- en winstrekening.

15 Jaarrekening



Op de vorige pagina's heeft u over onze belangrijkste activiteiten in 2022 kunnen lezen. Voor 2022 in cijfers verwijzen we u graag naar onze Jaarrekening.

Jaarrekening 2022 en overige gegevens

