

DEEL II: JAARREKENING

10.1 Balans per 31 december 2020	3
10.2 Winst- en verliesrekening over 2020.....	5
10.3 Kasstroomoverzicht 2020.....	6
10.4 Toelichting op de jaarrekening	7
10.4.1 Activiteiten	7
10.4.2 Regelgeving.....	7
10.4.3 Vergelijking met voorgaand jaar.....	7
10.4.4 Grondslagen financiële activa	9
10.5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva.....	10
10.5.1 Algemeen.....	10
10.5.2 Vergelijking waarderingsgrondslagen	10
10.5.3 Transacties met verbonden partijen	10
10.5.4 Immateriële vaste activa	10
10.5.5 Materiële vaste activa	10
10.5.6 Financiële vaste activa	17
10.5.7 Voorraden	18
10.5.8 Vorderingen	18
10.5.9 Liquide middelen.....	19
10.5.10 Voorzieningen.....	19
10.5.11 Langlopende schulden	19
10.5.12 Kortlopende schulden.....	19
10.6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat.....	20
10.6.1 Algemeen.....	20
10.6.2 Bedrijfsopbrengsten.....	20
10.6.3 Bedrijfslasten	20
10.6.4 Kosten en baten verdeling Daeb en niet-Daeb	22
10.6.5 Kostenverdeling functioneel model	22
10.7 Belangrijke inschattingen t.a.v. waardering en resultaatbepaling	24
10.7.1 Algemeen.....	24
10.7.2 Materiële vaste activa.....	24
10.8 Kasstroomoverzicht.....	25
10.9 Toelichting op de balans 2020	26
10.9.1 Immateriële vaste activa.....	26

10.9.2 Materiële vaste activa	27
10.9.3 Financiële vaste activa	33
10.9.4 Voorraden	34
10.9.5 Vorderingen	35
10.9.6 Liquide middelen.....	35
10.9.7 Eigen Vermogen.....	36
10.9.8 Voorzieningen.....	36
10.9.9 Langlopende schulden	37
10.9.10 Kortlopende schulden.....	37
10.9.11 Fiscale Positie.....	38
10.9.12 Belastinglatenties.....	39
10.9.13 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	39
10.9.14 Financiële instrumenten	41
10.10 Toelichting op de winst- en verliesrekening.....	42
10.10.1 Exploitatie vastgoedportefeuille.....	42
10.10.2 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille.....	44
10.10.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	44
10.10.4 Overige activiteiten	45
10.10.5 Overige organisatiekosten.....	45
10.10.6 Leefbaarheid.....	46
10.10.7 Financiële baten en lasten.....	46
10.10.8 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening.....	47
10.10.9 Resultaat deelnemingen.....	47
10.10.10 Overige toelichtingen.....	47

10.1 Balans per 31 december 2020

(x € 1.000) Na resultaatbestemming	Ref.	2020		2019	
ACTIVA					
Vaste activa					
<i>Immateriële Vaste Activa</i>					
Computersoftware	10.9.1	<u>98</u>		<u>446</u>	
			98		446
<i>Materiële vaste activa</i>					
Vastgoed in exploitatie (Daeb)	10.9.2.1	461.445		435.926	
Vastgoed in exploitatie (niet Daeb)	10.9.2.1	7.215		7.958	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.9.2.2	-		-	
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	10.9.2.2	<u>346</u>		<u>312</u>	
			469.006		444.196
<i>Financiële vaste activa</i>					
Deelnemingen	10.9.3.1	305		308	
Overige financiële activa	10.9.3.1	279		-	
Latente belastingvordering(en)	10.9.3.2	<u>4.395</u>		<u>6.119</u>	
			4.979		6.427
Vlottende activa					
<i>Voorraden</i>					
Vastgoed bestemd voor verkopen	10.9.4.1	1.713		769	
Overige Voorraden	10.9.4.2	<u>900</u>		<u>886</u>	
			2.613		1.655
<i>Vorderingen</i>					
Huurdebiteuren	10.9.5	165		174	
Overige vorderingen en overlopende activa		<u>843</u>		<u>718</u>	
			1.008		892
<i>Liquide middelen</i>					
Bank	10.9.6	<u>1.768</u>		<u>3.263</u>	
			1.768		3.263
Totaal activa		<u>479.472</u>		<u>456.879</u>	

	Ref.	2020		2019	
PASSIVA					
Vermogen					
<i>Eigen Vermogen</i>					
	10.9.7				
Overige reserve		104.127		105.187	
Herwaarderingsreserve		<u>219.571</u>		<u>199.205</u>	
			323.698		304.392
 <i>Voorzieningen</i>					
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	10.9.8.1	13.961		7.723	
		<u>13.961</u>		<u>7.723</u>	
			13.961		7.723
 <i>Vreemd vermogen</i>					
<i>Langlopende schulden</i>					
Langlopende schulden	10.9.9	<u>133.993</u>		<u>126.100</u>	
			133.993		126.100
 <i>Kortlopende schulden</i>					
	10.9.10				
Schulden aan banken		1.557		1.943	
Aflossingsverplichting		3.607		12.312	
Schulden aan huurders		422		332	
Schulden aan leveranciers		1.057		1.342	
Belastingen en premies svz		681		1.805	
Overige schulden en overlopende passiva		<u>496</u>		<u>930</u>	
			7.820		18.664
 Totaal passiva					
		<u>479.472</u>		<u>456.879</u>	

10.2 Winst- en verliesrekening over 2020

(x € 1.000)

	Ref.	2020			2019		
		Daeb	Niet-daeb	Totaal	Daeb	Niet-daeb	Totaal
Huuropbrengsten	10.10.1.1	25.252	486	25.738	24.350	541	24.891
Opbrengsten servicecontracten	10.10.1.2	334	7	341	335	7	342
Lasten servicecontracten	10.10.1.3	(356)	(7)	(363)	(342)	(7)	(349)
Overheidsbijdragen	10.10.1.4	-	-	-	(4)	-	(4)
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	10.10.1.5	(1.941)	(51)	(1.992)	(1.889)	(48)	(1.937)
Lasten onderhoudsactiviteiten	10.10.1.6	(6.595)	(72)	(6.667)	(8.551)	(92)	(8.643)
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	10.10.1.7	(3.643)	(21)	(3.664)	(3.157)	(21)	(3.178)
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		13.051	342	13.393	10.742	380	11.122
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-	-	-	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	11.10.2	-	-	-	-	-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		3.467	614	4.081	1.710	1.157	2.867
Toegerekende organisatiekosten		(121)	(2)	(123)	(115)	(2)	(117)
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		(2.785)	(642)	(3.427)	(1.356)	(1.094)	(2.450)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vstgdport.	10.10.2	561	(30)	531	239	61	300
Overige waardeveranderingen vstgdport.	10.10.3.1	(12.385)	(6)	(12.391)	(8.951)	(17)	(8.968)
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vstgdport.	10.10.3.2	23.435	348	23.783	25.405	306	25.711
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		11.050	342	11.392	16.454	289	16.743
Opbrengst overige activiteiten	10.10.4.1	32	9	41	30	8	38
Netto resultaat overige activiteiten		32	9	41	30	8	38
Overige organisatiekosten	10.10.5	(304)	(7)	(311)	(19)	-	(19)
Leefbaarheid	10.10.6	(569)	(8)	(577)	(556)	(9)	(565)
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	10.10.7.1	1	-	1	1	-	1
Rentelasten en soortgelijke kosten	10.10.7.2	(2.934)	-	(2.934)	(3.723)	-	(3.723)
Waardeveranderingen van financiële vaste activa	10.10.7.3	-	(504)	(504)	-	-	-
Saldo financiële baten en lasten		(2.933)	(504)	(3.437)	(3.722)	-	(3.722)
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		20.888	144	21.032	23.168	729	23.897
Belastingen	10.10.8	(1.690)	(34)	(1.724)	1.518	31	1.549
Resultaat deelnemingen	10.10.9	-	(3)	(3)	-	(1)	(1)
RESULTAAT NA BELASTINGEN		19.198	107	19.305	24.686	759	25.445

10.3 Kasstroomoverzicht 2020

Bedragen x € 1.000
(directe methode)

	2020			2019		
	Daeb	Niet-daeb	Totaal	Daeb	Niet-daeb	Totaal
Huurontvangsten	25.288	487	25.775	24.372	541	24.913
Vergoedingen	331	7	338	332	7	339
Overheidsontvangsten	-	-	-	52	-	52
Overige bedrijfsontvangsten	14	-	14	15	-	15
Ontvangen interest	-	-	-	1	-	1
	<u>25.633</u>	<u>494</u>	<u>26.127</u>	<u>24.772</u>	<u>548</u>	<u>25.320</u>
Betalingen aan werknemers	(2.524)	(66)	(2.590)	(2.395)	(61)	(2.456)
Onderhoudsuitgaven	(6.146)	(67)	(6.213)	(7.874)	(85)	(7.959)
Overige bedrijfsuitgaven	(2.989)	(79)	(3.068)	(2.969)	(76)	(3.045)
Betaalde interest	(3.285)	-	(3.285)	(3.583)	-	(3.583)
Sectorspecifieke heffingen	(19)	-	(19)	-	-	-
Verhuurderheffing	(2.714)	-	(2.714)	(2.134)	-	(2.134)
Leefbaarheid	(120)	(2)	(122)	(130)	(3)	(133)
Vennootschapsbelasting	-	-	-	-	-	-
	<u>(17.797)</u>	<u>(214)</u>	<u>(18.011)</u>	<u>(19.085)</u>	<u>(225)</u>	<u>(19.310)</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>7.836</u>	<u>280</u>	<u>8.116</u>	<u>5.687</u>	<u>323</u>	<u>6.010</u>
Verkoopontvangsten bestaande huur	3.101	609	3.710	1.684	1.181	2.865
Verkoopontvangsten grond	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>(488)</u>	<u>-</u>	<u>(488)</u>
	<u>3.102</u>	<u>609</u>	<u>3.711</u>	<u>1.196</u>	<u>1.181</u>	<u>2.377</u>
Nieuwbouw huur	(953)	-	(953)	(9.947)	-	(9.947)
Verbeteruitgaven	(9.845)	-	(9.845)	(9.924)	-	(9.924)
Aankoop	(978)	-	(978)	-	-	-
Investeringen overig	(127)	(4)	(131)	(144)	(4)	(148)
Uitgaven overige financiële vaste activa	-	(603)	(603)	-	-	-
	<u>(11.903)</u>	<u>(607)</u>	<u>(12.510)</u>	<u>(20.015)</u>	<u>(4)</u>	<u>(20.019)</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	<u>(8.801)</u>	<u>2</u>	<u>(8.799)</u>	<u>(18.819)</u>	<u>1.177</u>	<u>(17.642)</u>
Nieuwe te borgen leningen	<u>20.500</u>	<u>-</u>	<u>20.500</u>	<u>28.000</u>	<u>-</u>	<u>28.000</u>
Aflossing geborgde leningen	<u>(21.312)</u>	<u>-</u>	<u>(21.312)</u>	<u>(16.049)</u>	<u>-</u>	<u>(16.049)</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>(812)</u>	<u>-</u>	<u>(812)</u>	<u>11.951</u>	<u>-</u>	<u>11.951</u>
Mutatie liquide middelen	<u>(1.777)</u>	<u>282</u>	<u>(1.495)</u>	<u>(1.181)</u>	<u>1.500</u>	<u>319</u>

10.4 Toelichting op de jaarrekening

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020. Alle bedragen luiden in duizenden euro's, tenzij anders vermeld. De jaarrekening is opgemaakt in januari 2021.

10.4.1 Activiteiten

Woningstichting Rentree (hierna Rentree) is een stichting met de status 'toegelaten instelling volkshuisvesting'.

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

10.4.2 Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT), Titel 9 Boek 2 BW en hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

10.4.3 Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar, met uitzondering van de toegepaste wijzigingen zoals hieronder opgenomen. Middels de stelselwijziging wordt aangesloten bij de op grond van de gewijzigde wet en regelgeving van toepassing zijnde veranderingen.

Schattingswijziging afschrijvingen kantoorpand

Het huurcontract van het kantoorpand is per 1-7-2020 opengebroken en verlengd met 7 jaar t.o.v. het vorige huurcontract. Dit maakt dat de gehele contractperiode in totaal 17 jaar is. Rentree is sinds 2015 gevestigd in dit kantoorpand en heeft destijds een grote verbouwing van €540.069 gedaan aan het kantoorpand. Deze verbouwing werd in 10 jaar afgeschreven conform het huurcontract. De afschrijvingstermijn is per 1-8-2020 gewijzigd naar 17 jaar voor de resterende boekwaarde van €238.155. Het effect op het resultaat in 2020 en de jaren erna van deze wijziging is in onderstaande tabel weergegeven.

Boekjaar	Voor	Na	Effect
2020	54.111	39.891	14.221
2021	54.111	19.982	34.130
2022	54.111	19.982	34.130
2023	54.111	19.982	34.130
2024	53.062	19.982	33.081
2025	211	19.982	-19.770
2026	0	19.982	-19.982
2027	0	19.982	-19.982
2028	0	19.982	-19.982
2029	0	19.982	-19.982
2030	0	19.982	-19.982
2031	0	19.299	-19.299
2032	0	10.714	-10.714
Totaal	269.720	269.720	0

Stelselwijziging onderhoud en beheer (prospectieve verwerking)

In juli 2019 is vanuit het Aw, BZK en WSW een memo opgesteld waarin de definities voor onderhoud en beheer voor corporaties worden verduidelijkt. Er is nu één gemeenschappelijke set definities die toegepast moet worden in 2019 voor de beleidswaarde, marktwaarde en jaarrekening. In lijn met RJ 645.504 zijn deze nieuwe definities voor het eerst toegepast in de jaarrekening 2020 en is deze overgang aangemerkt als stelselwijziging, waarbij een prospectieve verwerking is toegestaan. Bij het opstellen van de jaarrekening 2019 waren de projecten voor 2020 nog niet dusdanig in detail gedefinieerd waardoor de definitiewijziging:

- Niet direct heeft geleid tot een significant andere verdeling in 2020 tussen uitgaven die hetzij in de balans, hetzij in de winst- & verliesrekening zijn verantwoord; en
- Geen effect heeft op de verantwoording van de geactiveerde uitgaven bij de jaarrekeningpost 'Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.'

Een belangrijk aandachtspunt is het onderscheid tussen onderhoud en verbeteringen. Kort samengevat zijn de volgende 3 definities van toepassing:

- **Onderhoud:** Onder onderhoud wordt verstaan de werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, dan wel complex – in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond – in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.
- **Verbetering:** De werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan. De verbetering wordt als investering aangemerkt.
- **Ingrijpende verbouwing:** Er is sprake van een 'ingrijpende verbouwing' als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, welk gedeelte wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht. Een ingrijpende verbouwing betreft aldus een grondige renovatie van een verhuurbare eenheid, dan wel complex.

Bij uitgaven van een verbouwing hanteerde Rentree al een duidelijk onderscheid in onderhoud- en verbeteruitgaven. Bij een grote aanpak van een complex werd ook al gekeken naar de aard van de werkzaamheden en aan de hand daarvan onderscheid gemaakt tussen onderhoud en verbetering. Bij Rentree heeft de memo geleid tot de volgende aanscherpingen in de verwerking van het onderhoud en verbetering.

- Indien een Grote aanpak zich kenmerkt als een ingrijpende verbouwing wordt het geheel gezien als een verbetering.
- Een aanscherping in welke werkzaamheden zich wel en niet als verbetering kwalificeren.
- In het onderhoud en dan met name voor het planmatig onderhoud wordt gekeken of er werkzaamheden zijn die gekwalificeerd kunnen worden als verbetering.

Naast de aanscherping in de definities tussen onderhoud en verbetering heeft Rentree ook enkele kosten vanuit het onderhoud overgeheveld naar beheer in 2020. In de nieuwe definities staat nadrukkelijk vermeld dat schoonmaakuitgaven geen onderhoudsuitgaven zijn. Vandaar dat we met ingang van 2020 de kosten m.b.t. de hoogwerker voor glasbewassing en dakgootreiniging verantwoord onder de beheerkosten (de overige lasten hiervan worden verantwoord onder de service- en stookkosten). Tevens verantwoord we vanaf 2020 de inventarisatiekosten van het asbest onder de beheerkosten (zoals vermeld in het verantwoordingsdocument). De saneringskosten blijven onderhoud.

10.4.4 Grondslagen financiële activa

Onder financiële activa worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden, deelnemingen en effecten), als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan.

In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost van de 'Grondslagen voor de waardering van activa en passiva'. Rentree heeft geen afgeleide financiële instrumenten als derivaten.

10.5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

10.5.1 Algemeen

In deze toelichting dienen alle bedragen gelezen te worden vermenigvuldigd met de factor € 1.000. Activa en passiva worden indien niets vermeld gewaardeerd tegen nominale waarde. Hierbij wordt op vorderingen, indien dit noodzakelijk is, een voorziening wegens mogelijke oninbaarheid in mindering gebracht.

10.5.2 Vergelijking waarderingsgrondslagen

De gehanteerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zijn conform de richtlijnen voor de jaarverslaggeving RJ645. In 2020 is de waarderingsgrondslag voor het sociaal vastgoed marktwaarde verhuurde staat.

10.5.3 Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen Rentree en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met Rentree. Dit betreft onder meer de relaties tussen Rentree en haar deelnemingen, de aandeelhouders, de bestuurders en de functionarissen op sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht.

10.5.4 Immateriële vaste activa

10.5.4.1 Computersoftware

Gekochte softwarelicenties worden geactiveerd tegen de verkrijgingsprijs en lineair afgeschreven over de geschatte economische levensduur. Uitgaven die worden gemaakt voor de productie van identificeerbare en unieke softwareproducten van Rentree worden geactiveerd. Dergelijke intern vervaardigde immateriële vaste activa worden geactiveerd indien het waarschijnlijk is dat er economische voordelen zullen worden behaald en de kosten betrouwbaar kunnen worden vastgesteld. Uitgaven samenhangend met onderhoud van softwareprogramma's en uitgaven van onderzoek worden verantwoord in de winst- en verliesrekening.

10.5.4.2 Cartotheek

Gekocht tekenwerk en aanvulling van de gegevens van de cartotheek worden geactiveerd tegen de verkrijgingsprijs en lineair afgeschreven over de geschatte economische levensduur. Dergelijke uitgaven worden geactiveerd indien het waarschijnlijk is dat er economische voordelen zullen worden behaald en de kosten betrouwbaar kunnen worden vastgesteld. Uitgaven samenhangend met het up to date houden van de cartotheek worden verantwoord in de winst- en verliesrekening.

10.5.5 Materiële vaste activa

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Niet-DAEB vastgoed omvat (on)zelfstandige woongelegenheden in exploitatie met een huurprijs boven de liberalisatiegrens bij aanvang contract, de parkeervoorzieningen, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commerciële vastgoed in exploitatie.

DAEB vastgoed omvat (on)zelfstandige woongelegenheden in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens bij aanvang contract en het maatschappelijk vastgoed. De liberalisatiegrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 januari door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld, voor het jaar 2020 geldt een bedrag van € 737,14.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke

organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs-, en culturele instellingen en dienstverleners en tevens wat is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 september 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Rentree hanteert de basisversie van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor het DAEB vastgoed en het niet-DAEB vastgoed. Rentree hanteert de fullversie van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor het bedrijfsonroerend goed, het Maatschappelijk vastgoed en het Zorg vastgoed.

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten en verminderd met eventuele investeringssubsidies.

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten voor sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde – Actualisatie peildatum 31 december 2020, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flow methode).

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

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

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Complexindeling

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

Doorexploiteer- en uitpondscenario

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

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

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom en verkoopkosten opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteerscenario.

Parameters

De marktwaarde van het vastgoed is bepaald volgens de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Bij de bepaling van de marktwaarde van 31 december 2020 zijn de volgende parameters gebruikt.

Woongelegenheden

2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Prijsinflatie	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	1,40%	1,95%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	5,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gem. belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten per vhe als % van de WOZ	0,08%	0,08%	0,08%	0,09%	0,09%	0,09%
Verhuurderheffing als % van de WOZ	0,562%	0,527%	0,501%	0,502%	0,502%	0,502%
Huurderving als % van de huursom	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Gem. mutatiekans bij doorexpluiten per vhe	6,35%	6,35%	6,35%	6,35%	6,35%	6,35%
Gem. mutatiekans bij uitponden	6,73%	6,35%	6,35%	6,35%	6,35%	5,57%
Verkoopkosten bij uitponden als % van de leegwaarde	1,32%	1,34%	1,38%	1,41%	1,45%	1,48%
Huurstijging boven prijsinflatie						
Zelfstandige eenheden	1,2%	1,2%	1,0%	0,5%	0,5%	0,5%
Onzelfstandige eenheden	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

	EGW	MGW	Zorgeen- Studenten- eenheid	heid Extra- muraal
Gem. beheerkosten per vhe	€ 458	€ 450	€ 423	€ 415

De gemiddelde disconteringsvoet bedraagt over 6,92%

In het doorexploteerscenario wordt verondersteld dat de huur bij huren onder de liberalisatiegrens bij mutatie wordt aangepast naar de markthuur of de lagere maximale huur op grond van het woningwaarderingssysteem. Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 544 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg vastgoed

2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo						
BOG	€ 6,0	€ 6,1	€ 6,3	€ 6,4	€ 6,6	€ 6,8
MOG	€ 7,2	€ 7,4	€ 7,6	€ 7,8	€ 8,0	€ 8,2
ZOG	€ 9,6	€ 9,8	€ 10,1	€ 10,3	€ 10,6	€ 10,8
Mutatieonderhoud per m2 bvo						
BOG	€ 10,0	€ 10,2	€ 10,5	€ 10,8	€ 11,0	€ 11,3
MOG	€ 12,2	€ 12,5	€ 12,8	€ 13,1	€ 13,4	€ 13,8
ZOG	€ 12,2	€ 12,5	€ 12,8	€ 13,1	€ 13,4	€ 13,8
Marketing als % van de markthuur	14%	14%	14%	14%	14%	14%
Beheerkosten als % van de markthuur						
BOG	3%	3%	3%	3%	3%	3%
MOG	2%	2%	2%	2%	2%	2%
ZOG	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ per vhe	0,12%	0,12%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
De gemiddelde disconteringsvoet bedraagt over 2020	8,70%					

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuur eenheid op peildatum 31 december 2020, 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid op peildatum vanaf 1 januari 2021.

Parkeergelegenheden

2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Instandhoudingsonderhoud per vhe	€ 184	€ 189	€ 194	€ 199	€ 204	€ 209
Beheerkosten per vhe	€ 39	€ 39	€ 40	€ 41	€ 42	€ 43
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ per vhe	0,23%	0,24%	0,24%	0,25%	0,25%	0,26%
De gemiddelde disconteringsvoet bedraagt over 2020	7,02%					

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 544 per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 531 per verhuureenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Inschakeling extern taxateur

In 2019 is 100% van het bedrijfsmatig, maatschappelijk en intramuraal zorgvastgoed getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, die staat ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed taxateurs (NRVT). In 2020 heeft een taxatie-update plaatsgevonden van deze full-waardering

Toepassing vrijheidsgraden

Bij de BOG/MOG/ZOG complexen wijkt de disconteringsvoet of een extra kasstroom af ten opzichte van het handboek. Dit heeft te maken met de kwaliteit en lengte van de huurovereenkomsten alsmede het feit dat een deel van de objecten in eigendom zijn bij een andere eigenaar, waarover wel een voorkeursrecht/aanbiedingsplicht is overeengekomen.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex voor en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als 'niet gerealiseerde waardeveranderingen'.

Herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van het vastgoed in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen (ongerealiseerd) die ontstaan door een wijziging in de actuele waarde, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (derhalve niet verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen).

Vastgoed in ontwikkeling

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Activering vindt plaats zodra interne formalisering en externe communicatie over het project heeft plaatsgevonden. Bouwrente vormt geen onderdeel van de vervaardigingsprijs. Wanneer de marktwaarde van het vastgoed in ontwikkeling, bepaald op basis van dezelfde grondslagen als voor het vastgoed in exploitatie (inclusief macro economische parameters), lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, vindt afwaardering naar deze lagere waarde plaats. Deze afwaardering wordt in de resultatenrekening verantwoord onder 'overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van het vastgoed in ontwikkeling, wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen. Ingenomen grondposities worden onder deze post verwerkt tegen verkrijgingsprijs en bijkomende kosten.

Waardering van grond bij sloopcomplexen

Bij herontwikkeling van een complex komt er een moment dat het besluit tot sloop/nieuwbouw intern is geformaliseerd, extern is gecommuniceerd en de uitverhuizing van huurders vordert (> 50 procent), maar de sloop is nog niet gestart. De marktwaarde in verhuurde staat voor deze complexen verdwijnt dan van de balans en hiervoor in de plaats komt een grondwaarde. Deze wordt bepaald als de resultante van de marktconforme grondwaarde conform gemeentelijk grondbeleid gegeven het bestemmingsplan gecorrigeerd voor te maken kosten zoals uitplaatsingskosten, kosten van sloop en opnieuw bouwrijp maken (met ander woorden: gecorrigeerd voor te maken kosten om de grond weer in oorspronkelijke staat te brengen). Uitgangspunt bij de verwachte bestemming van de grond is bouwrijpe grond met een marktconforme huurbestemming. De verwerking van de grondwaarde in de balans vindt in eerste instantie plaats als waardevermindering bij het vastgoed in exploitatie onder de rubriek Vastgoedbeleggingen. Wanneer de betreffende complexen (of gedeelten hiervan) volledig uit exploitatie worden genomen en de sloop wordt geïnitieerd, zal de grondwaarde binnen dezelfde rubriek worden overgeboekt van het vastgoed in exploitatie naar het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. De grondwaarde wordt daarmee ingebracht in het project.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven. Kosten voor periodiek groot onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Rentree en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- Enkel uitgaan van het doorexploteer scenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. Rentree hanteert in haar beleid een streefhuur van maximaal 95% van de maximaal waarbij we een groot deel van de voorraad terugbrengen naar de aftoppingsgrenzen. Hierdoor is het gemiddelde streefhuurpercentage 84%.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Deze onderhoudslasten zijn bepaald aan de hand van het 15 jaargemiddelde op totaal niveau om de pieken in het meerjarenonderhoud zoveel mogelijk te vereffenen.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer-activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'overige directe operationele lasten' in de resultatenrekening. Hierbij zijn de gemiddelde verhuur- en beheerlasten en de overige directe operationele lasten (exclusief de verhuurderheffing) over de komende 15 jaar op totaal niveau als uitgangspunt gehanteerd.

Deze beleidswaarde is als volgt afgeleid uit de marktwaarde:

X € 1.000	2020	2019	verschil afslagen
Marktwaarde in exploitatie	€ 468.660	€ 443.884	
Marktwaarde voorraad in verkoop	€ 1.713	€ 768	
Marktwaarde verhuurde staat balans	€ 470.373	€ 444.652	
Marktwaarde sloop/brandwoningen	€ 1.031	€ 202	
Totaal marktwaarde bezit in analyse	€ 471.404	€ 444.854	
Beschikbaarheid (doorexploteer)	€ 21.881	€ 12.885	€ -8.996
Betaalbaarheid (huren)	€ 106.162	€ 111.278	€ 5.116
Kwaliteit (onderhoud)	€ 38.802	€ 14.177	€ -24.625
Beheer (beheerkosten)	€ 8.543	€ 7.612	€ -931
	€ 175.388	€ 145.952	€ -29.436
Beleidswaarde	€ 296.016	€ 298.902	€ 2.886

Voor zover afwijkend van de, voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde, uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 15.

Rentree heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde. Voor BOG/MOG/ZOG is de beleidswaarde gelijk aan de marktwaarde. Hierbij wordt verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

In de beleidswaarde is geen rekening gehouden met de Wet eenmalige huurverlaging aangezien het ontbreekt aan een heldere uitwerking van de wet, de inschatting is dat slechts een kleine groep huurders hiervoor in aanmerking komt, het gaat om een beperkte maandelijksse huurverlaging per VHE en er een compensatie tegenovers staat in de vorm van verlaging van de verhuurdersheffing.

Gehanteerde normbedragen en uitgangspunten (DAEB woningen)	Ultimo 2020	Ultimo 2019
Streefhuur per maand	€ 644	€ 629
Streefhuur in % van de maximaal redelijke huur volgens beleid	84%	83%
Onderhoudsnorm per vhe per jaar	€ 1.935	€ 1.596
Beheersnorm per vhe per jaar	€ 831	€ 815
Disconteringsvoet	6,92%	6,68%

De stijging van de onderhoudsnorm is deels te verklaren doordat in 2020 is besloten om de basiskwaliteit van de woningen te verhogen. De reden hiervoor is dat de oude basiskwaliteit niet meer aansluit bij de huidige tijd en de behoeftes van onze huurders. Tevens is in 2020 de kwaliteit van de cartotheek verhoogd en zien we een algehele prijsstijging van het onderhoud in onze begroting.

In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op beleidswaarde DAEB woningen	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde in € 1.000
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 12.273
Streefhuur per maand	€ 25 lager	-€ 14.854
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	-€ 9.788
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	-€ 9.590

De beleidswaarde is voor het eerst in het boekjaar 2018 ingevoerd, waarbij dit waarde begrip nog in ontwikkeling was. In boekjaar is het begrip onderhoud/verbetering en beheerlasten nader geduid. Verdere ontwikkeling van dit waarde begrip door de Aw en WSW zou kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden.

10.5.6 Financiële vaste activa

10.5.6.1 Deelnemingen

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

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer Rentree geheel of ten dele instaat voor de schulden van de desbetreffende deelneming, wordt een voorziening gevormd, primair ten laste van de vorderingen op deze deelneming en voor het overige

onder de voorzieningen ter grootte van het resterende aandeel in de door de deelneming geleden verliezen, dan wel voor de verwachte betalingen door Rentree ten behoeve van deze deelnemingen.

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

Rentree heeft per 31-12-2020 een deelneming van 49,55% in de N.V. Vastgoedmaatschappij Milieucentrum te Deventer. Deze wordt gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde.

10.5.6.2 Overige financiële vaste activa

De overige financiële vaste activa, die bestemd zijn om de uitoefening van de werkzaamheid van de onderneming duurzaam te dienen, worden gewaardeerd tegen de nettovermogenswaarde doch niet lager dan nihil.

Rentree heeft per 01-04-2020, samen met Woonbedrijf Ieder1, een Joint Venture opgericht voor de exploitatie van de Woonwagens in Deventer. Rentree bezit 50% van deze Joint Venture, Stichting Woonwagenbeheer Deventer. De Joint Venture wordt verantwoord onder de financiële vaste activa en gewaardeerd tegen de nettovermogenswaarde.

10.5.6.3 Latente belastingvorderingen

Voor in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van tijdelijke verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen. Onder deze voorziening valt tevens de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie, voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening. De voorziening voor latente belastingvordering wordt gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente. De netto rente bestaat uit de door Rentree geldende rente voor langlopende leningen onder aftrek van belasting van het toepasselijke belastingtarief (vanaf 2021 1,55%).

10.5.7 Voorraden

10.5.7.1 Vastgoed bestemd voor verkopen

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft het onderhanden werk en bestaand bezit (onroerende zaken onverkocht in aanbouw bestemd voor de verkoop). Vastgoed bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen marktwaarde verhuurde staat of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden door een taxateur. Vastgoed uit exploitatie wat de bestemming verkoop heeft gekregen en per balansdatum leegstaat wordt gewaardeerd tegen marktwaarde verhuurde staat tenzij de verwachte opbrengst lager is.

10.5.7.2 Overige voorraden

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

10.5.8 Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als

gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Subsidies in verband met de aanschaf van (materiële) vaste activa worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag.

10.5.9 Liquide middelen

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

10.5.10 Voorzieningen

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

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

10.5.10.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

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

10.5.11 Langlopende schulden

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

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

10.5.12 Kortlopende schulden

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

10.6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

10.6.1 Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd, de verliezen zodra zij voorzienbaar zijn.

10.6.2 Bedrijfsopbrengsten

10.6.2.1 Huren

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid indien bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

10.6.2.2 Vergoedingen

Dit betreft ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijk gemaakte kosten.

10.6.2.3 Overheidsbijdragen

Voor zover de overige overheidsbijdragen nog niet zijn ontvangen, is de bijdrage berekend op grond van de regelingen en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid.

10.6.2.4 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

De post netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de boekwaarde (bestaand bezit) dan wel de vervaardigingsprijs (projecten). Winsten worden verantwoord op het moment van economische levering (veelal passeren transportakte).

10.6.2.5 Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf

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

10.6.2.6 Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa

De post overige waardeveranderingen betreft waarde verhogingen voor zover deze niet betrekking hebben op de terugneming van eerder verantwoorde waardeveranderingen. Deze terugneming wordt via de regel overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille onder de lasten verantwoord.

10.6.3 Bedrijfslasten

10.6.3.1 Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa

De afschrijvingen op (im)materiële vaste activa anders dan sociaal en commercieel vastgoed worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. Op het sociale vastgoed in exploitatie wordt in 2020 niet afgeschreven in verband met de waardering op marktwaarde.

10.6.3.2 Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa

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

10.6.3.3 Lonen en salarissen, sociale lasten

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

10.6.3.4 Pensioenlasten

De gehanteerde pensioenregeling van Rentree is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.

De regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze was in 2020 gelijk aan 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

1. Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen].
2. De toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen] is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
3. Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2020 102,8% (ultimo 2019: 113,1%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2020 109,3% (ultimo 2019 110,7%). De vereiste beleidsdekkingsgraad ligt eind 2019 op 126,6%. Er is daarom sprake van een reservetekort. Zolang dit tekort er is wordt jaarlijks een herstelplan bij de DNB ingediend waarmee wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad.

10.6.3.5 Lasten onderhoud

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

10.6.3.6 Leefbaarheid

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

10.6.3.7 Overige bedrijfslasten

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

10.6.3.8 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

10.6.3.9 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten en rentelasten en soortgelijke kosten

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

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

10.6.3.10 Belastingen

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

10.6.3.11 Resultaat deelnemingen

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

10.6.4 Kosten en baten verdeling Daeb en niet-Daeb

De kosten en opbrengsten worden op grond van toegepaste en objectief te rechtvaardigen beginselen toegerekend aan DAEB en niet-DAEB. Dit betekent dat kosten en opbrengsten die direct samenhangen met DAEB-activiteiten dan wel niet-DAEB-activiteiten volledig aan de DAEB tak respectievelijk niet-DAEB tak worden toegerekend. Deze koppeling wordt hoofdzakelijk gemaakt op basis van waartoe de verhuureenheden behoren, DAEB of respectievelijk niet-DAEB. Voor indirecte kosten en opbrengsten welke niet op eenvoudige wijze aan een verhuureenheid gekoppeld kunnen worden, worden verdeelsleutels gebruikt. Deze worden toegedeeld aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak naar de mate waarin zij op DAEB-activiteiten respectievelijk niet-DAEB activiteiten betrekking hebben. Indien een dergelijke koppeling niet kan worden gemaakt, geschiedt de toedeling op basis van een naar ratobenadering. Rentree heeft de ratoberekening gebaseerd op een gemiddelde verhouding van de volgende waarden: Kostenfactor, WOZ waarde, Huur, Oppervlakte en Marktwaarde.

10.6.5 Kostenverdeling functioneel model

Op basis van het grootboek worden de directe opbrengsten en kosten toegewezen aan de juiste plaats binnen de functionele indeling. De directe personeelskosten worden op basis van een inschatting per fte toegewezen aan een activiteit binnen de functionele indeling. Hierbij wordt per fte bepaald voor welke activiteit(en) een persoon is ingezet. Deze inschatting wordt in overleg tussen control en teamleiders vastgesteld o.b.v. de functieomschrijving en de invulling van de functie. Deze

inschatting wordt jaarlijks herzien. De indirecte kosten worden ook op basis van dezelfde verdeelsleutel fte toegewezen aan de juiste plaats binnen de functionele indeling.

10.7 Belangrijke inschattingen t.a.v. waardering en resultaatbepaling

10.7.1 Algemeen

De jaarrekening wordt overeenkomstig BW2 Titel 9 opgesteld. Het management dient daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen.

De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereisen een subjectieve of complexe beoordeling van het management:

- Materiële vaste activa
- Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

10.7.2 Materiële vaste activa

10.7.2.1 Vastgoed DAEB in exploitatie (Sociaal vastgoed)

Sociaal vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen marktwaarde verhuurde staat reële waarde. De onroerende zaken kunnen voor langere of kortere termijn voor verhuur worden aangehouden. De uitgangspunten van de reële waarde zijn overgenomen uit het Handboek modelmatig waarderen.

10.7.2.2 Vastgoed niet-DAEB in exploitatie (Commercieel vastgoed)

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

10.7.2.3 Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfasen en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden. De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan onder meer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

10.8 Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen. Winstbelastingen, ontvangen interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

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

De DAEB en niet-DAEB verdeling wordt herleid uit verdeling zoals gehanteerd bij de Verlies- en Winstrekening.

10.9 Toelichting op de balans 2020

10.9.1 Immateriële vaste activa

(x€ 1.000)

ACTIVA

1 januari 2020

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.299
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(853)

Boekwaarde 1 januari 2020 446

Mutaties

Investeringen	25
Desinvesteringen aanschafwaarde	-
Impairment, extra afschrijving	(362)
Desinvesteringen cumulatieve afschrijving	-
Afschrijvingen	(11)
Totaal mutaties	(348)

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.324
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(1.226)
Boekwaarde 31 december 2020	98

Afschrijvingspercentage* 20%

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

De impairment in 2020 betreft een impairment op de investering in de Cartotheek en tekeningen die begin 2021 in gebruik zal worden genomen. De waarde betrof de aanschafwaarde van project, maar is afgewaardeerd naar het verwachte economisch voordeel.

10.9.2 Materiële vaste activa

10.9.2.1 Vastgoed in exploitatie

Het verloop van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie is in onderstaand schema weergegeven.

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
1 januari 2020	435.926	7.958	443.884
Aankoop woningen	972		972
Onrendabel aankoop	(24)		(24)
Desinvestering verkopen	(2.244)	(642)	(2.886)
Uit exploitatie genomen			-
Slopen	(829)		(829)
Herwaardering	23.460	348	23.808
Investeringen bestaand bezit	5.221		5.221
Bezit naar voorraad verkopen	(1.486)		(1.486)
Reclassificatie	449	(449)	-
Totaal mutaties	25.519	(743)	24.776
31 december 2020	461.445	7.215	468.660

Marktwardeontwikkeling

Verloopstaat Marktwarde 2019 - 2020	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Gecorrigeerde marktwarde 2019	436.896	7.958	443.884
Correcties Balans voorraad	768		768
Correcties Balans ORT	202		202
Marktwarde 2019	437.866		444.854
Voorraadmutaties			
Verkoop	-2.785	-642	-3.427
Aankoop	949	0	949
Classificatiewijzigingen	450	-450	0
Subtotaal voorraadmutaties	-1.387	-1.091	-2.478
Mutatie objectgegevens			
Oppervlakte, type en overige basisgegevens	18	0	18
Contractuur en leegstand	7.721	88	7.809
Maximaal redelijke huur	3.924	0	3.924
WOZ-waarde	13.345	48	13.393
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-160	-11	-171
Mutatiekans	-3.224	0	-3.224
Subtotaal mutatie objectgegevens	21.623	125	21.748
Methodische wijzigingen handboek en software			
Versieverschil	-39	0	-39
Begrenzing mutatiekans	4.016	31	4.047
Overdrachtskosten	-7.072	-78	-7.149
Renovatiejaar	571	0	571
Scenariobepaling	1.880	0	1.880
Overige rekenmethodiek	0	0	0
Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software	-644	-46	-690
Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek			
Markthuurlaag na validatie	-3.617	0	-3.617
Disconteringsvoet na validatie	-296	-150	-446
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	-3.913	-150	-4.063
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen			
Macro-economische parameters	-3.283	-46	-3.329
Reguliere huurstijging	-108	0	-108
Markthuurlaag	1.519	59	1.578
Leegwaardestijging	6.550	56	6.606
Splitsings- en verkoopkosten	200	1	200
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-4.371	-33	-4.404
Beheerkosten	-504	-3	-507
Belastingen en verzekeringen	1.069	10	1.079
Verhuurderheffing	2.268	2	2.270
Overige kosten en opbrengsten	-152	0	-152
Disconteringsvoet	8.426	375	8.801
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	11.613	420	12.033
Marktwarde 2020	464.189	7.215	471.404
Correcties Balans ORT/voorraad verkopen	-2.476		-2.476
Correctie Balans brand woning	-268		-268
Gecorrigeerde marktwarde 2020	461.445		468.660

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

Per 31 december 2020 is in totaal € 220 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves inbegrepen (2019: € 199 miljoen) als gevolg van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Rentree. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijs) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huur-woningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

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 in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 175 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

X € 1.000	2020	2019	verschil afslagen
<i>Marktwaarde in exploitatie</i>	€ 468.660	€ 443.884	
<i>Marktwaarde voorraad in verkoop</i>	€ 1.713	€ 768	
Marktwaarde verhuurde staat balans	€ 470.373	€ 444.652	
Marktwaarde sloop/brandwoningen	€ 1.031	€ 202	
Totaal marktwaarde bezit in analyse	€ 471.404	€ 444.854	
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ 21.881	€ 12.885	€ -8.996
Betaalbaarheid (huren)	€ 106.162	€ 111.278	€ 5.116
Kwaliteit (onderhoud)	€ 38.802	€ 14.177	€ -24.625
Beheer (beheerkosten)	€ 8.543	€ 7.612	€ -931
	€ 175.388	€ 145.952	€ -29.436
Beleidswaarde	€ 296.016	€ 298.902	€ 2.886

Dit impliceert dat circa 54% 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.

Toelichting bij activa in exploitatie Sensitiviteitsanalyse:

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per DAEB woning teruggerekend) als volgt:

Uitgangspunt voor:	2020
Streefhuur per maand	€ 644
Lasten onderhoud & beheer / jaar	€ 2.766

In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op beleidswaarde DAEB woningen	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde in € 1.000
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 12.273
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	-€ 19.378

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

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

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Onroerende en roerende zaken t.d.v. exploitatie	Totaal
1 januari 2020			
Verkrijgingsprijzen	7.739	743	8.482
Cum. waardevermindering en afschrijving	(15.462)	(431)	(15.893)
Saldering met Voorziening voor presentatie	7.723		7.723
Boekwaarde per 1 januari 2020	-	312	312
Mutaties 2020			
Investerings	9.777	106	9.883
Inbrengwaarde sloop	10		10
Desinvesteringen aanschafwaarde		(30)	(30)
Desinvesteringen cumulatieve afschrijving		20	20
Afschrijvingen		(62)	(62)
Naar activa in exploitatie	(4.510)		(4.510)
Afronding grondexploitatie Rivierenwijk	(99)		(99)
Afronding voorziening grondexploitatie Rivierenwijk	595		595
Dotatie voorziening	(16.841)		(16.841)
Vrijval voorziening	1.958		1.958
Onttrekking voorziening	2.872		2.872
Totaal mutaties	(6.238)	34	(6.204)
31 december 2020			
Verkrijgingsprijzen	12.917	819	13.736
Cum. waardevermindering en afschrijving	(26.878)	(473)	(27.351)
Saldering met Voorziening voor presentatie	13.961		13.961
Boekwaarde per 31 december 2020	-	346	346

De positie activa in ontwikkeling wordt gesaldeerd met de voorziening onrendabele toppen. Bij een positief saldo wordt dit gepresenteerd onder de activa in ontwikkeling. Bij een negatief saldo wordt dit gepresenteerd onder de voorziening.

Het saldo van de voorzieningen en de bestede kosten voor onderhanden projecten (€13.961) bestaat voor € 15.496 uit projecten met een negatief saldo en € 1.535 uit projecten met een positief saldo. In 2019 (€7.723) bestond dit uit respectievelijk een €9.116 negatief en een €1.393 positief saldo. (Bedragen zijn in € 1.000)

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek:

Vastgoed in exploitatie:		
Grond	Waardering volgens marktwaarde	
Casco	Waardering volgens marktwaarde	
Installaties	Waardering volgens marktwaarde	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie:		
Bedrijfsgebouwen (verbouwing huurpand)	lineair	17 jaar
Computerhardware	lineair	5 jaar
Vervoersmiddelen	lineair	5 jaar
Kantoorinventaris	lineair	5 jaar
Installaties	lineair	15 jaar

10.9.3 Financiële vaste activa

10.9.3.1 Overige financiële vaste activa

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

	Deelneming Milieucentrum	Joint venture Stichting Woonwagen
1 januari 2020:		
Boekwaarde	308	-
Mutaties:		
Storting	-	782
Afwaardering storting	-	(557)
Resultaat deelneming Milieucentrum	(3)	
Vermogensmutatie Stichting Woonwagen		54
Dividend/rente	-	-
Overige	-	-
Totaal mutaties	(3)	279
Boekwaarde per 31-12-2020	305	279

Deelnemingen

De deelnemingen ultimo 2020 betreffen:

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

Overige financiële activa

Dit betreft een joint venture ultimo 2020:

Stichting Woonwagen Deventer	50,00%
------------------------------	--------

10.9.3.2 Latente belastingvordering(en)

Het saldo betreft de latente belastingvorderingen door verliescompensatie, de te verrekenen niet-aftrekbare rente en het fiscale afschrijvingspotentieel. De nominale waarde van de verliescompensatie bedraagt € 3.344, de nominale waarde van de te verrekenen niet-aftrekbare rente bedraagt € 605 en de nominale waarde van het afschrijvingspotentieel bedraagt € 773.

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

	2020	2019
Boekwaarde per 1 januari	6.119	4.570
Mutaties	(1.724)	1.549
Boekwaarde per 31 december	4.395	6.119

10.9.4 Voorraden

10.9.4.1 Vastgoed bestemd voor verkopen

	2020	2019
Niet-woningen (verkrijgingsprijs)	-	-
Woningen (marktwaarde verhuurde staat)	769	802
Cum. waardevermindering en afschrijving	-	-
Boekwaarde per 1 januari	769	802
Mutaties		
Verkoop niet-woningen		-
Verkoop woningen	(542)	(802)
Van activa in exploitatie (woningen)	1.486	769
Onttrekking voorziening		-
Totaal mutaties	944	(33)
Niet-woningen (verkrijgingsprijs)	-	-
Woningen (marktwaarde verhuurde staat)	1.713	769
Cum. waardevermindering en afschrijving	-	-
Boekwaarde per 31 december	1.713	769

De voorraad verkopen bestaat uit 9 woningen die eind 2020 leeg staan om verkocht te worden. Naar verwachting zullen deze woningen in 2021 worden verkocht, de geprognostiseerde opbrengst voor deze woningen bedraagt € 1.865.

10.9.4.2 Overige voorraden

	2020	2019
Vervaardigingsprijs	12.303	12.303
Cum. waardevermindering en afschrijving	(11.417)	(11.439)
Boekwaarde per 1 januari	886	864
Mutaties		
Desinvesteringen aanschafwaarde		-
Onttrekking voorziening		22
Vrijval voorziening	14	-
Dotatie voorziening		-
Totaal mutaties	14	22
Verkrijgingsprijzen	12.303	12.303
Cum. waardevermindering en afschrijving	(11.403)	(11.417)
Boekwaarde per 31 december	900	886

10.9.5 Vorderingen

Huurdebiteuren

	2020	2019
Huurdebiteuren	310	297
Af : voorziening wegens oninbaarheid	(145)	(123)
Totaal huurdebiteuren	165	174

Overlopende activa en overige vorderingen

	2020	2019
Door te belasten vanuit onderhoud	6	17
Door te belasten overige kosten	25	17
Vooruitbetaalde kosten	230	92
Subsidies*	78	536
Vordering verzekerde schade	234	-
Overige vorderingen	270	56
Totaal overlopende activa	843	718

*De hierboven gepresenteerde vordering van subsidies is opgenomen op basis van de subsidietoekenningen en de reeds uitgevoerde werkzaamheden.

10.9.6 Liquide middelen

De liquide middelen staan vrij ter beschikking.

	2020	2019
Kas/bank	768	1.263
Deposito (Rabo spaarrekeningen)	1.000	2.000
Totaal liquide middelen	1.768	3.263

10.9.7 Eigen Vermogen

Het verloop van het eigen vermogen is als volgt:

	2020	2019
Overige reserve:		
Stand per 1 januari	105.187	103.377
Gerealiseerde herwaardering verkopen	946	913
Mutatie herwaarderingsreserve	(21.311)	(24.547)
Correctie voorgaand jaar		(1)
Resultaat (toegevoegd aan de overige reserves)	19.305	25.445
	104.127	105.187
Herwaarderingsreserve:		
Stand per 1 januari	199.205	175.571
Gerealiseerde herwaardering verkopen	(946)	(913)
Correctie herwaardering	1	
Mutatie herwaarderingsreserve	21.311	24.547
	219.571	199.205
Totaal eigen vermogen	323.698	304.392

10.9.8 Voorzieningen

10.9.8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	2020	2019
Stand per 1 januari	15.462	14.971
Vrijval	(1.958)	(3.152)
Dotatie	16.841	13.916
Ontrekking	(2.872)	(4.637)
Afronding voorziening grondexploitatie Rivierenwijk	(595)	(5.636)
Saldering met activa in ontwikkeling t.b.v. presentatie	(12.917)	(7.739)
Stand per 31 december	13.961	7.723

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

10.9.9 Langlopende schulden

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na de afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. Deze aflossingsverplichting voor 2020 bedraagt € 3.607 (2019: €12.312). De volgende opstelling geeft de resterende looptijd van de langlopende schulden weer. Afzonderlijk is vermeld tot welk bedrag de resterende looptijd langer is dan vijf jaar.

	2020		2019	
	Totaal	> 5 jaar	Totaal	> 5 jaar
Leningen Kredietinstellingen	137.600	122.249	138.412	111.354

Het verloop van de leningen in 2020 is als volgt:

	2020	2019
Stand per 1 januari	138.412	126.461
Nieuwe leningen	20.500	28.000
Af: aflossingen	(21.312)	(16.049)
Totaal leningen per 31 december	137.600	138.412
Af: kortlopende aflossingsverplichting	(3.607)	(12.312)
Stand langlopende leningen per 31 december	133.993	126.100

De gemiddelde kostenvoet van het lang vreemd vermogen over 2020 bedraagt 2,06% (2019: 2,78%). De marktwaarde van de leningen inclusief opgelopen rente op 31-12-2020 is €180.949 (2019: €171.916). De totale lening portefeuille valt onder borging van het WSW. Als zekerheid voor de leningen zijn de woningen en woongebouwen gesteld die als borging voor de WSW zekerheid zijn ingezet.

10.9.10 Kortlopende schulden

Woningcorporatie Rentree beschikt op 31-12-2020 over een rekening-courant faciliteit bij de Bank Nederlandse Gemeenten ad € 2 miljoen. Voor deze rekening-courant faciliteit zijn geen aanvullende zekerheden gesteld.

	2020	2019
Schulden aan banken	1.557	1.943
Aflossingsverplichting op langlopende leningen	3.607	12.312
Schulden aan huurders	422	332
Schulden aan leveranciers	1.057	1.342
Belastingen en premies sociale verzekeringen	681	1.805
Overige schulden en overlopende passiva	496	930
Totaal	7.820	18.664

10.9.11 Fiscale Positie

Deze fiscale positie is weergegeven in x € 1.000.

Het geschatte belastbare bedrag is een positief resultaat van € 4.794

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

Commercieel resultaat vóór belastingen en resultaat deelneming	21.032
Aansluiting tussen commercieel en fiscaal resultaat	
Verkopen bestaand bezit	-929
Projectontwikkeling	-193
Grote aanpak projecten	-3.533
Afschrijvingen	-383
Waardemutatie MVA en FVA	-12.002
Toerekening financieringskosten aan projecten	120
Saneringsheffing (niet aftrekbaar)	0
Mutatie flowbudget	-7
Totale mutatie	(16.928)
Fiscaal resultaat	4.104
Overige fiscale correcties:	
Investeringsaftrek	(15)
Niet/beperkt aftrekbare kosten	3
Niet aftrekbare ATAD rente	702
Saldo overige correcties	690
Belastbare winst	4.794
Verrekenbare verliezen	4.794
Belastbaar bedrag	-

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

Rentree heeft in 2020 diverse woningen verkocht. Hierbij heeft Rentree zowel fiscale winsten als verliezen gerealiseerd. De winsten worden gedoteerd aan de herinvesteringsreserve, die vervolgens in mindering worden gebracht op de investeringen. In de Rivierenwijk zijn nagekomen kosten gerealiseerd m.b.t. reeds verkochte kavels en opgeleverde nieuwbouwwoningen. Dit resulteert in een negatief projectontwikkelingsresultaat. Daarnaast zijn er relatief omvangrijke renovatie- c.q. groot onderhoudsprojecten uitgevoerd. De fiscale resultaten van deze projecten zijn verwerkt conform gemaakte afspraken met de belastingdienst.

Fiscaal wordt het vastgoed in verhuurde staat gewaardeerd op kostprijs minus eventuele afschrijvingen. De fiscale afschrijvingsmogelijkheden voor verhuurde woningen zijn beperkt tot 100% van de WOZ waarde.

In de bedrijfseconomische jaarrekening is het vastgoed gewaardeerd op marktwaarde. Het vastgoed in ontwikkeling wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs en bijkomende kosten onder aftrek van bijzondere waardevermindering uit hoofde van te dekken stichtingskosten. De waardeveranderingen in het vastgoed en het vastgoed in ontwikkeling van in totaal € 12.002 worden fiscaal niet gevolgd.

Tevens is met ingang van 01-01-2019 de ATAD regeling van toepassing. Dit resulteert voor Rentree in een niet aftrekbare rentelast van € 702. Het saldo compensabele verliezen per ultimo 2020 is voldoende om de acute Vpb druk te compenseren. De acute Vpb last in de jaarrekening is dan ook nihil.

10.9.12 Belastinglatenties

Gelet op de omvang van de compensabele verliezen en de verwachte fiscale resultaten in de toekomst, lijkt het reëel te veronderstellen dat de compensabele verliezen volledig binnen de geldende termijn voor de voorwaartse verliesverrekening worden benut. De actieve Vpb latentie voor verliescompensatie bedraagt in 2020 (contante waarde) € 3.150.

De actieve Vpb latentie voor het afschrijvingspotentieel is gevormd voor het verschil tussen de fiscale boekwaarde van het vastgoed in exploitatie en de fiscale bodemwaarde (100% WOZ). Het totale afschrijvingspotentieel bedraagt € 3.091 wat resulteert in een actieve latentie (contante waarde) van € 672.

De actieve Vpb latentie voor de niet verrekenbare rente 2019 en 2020 die in de toekomst wel verrekenbaar is bedraagt € 573. De mutatie in de post latente belastingen (ten opzichte van 2019) komt daarmee uit op een bedrag van circa € 1.724 te verantwoorden als last in de bedrijfseconomische resultatenrekening.

Rentree heeft geen latentie opgenomen voor zowel het vastgoed bestemd voor doorexploiteren als bestemd voor verkoop aangezien het afwikkelmoment (oneindig) ver in de toekomst ligt waardoor de latentie naar nihil tendeert. Tevens is er geen sprake van een opwaarderingspotentieel aangezien er in het verleden geen afwaarderingen naar een lagere WOZ-waarde hebben plaatsgevonden.

10.9.13 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Als deelnemer van het WSW hebben wij een obligoverplichting naar het WSW. Deze obligoverlichting is voorwaardelijk. Als het risicovermogen van WSW voldoende is wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. Het aan te houden obligotarief voor de door het WSW verstrekte borgstellingen bedraagt 3,85% van de schuldrestant. De grondslag waarover WSW het obligotarief berekent is het schuldrestant van de geborgde lening met uitzondering van leningen met een variabele hoofdsom en collegiale financieringen. Bij het type lening met variabele hoofdsom geldt een obligoverplichting over 75% van de maximale hoofdsom. Bij collegiale financieringen is bepaald geldt een obligoverplichting over 1/3 van het schuldrestant.

Rentree heeft een kredietfacaliteit bij BNG bank van € 2 miljoen en een niet opgenomen deel van een variabele roll over lening van € 2 miljoen per 31-12-2020. Deze rollover lening is afgesloten per 01-10-2020 en heeft een hoofdsom van € 5 miljoen. Hiervan is op 31-12-2020 € 3 miljoen opgenomen waardoor er nog € 2 miljoen beschikbaar is voor opname.

Per 1 april 2015 is een langdurig contract (10 jaar) afgesloten met Valid BV voor de huur van het pand aan de Verzetslaan 40 te Deventer. Het pand is in oktober 2016 verkocht aan VOC BV en daarmee is het huurcontract ook over gegaan naar VOC BV. Per augustus 2020 is het contract verlengd tot en met 2032. Per 01-01-2021 heeft VOC BV het kantoorpand verkocht aan C.L. van der Weele, het contract afgesloten met VOC BV is overgenomen door C.L. van der Weele en zal geldig blijven voor de betreffende contractperiode.

De huurprijs exclusief korting en btw compensatie bedraagt € 79.900 per jaar en wordt elk jaar geïndexeerd volgens de CBS prijsindex. De huurprijs is voor 2021 geïndexeerd met 1,10% per 1 januari 2021 wat zal leiden tot een verplichting na de verhoging van € 80.779.

25 maart 2020 is het besluit genomen het contract met Salverda voor het dagelijks onderhoud te verlengen met 6 jaren, dit contract is 22-4-2020 getekend geweest. Hierbij wordt elk jaar het volume vastgesteld aan de hand van de begroting. In het jaarplan 2021 is een bedrag van € 2.752.757,04 inclusief btw vastgesteld voor de onderhoudskosten. Dit is inclusief een raming voor asbestkosten van € 206.811,94. Eind 2020 stond er nog voor € 590.661 inclusief btw aan opdrachten uit welke nog niet uitgevoerd waren.

Per 28 november 2013 is een contract afgesloten met Wolters TVO voor het planmatig onderhoud. Op basis van de conditiemeting en de NEN-normering wordt het planmatig onderhoud bepaald voor de komende jaren. Door een jaarschouw wordt het onderhoud voor het begrotingsjaar vastgesteld. Het contract is afgesloten voor 3x7 jaar. In 2019 is voor de 2e periode van 7 jaar de samenwerkingsovereenkomst getekend, deze gaat in per 1-1-2020 tot en met 31-12-2026. In het jaarplan 2021 is een totaalbedrag van € 969.618 exclusief btw vastgesteld. Voor het planmatig onderhoud € 844.635. Daarnaast is er een bedrag opgenomen voor de contracten van het schoonmaak en groenonderhoud € 94.774 en een raming voor enkelvoudige woningverbeteringen (isolatieglas) € 30.210.

25 maart 2020 is het besluit genomen het contract met Instain voor het contractonderhoud te verlengen met 6 jaren, dit contract is 15-7-2020 getekend geweest. Het volume wordt elk jaar op basis van de begroting vastgesteld. In het jaarplan 2021 is een bedrag van € 907.439 inclusief btw vastgesteld voor de onderhoudskosten.

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

Op 23 juli 2020 is een bankgarantie door Salverda afgegeven ter hoogte van € 29.468. Deze bankgarantie is afgegeven voor Bergingen De Worp. De bankgarantie loopt tot uiterlijk 27 maart 2021.

Op 1 oktober 2020 is een bankgarantie door Nikkels afgegeven ter hoogte van € 339.355. Deze bankgarantie is afgegeven voor de realisatie van 43 appartementen op het Deltaplein. Deze garantie zal na oplevering van het werk, uiterlijk 31 maart 2022, verlaagd worden naar € 135.742. 6 maanden na oplevering van het werk zal de garantie worden verlaagd naar € 67.871 tot uiterlijk 31 maart 2023.

Op 17 december 2019 is een bankgarantie door Salverda afgegeven ter hoogte van € 404.900. Deze bankgarantie is afgegeven voor het onderhoud in Zandweerd (complexen: 230,231,232). De bankgarantie loopt tot uiterlijk 31 december 2020.

Rentree heeft op 24 oktober 2017 leaseovereenkomsten gesloten voor 5 leaseauto's (operationele lease). Deze leasecontracten zijn aangegaan tot 24 oktober 2021. De leaseprijs voor de 5 lease auto's bedraagt in totaal €1.337,- per maand (exclusief brandstof en btw). De verplichting voor 2021 is €13.370.

Op 19 november 2014 is Rentree een overeenkomst aangegaan met de gemeente Deventer waarin is bepaald dat de gemeente Deventer gevolmachtigd is voor het bouw- en woonrijp maken van de diverse deelgebieden binnen de Rivierenwijk. Dit geschiedt voor rekening en risico van Rentree. De verwachte uitgaven bedragen nog €1.315.000.

Rentree heeft de woning aan de Boxbergerweg 109F6 verkocht tegen een prijs van €196.000. Rentree zal de woning op 04-01-2021 overdragen aan de nieuwe eigenaar.

Rentree heeft de woning aan de Molenstraat 113 verkocht tegen een prijs van €245.000. De verwachte eigendomsoverdracht van de woning is op 02-02-2021.

Op 15 december 2020 heeft Rentree een roll-over lening aangetrokken met stortingsdatum 1 februari 2021 en hoofdsom € 5 miljoen. De overeenkomst is door Rentree getekend op 23-12-2020 en door de BNG 08-01-2021. De rentebasis is 1-maandseuribor met een opslag van 0,11% over het niet opgenomen deel.

10.9.14 Financiële instrumenten

In 2017 is het treasurystatuut gewijzigd in verband met aanpassingen aan de veegwet. Het nieuwe treasurystatuut is door de RvC vastgesteld op 28 november 2019. Hiermee sluit het statuut aan bij de wijzigingen in de veegwet die zich vooral richten op verbindingen. Daarnaast is er ruimte gekomen voor het aantrekken of verstrekken van collegiale financiering.

10.10 Toelichting op de winst- en verliesrekening

(Bedragen x € 1.000)

10.10.1 Exploitatie vastgoedportefeuille

10.10.1.1 Huuropbrengsten

	2020	2019
Woningen en woongebouwen	24.882	23.974
Onroerende zaken, niet woningen	1.227	1.255
Af : huurderving wegens leegstand en oninbaarheid	371	338
Totaal	25.738	24.891

10.10.1.2 Opbrengsten servicecontracten

	2020	2019
Servicepakket	250	246
Glasverzekering	54	60
Ontstoppen riolering	42	41
Af : huurderving wegens leegstand en oninbaarheid	5	5
Totaal	341	342

10.10.1.3 Lasten servicecontracten

	2020	2019
Servicepakket	(269)	(255)
Glasverzekering	(44)	(55)
Ontstoppen riolering	(41)	(40)
Overig	(9)	1
Totaal	(363)	(349)

10.10.1.4 Overheidsbijdragen

	2020	2019
Bijdrage sociaal programma Rivierenwijk	-	(4)
Totaal	-	(4)

De bijdragen uit 2019 zijn verkregen als bijdrage voor het sociaal programma Rivierenwijk. 50% van de door Rentree gemaakte kosten worden door de gemeente vergoed. Het project is in 2018 afgerond, de mutaties in 2019 hebben betrekking op de afloop van 2018.

10.10.1.5 Lasten verhuur en beheersactiviteiten

	2020	2019
Asbestinventarisaties	(39)	-
Kosten incasseren huren	(25)	(72)
Vve bijdragen (eigen bezit)	(123)	(117)
Huurlasten	(31)	(30)
Kosten energielabels	(11)	(89)
Kosten hoogwerker schoonmaak	(20)	-
Overige	(29)	(33)
Toerekening kosten	(1.714)	(1.596)
Totaal	(1.992)	(1.937)

10.10.1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

	2020	2019
Planmatig onderhoud	(3.510)	(5.236)
Mutatie-onderhoud	(186)	(270)
Interieurvernieuwing	(861)	(922)
Klachtenonderhoud	(640)	(720)
Contract onderhoud	(408)	(440)
Onderhoud VVE	(156)	(134)
Asbest saneringskosten	(153)	(261)
Toerekening kosten	(753)	(660)
Totaal	(6.667)	(8.643)

	2020	2019
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	(1.567)	(1.693)
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	(5.100)	(6.950)
Totaal	(6.667)	(8.643)

10.10.1.7 Overig directe operationele lasten exploitatie bezit

	2020	2019
Belastingen (ozb en waterschapslasten)	(1.007)	(955)
Verhuurderheffing	(2.714)	(2.134)
Saneringsheffing	-	-
Schade uitkering brandverzekering	234	
Verzekeringen verhuur onroerend goed	(164)	(71)
Overige directe exploitatie kosten	(13)	(18)
Totaal	(3.664)	(3.178)

10.10.2 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2020	2019
Verkoopopbrengsten bestaand bezit:		
Opbrengrst verkopen bestaand bezit	4.170	2.934
Af: verkoopkosten	89	67
Af: boekwaarde	3.427	2.450
Af: toerekening kosten	123	117
Totaal	531	300

10.10.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

10.10.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2020	2019
Mutatie voorziening vastgoed in ontwikkeling	(11.537)	(8.552)
Afwaardering marktwaarde brandschade	(258)	-
Mutatie voorziening vastgoed bestemd voor verkoper	14	23
Toegerekende kosten, niet geactiveerd	(610)	(439)
Totaal	(12.391)	(8.968)

10.10.3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2020	2019
Autonome waardemutatie Daeb	27.363	28.228
Autonome waardemutatie Niet-daeb	368	387
Teruggenomen waardemutatie Daeb	(911)	(873)
Teruggenomen waardemutatie Niet-daeb	(19)	(81)
Aangekochte woningen	(24)	-
Uit exploitatie genomen	-	(25)
Investeringsbestand bezit	(2.994)	(1.925)
Totaal	23.783	25.711

10.10.4 Overige activiteiten

10.10.4.1 Opbrengst overige activiteiten

	2020	2019
Administratievergoeding	25	24
Afwikkeling geschillen		
Overige opbrengsten	16	14
Totaal	41	38

10.10.5 Overige organisatiekosten

	2020	2019
Externe toezichtkosten	(19)	(19)
Accountantskosten	(69)	
Treasury advies	(27)	
RvC	(31)	
Controller onafhankelijke rol	(16)	
Toegerekende kosten	(149)	
Totaal	(311)	(19)

Bij het verdelen van de kosten in 2020 zijn er meer kosten direct toegerekend aan de overige organisatiekosten zoals voorgeschreven is in de Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties. De kosten voor de accountant, treasury advies en een deel van de kosten voor de functies van Control, Bestuur en RvC zijn in 2020 direct toegerekend aan de overige organisatiekosten.

10.10.6 Leefbaarheid

	2020	2019
Leefbaarheid Overig	(155)	(110)
Leefbaarheid (Sociaal Programma)	-	9
Toerekening kosten	(422)	(464)
Totaal	(577)	(565)

10.10.7 Financiële baten en lasten

10.10.7.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2020	2019
Rente op vorderingen	1	1
Rente op liquide middelen	-	-
Totaal	1	1

10.10.7.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2020	2019
Rentelasten langlopende leningen	(2.893)	(3.690)
Rente op kortlopende schulden	(41)	(33)
Totaal	(2.934)	(3.723)

10.10.7.3 Waardeveranderingen van financiële vaste activa

	2020	2019
Stichting Woonwagen Deventer	(504)	-
Totaal	(504)	-

10.10.8 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

	2020	2019
Mutatie voorziening latente belastingverplichting	-	-
Mutatie Latente belastingvordering(en)	(1.724)	1.549
Totaal	(1.724)	1.549

Het wettelijke belastingtarief in 2020 bedraagt 25% (2019: 25%).
Het effectieve belastingtarief in 2020 bedraagt 8% (2019: -6%).

10.10.9 Resultaat deelnemingen

	2020	2019
NV Vastgoedmaatschappij Milieucentrum Deventer	(3)	(1)
Totaal	(3)	(1)

10.10.10 Overige toelichtingen

10.10.10.1 Lonen & salarissen

	2020	2019
Lonen en salarissen*	(1.738)	(1.733)
Sociale lasten	(276)	(291)
Pensioenlasten	(299)	(268)
Inhuur derden	(275)	(148)
Subtotaal lonen & salarissen	(2.588)	(2.440)
Geactiveerde productie projecten in ontwikkeling	313	393
Lonen & salarissen minus geactiveerde productie	(2.275)	(2.047)
Totaal lonen en salarissen	(2.588)	(2.440)

	2020	2019
Gemiddeld aantal FTE	30,05	31,25

*Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

10.10.10.2 Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa

	2020	2019
Afschrijving onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	(62)	(72)
Afschrijving immateriële vaste activa	(11)	(27)
Impairment immateriële vaste activa	(362)	
Desinvesteringen	(10)	(7)
Totaal	(445)	(106)

10.10.10.3 Accountantskosten (onderdeel van de overige bedrijfslasten)

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountants honoraria ten laste van het resultaat gebracht. Verder zijn er geen fiscale diensten of niet-controlediensten afgenomen bij onze huisaccountant Baker Tilly.

	2020	2019
Controle jaarrekening 2020 Baker Tilly	(60)	
Andere controlewerkzaamheden 2020 Baker Tilly	(9)	
Controle jaarrekening 2019 Baker Tilly		(51)
Andere controlewerkzaamheden 2019 Baker Tilly		(7)
Controle jaarrekening 2018 Baker Tilly afloop		5
Totaal	(69)	(53)

10.10.10.4 Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen

Volgens de WNT moeten de inkomens van de topfunctionarissen en toezichthouders worden opgenomen in de jaarrekening. Binnen Rentree zijn dit de bestuurder en de leden van de RvC.

Schema bezoldiging 2020

Naam	Functie	Functievervulling		Dienstbetrekking	Omvang dienstverband	Beloningsklasse en norm	Beloning	Voorzieningen betaalbaar op termijn	Totale bezoldiging
		van boekjaar	tot						
J. Huibers	DB	01-01	31-12	Ja	1 Fte	E (€ 147.000)	€ 108.156	€ 20.140	€ 128.296
R.L. Stevelmans	Voorz. RvC	01-01	31-12		Nvt	E (€ 22.050)	€ 16.950	Nvt	€ 16.950
C. Karharman	Lid RvC	01-01	31-12		Nvt	E (€ 14.700)	€ 11.300	Nvt	€ 11.300
G.J.J. Prins	Lid RvC	01-01	31-08		Nvt	E (€ 9.800)	€ 7.533	Nvt	€ 7.533
J.T.Blok	Lid RvC	01-01	18-05		Nvt	E (€ 5.583)	€ 4.237	Nvt	€ 4.237
R. Bosveld	Lid RvC	01-01	31-12		Nvt	E (€ 14.700)	€ 11.300	Nvt	€ 11.300
S.J.M. Capello-Lindner	Lid RvC	01-09	31-12		Nvt	E (€ 4.900)	€ 3.767	Nvt	€ 3.767
E.A. Dijkstra	Lid RvC	01-09	31-12		Nvt	E (€ 4.900)	€ 3.767	Nvt	€ 3.767

Schema bezoldiging 2019

Naam	Functie	Functievervulling		Dienstbetrekking	Omvang dienstverband	Beloningsklasse en norm	Beloning	Voorzieningen betaalbaar op termijn	Totale bezoldiging
		van boekjaar	tot						
J. Huibers	DB	01-02	31-12	Ja	1 Fte	E (€ 129.940)	€ 91.691	€ 15.952	€ 107.643
F. Kooiker	DB	01-01	31-01		Nvt	* (€25.900)	€ 10.065	Nvt	€ 10.065
R.L. Stevelmans	Voorz. RvC	01-01	31-12		Nvt	E (€ 21.300)	€ 16.350	Nvt	€ 16.350
C. Karharman	Lid RvC	01-01	31-12		Nvt	E (€ 14.200)	€ 10.900	Nvt	€ 10.900
G.J.J. Prins	Lid RvC	01-01	31-12		Nvt	E (€ 14.200)	€ 10.900	Nvt	€ 10.900
J.T.Blok	Lid RvC	01-01	31-12		Nvt	E (€ 14.200)	€ 10.900	Nvt	€ 10.900
R. Bosveld	Lid RvC	01-01	31-12		Nvt	E (€ 14.200)	€ 10.900	Nvt	€ 10.900

DB = Directeur bestuurder

Voorz. RvC = Voorzitter RvC

*Cijfers 2019 zijn aangepast naar vernieuwde inzicht dat de WIA premies EUR 207,00 gepresenteerd dienen te worden als onderdeel van de bezoldiging en niet van de bezoldiging op termijn.

De bezoldiging van bestuurder omvat:

- Periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, sociale lasten, vakantiegeld, WIA premies (werkgeversdeel), doorbetaling bij vakantie en ziekte en presentiegelden);
- Beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten (werkgeversdeel)).

In 2020 was de beloning van de bestuurder J. Huibers € 128.296 daarmee wordt voldaan aan de normen van de WNT. De bezoldiging van de Raad van Commissarissen is exclusief btw en voldoet aan de WNT norm. Bij het bepalen van de bezoldiging 2020 zijn de VTW richtlijnen gevolgd.

10.10.10.5 Statutaire resultaatbestemming

De winstbestemming vindt plaats overeenkomstig de statuten. Daarin is bepaald dat de directie met goedkeuring van de Raad van Commissarissen vaststelt dat het gerapporteerde resultaat in de jaarrekening wordt toegevoegd aan het vermogen van de stichting.

10.10.10.6 Voorstel resultaatbestemming

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de Raad van Commissarissen reeds in de jaarrekening verwerkt. Het gehele resultaat is toegevoegd aan de overige reserves.

DEEL III: OVERIGE GEGEVENS

10.11 Overige gegevens	2
10.11.1 Gebeurtenissen na balansdatum	2
10.12 Ondertekening van de jaarrekening.....	3
10.13 Controleverklaring van de accountant	4
10.13.1 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	4

10.11 Overige gegevens

10.11.1 Gebeurtenissen na balansdatum

In 2020 zien we onze opbrengsten wat dalen door corona. Maatregelen vanuit de overheid geven een doorkijk naar een toekomst waarbij we meer te maken krijgen met beperkingen in onze opbrengsten. In februari is besloten dat we voor 2021 onze huren niet mogen verhogen. Dit betekent voor Rentree € 0,2 miljoen lagere opbrengsten in 2021.

De impact op onze financiële continuïteit is verwaarloosbaar en de impact op de beleidswaarde en de marktwaarde is minimaal.

Op 9 februari is in het AEDES congres een oplossing voorgesteld voor de problemen bij Vestia. Het voorstel is deel te nemen aan een lening ruil met Vestia, de vorm nader te bepalen. De omvang van deze lening zal tussen de € 12 en € 14 per vhe per jaar bedragen voor de looptijd van de Vestia leningen (40 jaar).

Rentree heeft aangegeven akkoord te gaan met het voorstel onder de gestelde voorwaarden en onder voorbehoud goedkeuring van de Raad van Commissarissen. Het voorstel leggen we voor ter goedkeuring in de vergadering van de Raad van Commissarissen van 31 maart 2021.

10.12 Ondertekening van de jaarrekening

Opmaken van de jaarrekening

Drs. J. Huibers MPM

Directeur bestuurder

Deventer, 31 maart 2021

Vaststellen van de jaarrekening

De Raad van Commissarissen van Woningstichting Rentre

drs. R.L. Stevelmans

S.J.M. Capello-Linder

E.A. Dijkstra

Voorzitter

drs. R. Bosveld

mr. C. Karharman

10.13 Controleverklaring van de accountant

10.13.1 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant