

Jaarrekening



Op de vorige pagina's heeft u over onze belangrijkste activiteiten in 2021 kunnen lezen. Voor 2021 in cijfers verwijzen we u graag naar onze Jaarrekening.

Jaarrekening en overige gegevens [Download](#)
Jaarverslag 2021 compleet [Download](#)

DEEL II: JAARREKENING

Inhoud

10.1 Balans per 31 december 2021	3
10.2 Winst- en verliesrekening over 2021	5
10.3 Kasstroomoverzicht 2021	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	8
10.5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva	9
10.5.1 Algemeen	9
10.5.2 Vergelijking waarderingsgrondslagen	9
10.5.3 Transacties met verbonden partijen	9
10.5.4 Immateriële vaste activa	9
10.5.5 Materiële vaste activa	9
10.5.6 Financiële vaste activa	17
10.5.7 Voorraden	17
10.5.8 Vorderingen	18
10.5.9 Liquide middelen	18
10.5.10 Voorzieningen	18
10.5.11 Langlopende schulden	18
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	23
10.6.5 Kostenverdeling functioneel model	23
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 2021	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.....	36
10.9.7 Eigen Vermogen.....	37
10.9.8 Voorzieningen.....	38
10.9.9 Langlopende schulden	39
10.9.10 Kortlopende schulden.....	39
10.9.11 Fiscale Positie.....	40
10.9.12 Belastinglatenties.....	41
10.9.13 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	41
10.9.14 Financiële instrumenten	43
10.10 Toelichting op de winst- en verliesrekening.....	44
10.10.1 Exploitatie vastgoedportefeuille.....	44
10.10.2 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille.....	46
10.10.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	46
10.10.4 Overige activiteiten	47
10.10.5 Overige organisatiekosten.....	47
10.10.6 Leefbaarheid.....	48
10.10.7 Financiële baten en lasten.....	48
10.10.8 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening.....	49
10.10.9 Resultaat deelnemingen.....	49
10.10.10 Overige toelichtingen.....	49
DEEL III: OVERIGE GEGEVENS	52
10.11 Overige gegevens	52
10.11.1 Gebeurtenissen na balansdatum	52
10.12 Ondertekening van de jaarrekening.....	53
10.13 Controleverklaring van de accountant	54
10.13.1 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	54

10.1 Balans per 31 december 2021

(x € 1.000) Na resultaatbestemming	Ref.	2021	2020 na stelselwijziging	
ACTIVA				
Vaste activa				
<i>Immateriële Vaste Activa</i>				
Computersoftware	10.9.1	<u>84</u>	<u>98</u>	
			84	98
<i>Materiële vaste activa</i>				
Vastgoed in exploitatie (Daeb)	10.9.2.1	525.498	461.445	
Vastgoed in exploitatie (niet Daeb)	10.9.2.1	6.324	7.215	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.9.2.2	3.739	-	
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	10.9.2.2	<u>397</u>	<u>346</u>	
			535.958	469.006
<i>Financiële vaste activa</i>				
Deelnemingen	10.9.3.1	-	305	
Overige financiële activa	10.9.3.1	259	279	
Latente belastingvordering(en)	10.9.3.2	<u>5.519</u>	<u>4.395</u>	
			5.778	4.979
Vlottende activa				
<i>Voorraden</i>				
Vastgoed bestemd voor verkopen	10.9.4.1	-	1.713	
Overige Voorraden	10.9.4.2	<u>1.087</u>	<u>900</u>	
			1.087	2.613
<i>Vorderingen</i>				
Huurdebiteuren		163	165	
Overheid		10	78	
Overige vorderingen		85	535	
Overlopende activa		<u>262</u>	<u>230</u>	
			520	1.008
<i>Liquide middelen</i>				
Bank	10.9.6	<u>2.203</u>	<u>1.768</u>	
			2.203	1.768
Totaal activa		<u><u>545.630</u></u>	<u><u>479.472</u></u>	

	Ref.	2021	2020 na stelsel- wijziging	
PASSIVA				
Vermogen				
<i>Eigen Vermogen</i>	10.9.7			
Overige reserve		133.640	113.507	
Herwaarderingsreserve		<u>250.128</u>	<u>208.748</u>	
		383.768		322.255
 <i>Voorzieningen</i>				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	10.9.8.1	3.031	15.404	
		<u>3.031</u>	<u>15.404</u>	
				15.404
 <i>Vreemd vermogen</i>				
<i>Langlopende schulden</i>				
Langlopende schulden	10.9.9	<u>146.791</u>	<u>133.993</u>	
		146.791		133.993
 <i>Kortlopende schulden</i>	10.9.10			
Schulden aan banken		1.477	1.557	
Aflossingsverplichting		5.057	3.607	
Schulden aan huurders		59	83	
Schulden aan leveranciers		2.230	1.057	
Belastingen en premies svz		1.395	681	
Overige schulden		-	-	
Overlopende passiva		<u>1.822</u>	<u>835</u>	
		12.040		7.820
 Totaal passiva		<u>545.630</u>	<u>479.472</u>	

10.2 Winst- en verliesrekening over 2021

Bedragen (x € 1.000)

	Ref.	2021			2020 na stelselwijziging		
		Daeb	Niet-daeb	Totaal	Daeb	Niet-daeb	Totaal
Huuropbrengsten	10.10.1.1	25.602	440	26.042	25.252	486	25.738
Opbrengsten servicecontracten	10.10.1.2	336	3	339	334	7	341
Lasten servicecontracten	10.10.1.3	(382)	(4)	(386)	(356)	(7)	(363)
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	10.10.1.4	(1.901)	(23)	(1.924)	(1.941)	(51)	(1.992)
Lasten onderhoudsactiviteiten	10.10.1.5	(5.676)	(81)	(5.757)	(6.595)	(72)	(6.667)
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	10.10.1.6	(3.907)	(48)	(3.955)	(3.643)	(21)	(3.664)
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		14.072	287	14.359	13.051	342	13.393
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		3.449	244	3.693	3.467	614	4.081
Toegerekende organisatiekosten		(108)	(1)	(109)	(121)	(2)	(123)
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		(2.254)	(235)	(2.489)	(2.785)	(642)	(3.427)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vstgdport.	10.10.2	1.087	8	1.095	561	(30)	531
Overige waardeveranderingen vstgdport.	10.10.3.1	805	(4)	801	(14.412)	(6)	(14.418)
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vstgdport.	10.10.3.2	49.598	(92)	49.506	24.019	348	24.367
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		50.403	(96)	50.307	9.607	342	9.949
Opbrengst overige activiteiten	10.10.4.1	32	9	41	32	9	41
Netto resultaat overige activiteiten		32	9	41	32	9	41
Overige organisatiekosten	10.10.5	(2.125)	(3)	(2.128)	(304)	(7)	(311)
Leefbaarheid	10.10.6	(615)	(5)	(620)	(569)	(8)	(577)
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	10.10.7.1	1	-	1	1	-	1
Rentelasten en soortgelijke kosten	10.10.7.2	(2.665)	-	(2.665)	(2.934)	-	(2.934)
Waardeveranderingen van financiële vaste activa	10.10.7.3	-	21	21	-	(504)	(504)
Saldo financiële baten en lasten		(2.664)	21	(2.643)	(2.933)	(504)	(3.437)
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		60.190	221	60.411	19.445	144	19.589
Belastingen	10.10.8	1.113	11	1.124	(1.690)	(34)	(1.724)
Resultaat deelnemingen	10.10.9	-	(21)	(21)	-	(3)	(3)
RESULTAAT NA BELASTINGEN		61.303	211	61.514	17.755	107	17.862

10.3 Kasstroomoverzicht 2021

Bedragen x € 1.000
(directe methode)

	2021			2020		
	Daeb	Niet-daeb	Totaal	Daeb	Niet-daeb	Totaal
Huurontvangsten	25.619	440	26.059	25.288	487	25.775
Vergoedingen	336	3	339	331	7	338
Overheidsontvangsten	-	-	-	-	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	16	-	16	14	-	14
Ontvangen interest	-	-	-	-	-	-
	<u>25.971</u>	<u>443</u>	<u>26.414</u>	<u>25.633</u>	<u>494</u>	<u>26.127</u>
Betalingen aan werknemers	(2.524)	(31)	(2.555)	(2.524)	(66)	(2.590)
Onderhoudsuitgaven	(4.880)	(70)	(4.950)	(6.146)	(67)	(6.213)
Overige bedrijfsuitgaven	(2.748)	(33)	(2.781)	(2.989)	(79)	(3.068)
Betaalde interest	(2.690)	-	(2.690)	(3.285)	-	(3.285)
Sectorspecifieke heffingen	(105)	(2)	(105)	(19)	-	(19)
Verhuurderheffing	(2.774)	-	(2.774)	(2.714)	-	(2.714)
Leefbaarheid	(111)	(1)	(112)	(120)	(2)	(122)
	<u>(15.832)</u>	<u>(137)</u>	<u>(15.967)</u>	<u>(17.797)</u>	<u>(214)</u>	<u>(18.011)</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>10.139</u>	<u>306</u>	<u>10.447</u>	<u>7.836</u>	<u>280</u>	<u>8.116</u>
Verkoopontvangsten bestaande huur	3.813	244	4.057	3.101	609	3.710
Verkoopontvangsten grond	350	-	350	1	-	1
	<u>4.163</u>	<u>244</u>	<u>4.407</u>	<u>3.102</u>	<u>609</u>	<u>3.711</u>
Nieuwbouw huur	(14.268)	-	(14.268)	(953)	-	(953)
Verbeteruitgaven	(12.627)	-	(12.627)	(9.845)	-	(9.845)
Aankoop	-	-	-	(978)	-	(978)
Sloop	(60)	-	(60)	-	-	-
Investeringsoverig	(120)	(1)	(121)	(127)	(4)	(131)
Overige financiële vaste activa	-	146	146	-	(603)	(603)
	<u>(27.075)</u>	<u>145</u>	<u>(26.930)</u>	<u>(11.903)</u>	<u>(607)</u>	<u>(12.510)</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	<u>(22.912)</u>	<u>389</u>	<u>(22.523)</u>	<u>(8.801)</u>	<u>2</u>	<u>(8.799)</u>
Nieuwe te borgen leningen	<u>25.118</u>	<u>-</u>	<u>25.118</u>	<u>20.500</u>	<u>-</u>	<u>20.500</u>
Aflossing geborgde leningen	<u>(12.607)</u>	<u>-</u>	<u>(12.607)</u>	<u>(21.312)</u>	<u>-</u>	<u>(21.312)</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>12.511</u>	<u>-</u>	<u>12.511</u>	<u>(812)</u>	<u>-</u>	<u>(812)</u>
Mutatie liquide middelen	<u>(262)</u>	<u>695</u>	<u>435</u>	<u>(1.777)</u>	<u>282</u>	<u>(1.495)</u>
Liquide middelen per 1 januari			1.768			3.263
Liquide middelen per 31 december			2.203			1.768

10.4 Toelichting op de jaarrekening

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021. Alle bedragen luiden in duizenden euro's, tenzij anders vermeld. De jaarrekening is opgemaakt in januari 2022.

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.

Stelselwijziging inzake aangescherpte definities RJ 645 inzake vastgoed in exploitatie en vastgoed in ontwikkeling.

In de jaarlijkse update van de bundel met de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is ultimo 2020 ook een aantal relevante wijzigingen doorgevoerd in de RJ 645, dat betrekking heeft op de jaarverslaggeving 2021 van woningcorporaties. Eerder was geen sprake van een eenduidige verwerking van 'vastgoed in exploitatie' respectievelijk 'vastgoed in ontwikkeling bestemd voor exploitatie'. Door het aanpassen van RJ 645.212 en 217 is de regelgeving op dit punt verduidelijkt.

Onder 'vastgoed in exploitatie' kwalificeert al het vastgoed dat door middel van reguliere huurcontracten duurzaam wordt geëxploiteerd.

Onder 'vastgoed in ontwikkeling' kwalificeren uitgaven ten behoeve van projecten waarin nieuwbouw wordt ontwikkeld of projecten waarbij bestaand bezit door middel van sloop/nieuwbouw tot volledig nieuw vastgoed ontwikkeld wordt.

Deze aanscherping van definities is als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en resultaat, waarbij de vergelijkende cijfers van de balans per 31 december 2020 en de winst-en-verliesrekening over 2020 in de jaarrekening 2021 zijn aangepast. In onderstaand overzicht zijn de verschillen met de oorspronkelijke cijfers in de jaarrekening 2020 weergegeven (x € 1.000).

Balans	Jaarrekening 2020	Na stelselwijziging	Effect stelsel- wijziging
Overige reserve	€ -104.127	€ -113.507	€ -9.380
Herwaarderingsreserve	€ -219.571	€ -208.748	€ 10.823
Vastgoedgoed in ontwikkeling/voorziening onrendabele investeringen	€ -13.961	€ -15.404	€ -1.443
Winst-en-verliesrekening	Jaarrekening 2020	Na stelselwijziging	Effect stelselwijziging
Overige waardeveranderingen vstgdport.	€ -12.391	€ -14.418	€ -2.027
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vstgdport.	€ 23.783	€ 24.367	€ 584

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'. Rentrete 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 2021 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, zorg vastgoed 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 2021 geldt een bedrag van € 752,33.

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 2021, 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 woonegelegenheden, 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 2021 zijn de volgende parameters gebruikt.

Woongelegenheden

Woongelegenheden

2021

	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Prijsinflatie	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%	2,00%	2,00%
Loonstijging	2,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%	2,50%
Leegwaardestijging	7,90%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gem. belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten per vhe als % van de WOZ	0,07%	0,07%	0,07%	0,08%	0,08%	0,08%
Verhuurderheffing als % van de WOZ	0,332%	0,306%	0,307%	0,307%	0,307%	0,307%
Huurderving als % van de huursom	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Gem. mutatiekans bij doorexpluiten per vhe	6,21%	6,21%	6,21%	6,21%	6,21%	6,21%
Gem. mutatiekans bij uitpanden	6,52%	6,52%	6,52%	6,52%	6,52%	6,52%
Verkoopkosten bij uitpanden als % van de leegwaarde	1,23%	1,25%	1,28%	1,31%	1,34%	1,38%
Huurstijging boven prijsinflatie						
Zelfstandige eenheden	1,0%	1,0%	1,0%	0,5%	0,5%	0,5%
Onzelfstandige eenheden	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

	EGW	MGW	Studenten- eenheid	Zorgen- heid Extra- muraal
Gem. beheerkosten per vhe	€ 467	€ 459	€ 432	€ 423

De gemiddelde disconteringsvoet bedraagt over 2021 6,49%

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 € 555 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

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% van de berekende marktwaarde van het verhuurcontract.

2021

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo						
BOG	€ 6,2	€ 6,3	€ 6,5	€ 6,6	€ 6,8	€ 6,9
MOG	€ 7,5	€ 7,7	€ 7,9	€ 8,0	€ 8,2	€ 8,4
ZOG	€ 10,0	€ 10,2	€ 10,5	€ 10,7	€ 11,0	€ 11,2
Mutatieonderhoud per m2 bvo						
BOG	€ 10,4	€ 10,6	€ 10,9	€ 11,1	€ 11,4	€ 11,7
MOG	€ 12,6	€ 12,9	€ 13,2	€ 13,5	€ 13,8	€ 14,1
ZOG	€ 12,6	€ 12,9	€ 13,2	€ 13,5	€ 13,8	€ 14,1
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 2021 8,54%

Parkeergelegenheden

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Instandhoudingsonderhoud per vhe	€ 193	€ 197	€ 202	€ 206	€ 211	€ 216
Beheerkosten per vhe	€ 41	€ 42	€ 43	€ 44	€ 45	€ 46
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ per vhe	0,22%	0,23%	0,23%	0,24%	0,24%	0,25%

De gemiddelde disconteringsvoet bedraagt over 2021 6,70%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 555 per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 555 per verhuureenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% 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 2021 heeft een taxatie-update plaatsgevonden van deze full-waardering

Gebbruiksoppervlakte

Toegelaten instellingen worden geacht uiterlijk 2022 hun metrages conform NEN 2580 op orde te brengen. Rentreë beschikt al over deze gebruiksoppervlakte per woning conform de NEN 2580. Deze oppervlaktes zijn voor het eerst in 2021 toegepast in de marktwaardeberekening.

Toepassing vrijheidsgraden

Bij enkele 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, hoe lastig een pand te verhuren is 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 aanbouw of ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs, dan wel de lagere marktwaarde in de verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat wordt met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals toegelicht onder vastgoed in exploitatie. Indien gereede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen deze lagere marktwaarde gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'.

Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en/of niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde in verhuurde staat, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds voor het betreffende project bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor verlieslatendheid van een contract. De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'.

Bij gereedkomen van vastgoed in ontwikkeling voor de eigen exploitatie vindt overboeking van het gehele saldo plaats naar vastgoed in exploitatie. Bij deze overboeking wordt voor het bepalen van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs uitgegaan van de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met waardeverminderingen.

Waardering van grond bij sloopcomplexen

Bij herontwikkeling van een complex komt er een moment dat het besluit tot sloop heeft plaatsgevonden, de inkomsten van alle huurcontracten zijn beëindigd en de juridische verplichtingen voor sloop en nieuwbouw zijn aangegaan. Als er cumulatief wordt voldaan aan deze voorwaarden wordt de marktwaarde in verhuurde staat van deze complexen gepresenteerd onder het vastgoed in ontwikkeling waar vervolgens de afwaardering plaats vindt naar de lagere residuele grondwaarde.

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 83%.
- 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 beheeractiviteiten 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	2021	2020	verschil afslagen
<i>Marktwaarde in exploitatie</i>	€ 531.822	€ 468.660	
<i>Marktwaarde voorraad in verkoop</i>	€ -	€ 1.713	
Marktwaarde verhuurde staat balans	€ 531.822	€ 470.373	
Marktwaarde sloop/brandwoningen	€ -	€ 1.031	
Totaal marktwaarde bezit in analyse	€ 531.822	€ 471.404	
Beschikbaarheid (doorexploteeren)	€ 2.040	€ 21.881	€ -19.841
Betaalbaarheid (huren)	€ 107.080	€ 106.162	€ 918
Kwaliteit (onderhoud)	€ 68.658	€ 38.802	€ 29.856
Beheer (beheerkosten)	€ 18.469	€ 8.543	€ 9.926
	€ 196.247	€ 175.388	€ 20.859
Beleidswaarde	€ 335.575	€ 296.016	€ 39.559

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.

Gehanteerde normbedragen en uitgangspunten woningen	Ultimo 2021	Ultimo 2020
Streefhuur per maand	€ 662	€ 644
Streefhuur in % van de maximaal redelijke huur volgens beleid	83%	84%
Onderhoudsnorm per vhe per jaar	€ 2.168	€ 1.935
Beheersnorm per vhe per jaar	€ 915	€ 831
Disconteringsvoet	6,49%	6,92%

De stijging van de onderhoudsnorm is deels te verklaren doordat het niet is toegestaan om de clustermogelijkheid van onderhoudsuitgaven binnen projectuitgaven mee te nemen in de bepaling van de onderhoudsnorm voor de beleidswaarde, iets wat wel is toegepast in de norm van 2020. Tevens is de stijging van de onderhoudsnorm te verklaren door de jaarlijkse indexatie van de onderhoudslasten.

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

Effect op beleidswaarde woningen	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde in € 1.000
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 11.500
Streefhuur per maand	€ 25 lager	-€ 20.752
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	-€ 14.369
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	-€ 14.262

De beleidswaarde is voor het eerst in het boekjaar 2018 ingevoerd, waarbij dit waarde begrip nog in ontwikkeling was. 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.

Op 9 juni 2021 is besloten tot ontbinding van de N.V. Vastgoedmaatschappij Milieucentrum Deventer.

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 Woonwagengebeheer 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 2022 1,36%).

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 herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten.

10.5.10.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en/of niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan de investeringsverplichting toe te rekenen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds voor het betreffende project bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen. De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'.

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 2021 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 2021 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 2021 126,0% (ultimo 2020: 109,4%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2021 118,8% (ultimo 2020 103,1%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is wel lager dan de vereiste dekkingsgraad van 126,6%.

SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2022 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad.

Het bestuur heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur zal, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen moeten nemen.

Tevens heeft het bestuur van het pensioenfonds in 2021 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2022 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2021 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 1,30% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2020 tot en met juli 2021) en is een toeslag verleend van 0,61%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,25% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2020 tot en met 31 juli 2021) en is een toeslag verleend van 1,05%.

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-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief. Actieve latenties uit hoofde van compensabele verliezen worden uitsluitend opgenomen, voor zover het waarschijnlijk wordt geacht dat deze binnen een periode van 5 jaar kunnen worden verrekend met fiscale winsten. Deze last is in de resultatenrekening opgenomen.

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 2021

10.9.1 Immateriële vaste activa

(x € 1.000)

ACTIVA

1 januari 2021

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.324
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(1.226)

Boekwaarde 1 januari 2021 98

Mutaties

Investeringen	11
Desinvesteringen aanschafwaarde	(54)
Impairment, extra afschrijving	-
Desinvesteringen cumulatieve afschrijving	50
Afschrijvingen	(21)
Totaal mutaties	(14)

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.281
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(1.197)
Boekwaarde 31 december 2021	84

Afschrijvingspercentage* 20%

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

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 2021	461.445	7.215	468.660
Investing nieuwbouw	7.174	12	7.186
Desinvestering verkopen	(540)	(235)	(775)
Terug in exploitatie genomen	268	-	268
Herwaardering	49.598	(92)	49.506
Investeringen bestaand bezit	13.454	44	13.498
Onrendabel invest bstnd bezit	(6.492)	(29)	(6.521)
Bezit naar voorraad verkopen	-	-	-
Reclassificatie	591	(591)	-
Totaal mutaties	64.053	(891)	63.162
31 december 2021	525.498	6.324	531.822

Marktwardeontwikkeling

Verloopstaat Marktwarde 2020 - 2021	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwarde conform balans 31-12-2020	461.445	7.215	468.660
Correctie Balans ORT/voorraad verkopen	2.476	0	2.476
Correctie Balans brand woning	268	0	268
Marktwarde 2020	464.189	7.215	471.404
Voorraadmutaties			
Verkoop / sloop / overig	-3.048	-235	-3.283
Nieuwbouw / aankoop / overig	7.289	13	7.302
Classificatiewijzigingen	591	-591	0
Subtotaal voorraadmutaties	4.832	-814	4.019
Mutatie vastgoedgegevens			
Oppervlakte, type en overige basisgegevens	1.534	-58	1.475
Contractuur en leegstand	-2.756	-4	-2.760
Maximale huur	1.445	0	1.445
WOZ-waarde	16.007	78	16.086
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-31	-8	-39
Mutatiekans	-733	-2	-735
Subtotaal mutatie vastgoedgegevens	15.467	6	15.472
Methodische wijzigingen handboek en software			
Niet verlagen van de mutatiegraad uitponden	19.732	61	19.793
Overdrachtskosten	-27.125	-217	-27.342
Boveninflatoire huur niet aftoppen op markthuur	29	0	29
Eindwaarde verhuurderheffing	2	0	2
Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software	-7.362	-156	-7.518
Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek			
Markthuur na validatie	55	0	55
Disconteringsvoet na validatie	11.034	54	11.089
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	11.090	54	11.144
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen			
Macro-economische parameters	3.169	57	3.226
Reguliere huurstijging	-828	0	-828
Markthuur	-641	-61	-702
Leegwaardestijging	23.504	133	23.636
Splitsings- en verkoopkosten	267	1	268
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-12.864	-60	-12.924
Beheerkosten	-336	-1	-338
Belastingen en verzekeringen	992	1	993
Verhuurderheffing	12.035	8	12.044
Overige kosten en opbrengsten	745	0	745
Disconteringsvoet	11.239	-63	11.176
Exit yield	0	4	4
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	37.282	19	37.301
Vershil 2021	0	0	0
Marktwarde 2021	525.498	6.324	531.822
<i>Percentage marktwarde 2021 t.o.v. 2020</i>	<i>113,21%</i>	<i>87,66%</i>	<i>112,82%</i>

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

Per 31 december 2021 is in totaal € 250 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves inbegrepen (2020: € 209 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 bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 196 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

X € 1.000	2021	2020	verschil afslagen
<i>Marktwaarde in exploitatie</i>	€ 531.822	€ 468.660	
<i>Marktwaarde voorraad in verkoop</i>	€ -	€ 1.713	
Marktwaarde verhuurde staat balans	€ 531.822	€ 470.373	
Marktwaarde sloop/brandwoningen	€ -	€ 1.031	
Totaal marktwaarde bezit in analyse	€ 531.822	€ 471.404	
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ 2.040	€ 21.881	€ -19.841
Betaalbaarheid (huren)	€ 107.080	€ 106.162	€ 918
Kwaliteit (onderhoud)	€ 68.658	€ 38.802	€ 29.856
Beheer (beheerkosten)	€ 18.469	€ 8.543	€ 9.926
	€ 196.247	€ 175.388	€ 20.859
Beleidswaarde	€ 335.575	€ 296.016	€ 39.559

Dit impliceert dat circa 51% 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:	2021
Streefhuur per maand	€ 662
Lasten onderhoud & beheer / jaar	€ 3.083

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

Effect op beleidswaarde woningen	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde in € 1.000
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 11.500
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	-€ 25.451

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
<u>1 januari 2021 na stelselwijziging</u>			
Verkrijgingsprijzen	2.094	819	2.913
Cum. waardevermindering en afschrijving	(7.385)	(473)	(7.858)
Saldering met Voorziening voor presentatie	5.291	-	5.291
Boekwaarde per 1 januari 2021 na stelselwijziging	-	346	346
<u>Mutaties 2021</u>			
Investerings	15.426	111	15.537
Inbrengwaarde sloop	-	-	-
Desinvesteringen aanschafwaarde	-	(52)	(52)
Desinvesteringen cumulatieve afschrijving	-	42	42
Afschrijvingen	-	(50)	(50)
Naar activa in exploitatie	(8.091)	-	(8.091)
Afronding grondexploitatie Rivierenwijk	(1)	-	(1)
Afronding voorziening grondexploitatie Rivierenwijk	(1)	-	(1)
Dotatie voorziening	(1.630)	-	(1.630)
Vrijval voorziening	1.807	-	1.807
Ontrekking voorziening	1.520	-	1.520
Totaal mutaties	9.030	51	9.081
<u>31 december 2021</u>			
Verkrijgingsprijzen	9.428	878	10.306
Cum. waardevermindering en afschrijving	(5.689)	(481)	(6.170)
Saldering met Voorziening voor presentatie	-	-	-
Boekwaarde per 31 december 2021	3.739	397	4.136

De positie activa in ontwikkeling wordt gesaldeerd met de voorziening onrendabele toppen vastgoed in ontwikkeling. 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 €3.739 bestaat voor (€1.964) uit projecten met een negatief saldo en € 5.703 uit projecten met een positief saldo. In 2020 (€5.291) bestond dit uit respectievelijk een (€5.384) negatief en een €93 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 2021:		
Boekwaarde	305	279
Mutaties:		
Ontvangen bedragen	(284)	(40)
Correctie afwaardering storting 2020	-	40
Resultaat deelneming Milieucentrum	(21)	-
Vermogensmutatie Stichting Woonwagen	-	(21)
Dividend/rente	-	-
Overige	-	1
Totaal mutaties	(305)	(20)
Boekwaarde per 31-12-2021	-	259

Deelnemingen

De deelneming NV Vastgoedmaatschappij Milieucentrum te Deventer is ultimo 2021 opgeheven.

Het aandeel van Rentree was:

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

Overige financiële activa

Dit betreft een joint venture ultimo 2021:

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, het fiscale afschrijvingspotentieel en de fiscale verwerking van de Vestialening. De nominale waarde van de verliescompensatie bedraagt € 2.912, de nominale waarde van de te verrekenen niet-aftrekbare rente bedraagt € 880, de nominale waarde van het afschrijvingspotentieel bedraagt € 1.856 en de nominale waarde van de fiscale verwerking van de Vestialening bedraagt € 224.

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

	2021	2020
Boekwaarde per 1 januari	4.395	6.119
Mutaties	1.124	(1.724)
Boekwaarde per 31 december	5.519	4.395

10.9.4 Voorraden

10.9.4.1 Vastgoed bestemd voor verkopen

	2021	2020
Niet-woningen (verkrijgingsprijs)	-	-
Woningen (marktwaaarde verhuurde staat)	1.713	769
Cum. waardevermindering en afschrijving	-	-
Boekwaarde per 1 januari	1.713	769
Mutaties		
Verkoop niet-woningen	-	-
Verkoop woningen	(1.713)	(542)
Van activa in exploitatie (woningen)	-	1.486
Onttrekking voorziening	-	-
Totaal mutaties	(1.713)	944
Niet-woningen (verkrijgingsprijs)	-	-
Woningen (marktwaaarde verhuurde staat)	-	1.713
Cum. waardevermindering en afschrijving	-	-
Boekwaarde per 31 december	-	1.713

Eind 2021 stonden er geen woningen leeg om verkocht te worden.

10.9.4.2 Overige voorraden

	2021	2020
Vervaardigingsprijs	12.303	12.303
Cum. waardevermindering en afschrijving	(11.403)	(11.417)
Boekwaarde per 1 januari	900	886
Mutaties		
Grondpositie gesloopte woningen	169	-
Onttrekking voorziening	-	-
Vrijval voorziening	18	14
Dotatie voorziening	-	-
Totaal mutaties	187	14
Verkrijgingsprijzen	12.472	12.303
Cum. waardevermindering en afschrijving	(11.385)	(11.403)
Boekwaarde per 31 december	1.087	900

10.9.5 Vorderingen

Huurdebiteuren	2021	2020
Huurdebiteuren	308	310
Af : voorziening wegens oninbaarheid	(145)	(145)
Totaal huurdebiteuren	163	165

Overheid	2021	2020
Step subsidies	-	78
Subsidie provincie Overijssel	10	-
Totaal overlopende activa	10	78

Overige vorderingen	2021	2020
Door te belasten vanuit onderhoud	20	6
Door te belasten overige kosten	15	25
Betaalde borg kantoorpand	22	22
Vordering verzekerde schade	27	234
Overige vorderingen	1	248
Totaal overlopende activa	85	535

Overlopende activa	2021	2020
Vooruitbetaalde kosten	262	230
Totaal overlopende activa	262	230

*De hierboven gepresenteerde vordering van de step subsidies zijn opgenomen op basis van de subsidietoekenningen en de reeds uitgevoerde werkzaamheden. De subsidie van de provincie Overijssel is op basis van toekenning.

10.9.6 Liquide middelen

De liquide middelen staan vrij ter beschikking.

	2021	2020
Kas/bank	2.199	768
Deposito (Rabo spaarrekeningen)	4	1.000
Totaal liquide middelen	2.203	1.768

10.9.7 Eigen Vermogen

Het verloop van het eigen vermogen is als volgt:

	2021	2020 na stelsel- wijziging
Overige reserve:		
Stand per 1 januari	113.507	105.187
Gerealiseerde herwaardering verkopen	1.013	946
Mutatie herwaarderingsreserve	(42.393)	(10.488)
Correctie herwaardering	(1)	-
Resultaat (toegevoegd aan de overige reserves)	61.514	17.862
	133.640	113.507
Herwaarderingsreserve:		
Stand per 1 januari	208.748	199.205
Gerealiseerde herwaardering verkopen	(1.013)	(946)
Correctie herwaardering	-	1
Mutatie herwaarderingsreserve	42.393	10.488
	250.128	208.748
Totaal eigen vermogen	383.768	322.255

10.9.8 Voorzieningen

10.9.8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	2021	2020 na stelsel- wijziging
Voorziening onrendabel Vastgoed in exploitatie:		
Stand per 1 januari	10.112	13.625
Vrijval	(486)	(1.958)
Dotatie	3.031	10.698
Ontrekking	(9.626)	(12.253)
Saldering met activa in ontwikkeling t.b.v. presentatie	-	-
Stand per 31 december	3.031	10.112
Voorziening onrendabel Vastgoed in ontwikkeling:		
Stand per 1 januari	7.386	1.836
Vrijval	(1.807)	-
Dotatie	1.630	6.145
Ontrekking	(1.520)	-
Afronding voorziening grondexploitatie Rivierenwijk	-	(595)
Saldering met activa in ontwikkeling t.b.v. presentatie	(5.689)	(2.094)
Stand per 31 december	-	5.292
Totale stand per 1 januari		
	17.498	15.461
Mutatie 2021		
	(8.778)	2.037
Saldering met activa in ontwikkeling t.b.v. presentatie		
	(5.689)	(2.094)
Totale stand per 31 december		
	3.031	15.404

De voorziening is overwegend langlopend en voor het deel dat betrekking heeft op het vastgoed in ontwikkeling 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 2021 bedraagt € 5.057 (2020: €3.607). 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.

	2021		2020	
	Totaal	> 5 jaar	Totaal	> 5 jaar
Leningen Kredietinstellingen	151.848	134.697	137.600	122.249

Het verloop van de leningen in 2021 is als volgt:

	2021	2020
Stand per 1 januari	137.600	138.412
Nieuwe leningen	26.855	20.500
Af: aflossingen	(12.607)	(21.312)
Totaal leningen per 31 december	151.848	137.600
Af: kortlopende aflossingsverplichting	(5.057)	(3.607)
Stand langlopende leningen per 31 december	146.791	133.993

De gemiddelde kostenvoet van het lang vreemd vermogen over 2021 bedraagt 1,83% (2020: 2,06%). De marktwaarde van de leningen inclusief opgelopen rente op 31-12-2021 is €182.238 (2020: €180.949). 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 31-12-2021 over een rekening-courant faciliteit bij de Bank Nederlandse Gemeenten ad € 2 miljoen. Voor deze rekening-courant faciliteit zijn geen aanvullende zekerheden gesteld.

	2021	2020
Schulden aan banken	1.477	1.557
Aflossingsverplichting op langlopende leningen	5.057	3.607
Schulden aan huurders	59	83
Schulden aan leveranciers	2.230	1.057
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.395	681
Overige schulden	-	-
Overlopende passiva	1.822	835
Totaal	12.040	7.820

10.9.11 Fiscale Positie

Deze fiscale positie is weergegeven in x € 1.000.

Het geschatte belastbare bedrag is een positief resultaat van € 1.178

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

Commercieel resultaat vóór belastingen en resultaat deelneming	60.411
Aansluiting tussen commercieel en fiscaal resultaat	
Verkopen bestaand bezit	-1.204
Grote aanpak projecten	-9.387
Onderhoud	169
Afschrijvingen	-371
Waardemutatie MVA	-50.568
Toerekening financieringskosten aan projecten	123
Mutatie flowbudget	3
Volkshuisvestelijke bijdrage	869
Afwaardering sloop	-482
Totale mutatie	(60.849)
Fiscaal resultaat	(438)
Overige fiscale correcties:	
Investeringsaftrek	(16)
Niet/beperkt aftrekbare kosten	2
Niet aftrekbare ATAD rente	1.629
Saldo overige correcties	1.616
Belastbare winst	1.178
Verrekenbare verliezen	1.178
Belastbaar bedrag	-

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

Rentree heeft in 2021 diverse woningen verkocht. Hierbij heeft Rentree fiscale winsten gerealiseerd. De winsten worden gedoteerd aan de herinvesteringsreserve, die vervolgens in mindering worden gebracht op de investeringen.

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 € 50.568 worden fiscaal niet gevolgd.

De volkshuisvestelijke bijdrage omvat de fiscale verwerking van de Vestiaruil conform de bijbehorende vaststellingsovereenkomst.

In 2021 zijn 7 woningen gesloopt die fiscaal zijn afgewaardeerd naar de lagere grondwaarden.

Tevens is met ingang van 01-01-2019 de ATAD regeling van toepassing. Dit resulteert voor Rentree in een niet aftrekbare rentelast van € 1.629. Het saldo compensabele verliezen per ultimo 2021 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 5-jaars horizon die geldt voor de bepaling van de latentie wordt benut. De actieve Vpb latentie voor verliescompensatie bedraagt in 2021 (contante waarde) € 2.792.

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 € 8.235 wat resulteert in een actieve latentie (contante waarde) van € 1.672.

De actieve Vpb latentie voor de niet verrekenbare rente 2019 t/m 2021 die in de toekomst wel verrekenbaar is bedraagt € 833.

De actieve Vpb latentie voor de Vestialening bedraagt € 221. Deze latentie ontstaat doordat de volkshuisvestelijke bijdrage in elk van de jaren 2021 en 2022 voor 50% in aftrek komt.

De mutatie in de post latente belastingen (ten opzichte van 2020) komt daarmee uit op een bedrag van circa € 1.124 te verantwoorden als baten 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 tendeeft. 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

Rentree heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2021. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en Rentree niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognose van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door Rentree.

Rentree heeft een kredietfaciliteit bij BNG bank van € 2 miljoen.

Rentree heeft twee variabele roll-over leningen. Van één lening is het niet opgenomen deel € 2 miljoen per 31-12-2021. Deze roll-over lening is afgesloten per 01-10-2020 en heeft een hoofdsom van € 5 miljoen. Hiervan is op 31-12-2021 € 3 miljoen opgenomen waardoor er nog € 2 miljoen beschikbaar is voor opname. Van de andere lening is het niet opgenomen deel € 4 miljoen per 31-12-2021. Deze roll-over lening is afgesloten per 01-02-2021 en heeft een hoofdsom van € 5 miljoen. Hiervan is op 31-12-2021 € 1 miljoen opgenomen waardoor er nog € 4 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 2022 geïndexeerd met 2,7% per 1 januari 2022 wat zal leiden tot een verplichting na de verhoging van € 82.958.

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 2022 is een bedrag van € 2.991.997 inclusief btw vastgesteld voor de onderhoudskosten. Dit is inclusief een raming voor asbestkosten van € 356.015. Eind 2021 stonden er nog voor € 556.567 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 2022 is een totaalbedrag van € 1.270.315 exclusief btw vastgesteld. Voor het planmatig onderhoud € 1.133.584. Daarnaast is er een bedrag opgenomen voor de contracten van het schoonmaak en groenonderhoud € 105.467 en een raming voor enkelvoudige woningverbeteringen (isolatieglas) € 31.264. Daarnaast zijn er 2 complexen uit het jaarplan 2021 verschoven naar 2022, dit gaat om een bedrag van € 122.517

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 2022 is een bedrag van € 1.249.117 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 maart 2021 is een bankgarantie door Salverda Bouw B.V. afgegeven ter hoogte van € 592.816. Deze bankgarantie is afgegeven voor de realisatie van de Grote aanpak Rivierenwijk. Deze garantie zal na oplevering van het werk, uiterlijk 31 juli 2022 komen te vervallen.

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. Daarnaast is er ook een Woningborg-certificaat afgegeven met een afbouwwaarborg van 100% en herstelwaarborg van 50%.

Op 22 november 2021 is een bankgarantie door Nijhuis Bouw afgegeven ter hoogte van € 246.869. Deze bankgarantie is afgegeven voor de realisatie van de Grote aanpak de Bekkumer. Deze garantie zal na oplevering van het werk, uiterlijk 1 oktober 2022 komen te vervallen.

Op 17 december 2020 is een concerngarantie afgegeven door Hegeman Bouwgroep voor haar dochtermaatschappij Hegeman Bouw Vriezenveen inzake de Design en Build overeenkomst voor 38 sociale Huurwoningen aan de Dijk. Daarnaast is er ook een Woningborg-certificaat afgegeven met een afbouwwaarborg van 100% en herstelwaarborg van 50%.

Rentree heeft op 24 oktober 2017 leaseovereenkomsten gesloten voor 5 leaseauto's (operationele lease). Deze leasecontracten zijn aangegaan tot 24 oktober 2021. Op 26 augustus 2021 heeft Rentree het contract met een half jaar verlengd tot 24-4-2022. De leaseprijs voor de 5 lease auto's bedraagt in totaal €1.427,- per maand (exclusief brandstof en btw). De verplichting voor 2022 is €5.708.

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 € 1.011.784.

Op 4 oktober 2021 heeft Rentree een bouwteamovereenkomst afgesloten met Hunebouw B.V. inzake de bouw van 8 woningen locatie de Tuinen van Zandweerd. Rentree heeft een taakstellend maximaal budget vastgesteld in overleg met de aannemer van € 1.297.500 inclusief btw voor de turnkey realisatie van het project. Voor dat de aannemingsovereenkomst tot stand komt kan deze overeenkomst nog worden beëindigd (de voorwaarden hiervoor zijn opgenomen in de bouwteamovereenkomst). Ingeval van beëindiging van de overeenkomst is Rentree de aannemer een vergoeding verschuldigd ter hoogte van de werkelijk gemaakte kosten met een maximum van € 30.000.

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

	2021	2020
Woningen en woongebouwen	25.317	24.882
Onroerende zaken, niet woningen	1.169	1.227
Af : huurderiving wegens leegstand en oninbaarheid	444	371
Totaal	26.042	25.738

10.10.1.2 Opbrengsten servicecontracten

	2021	2020
Servicepakket	249	250
Glasverzekering	54	54
Ontstoppen riolering	42	42
Af : huurderiving wegens leegstand en oninbaarheid	6	5
Totaal	339	341

10.10.1.3 Lasten servicecontracten

	2021	2020
Servicepakket	(274)	(269)
Glasverzekering	(50)	(44)
Ontstoppen riolering	(42)	(41)
Overig	(20)	(9)
Totaal	(386)	(363)

10.10.1.4 Lasten verhuur en beheersactiviteiten

	2021	2020
Asbestinventarisaties	(58)	(39)
Kosten incasseren huren	(20)	(25)
Vve bijdragen (eigen bezit)	(112)	(123)
Huurlasten	(31)	(31)
Kosten energielabels	(3)	(11)
Kosten hoogwerker schoonmaak	(25)	(20)
Overige	(23)	(29)
Toerekening kosten	(1.652)	(1.714)
Totaal	(1.924)	(1.992)

10.10.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

	2021	2020
Planmatig onderhoud	(2.139)	(3.510)
Mutatie-onderhoud	(280)	(186)
Interieurvernieuwing	(1.149)	(861)
Klachtenonderhoud	(741)	(640)
Contract onderhoud	(464)	(408)
Onderhoud VVE	(130)	(156)
Asbest saneringskosten	(170)	(153)
Toerekening kosten	(684)	(753)
Totaal	(5.757)	(6.667)

	2021	2020
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	(1.833)	(1.567)
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	(3.924)	(5.100)
Totaal	(5.757)	(6.667)

10.10.1.6 Overig directe operationele lasten exploitatie bezit

	2021	2020
Belastingen (ozb en waterschapslasten)	(1.036)	(1.007)
Verhuurderheffing	(2.774)	(2.714)
Saneringsheffing	-	-
Schade uitkering brandverzekering	-	234
Verzekeringen verhuur onroerend goed	(134)	(164)
Overige directe exploitatie kosten	(11)	(13)
Totaal	(3.955)	(3.664)

10.10.2 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2021	2020
Verkoopopbrengsten bestaand bezit:		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	3.776	4.170
Af: verkoopkosten	83	89
Af: boekwaarde	2.489	3.427
Af: toerekening kosten	109	123
Totaal	1.095	531

10.10.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

10.10.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2021	2020 na stelsel- wijziging
Waardeverandering projecten vastgoed in exploitatie	560	(13.564)
Waardeverandering projecten vstgd in ontwikkeling	811	-
Afwaardering gesloopte woningen	(595)	-
Woningen grote brandschade	268	(258)
Mutatie voorziening vastgoed bestemd voor verkopen	18	14
Toegerekende kosten, niet geactiveerd	(261)	(610)
Totaal	801	(14.418)

10.10.3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2021	2020 na stelsel- wijziging
Autonome waardemutatie Daeb	49.818	25.149
Autonome waardemutatie Niet-daeb	222	368
Teruggenomen waardemutatie Daeb	(220)	(1.107)
Teruggenomen waardemutatie Niet-daeb	(314)	(19)
Aangekochte woningen	-	(24)
Totaal	49.506	24.367

10.10.4 Overige activiteiten

10.10.4.1 Opbrengst overige activiteiten

	2021	2020
Administratievergoeding	25	25
Overige opbrengsten	16	16
Totaal	41	41

10.10.5 Overige organisatiekosten

	2021	2020
Externe toezichtkosten	(18)	(19)
Accountantskosten	(70)	(69)
Treasury advies	(33)	(27)
RvC	(31)	(31)
Controller onafhankelijke rol	(16)	(16)
Obligoheffing	(86)	-
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	(1.737)	-
Toegerekende kosten	(137)	(149)
Totaal	(2.128)	(311)

De volkshuisvestelijke bijdrage Vestia betreft het verlies van Rentree bij de lening ruil met Vestia omdat deze gewaardeerd wordt tegen de reële waarde. Dit agio is een verlies t.o.v. de nominale hoofdsom waarbij de contante waarde van de jaarlijkse bijdrage gedurende de looptijd van 40 jaar, met de marktrente 40 jaar fixe als disconteringsvoet.

Vanaf 2021 geldt een jaarlijkse een obligoheffing, die kan worden geïnd. Door middel van heffing van een jaarlijkse obligo blijft het risicovermogen van WSW op peil. Het jaarlijks obligo is maximaal 0,33% van het geborgd volume aan leningen ultimo het afgelopen kalenderjaar. De obligoheffing was voor Rentree in 2021 € 86.330 en is reeds voldaan.

10.10.6 Leefbaarheid

	2021	2020
Leefbaarheid Overig	(148)	(155)
Leefbaarheid (Sociaal Programma)	-	-
Toerekening kosten	(472)	(422)
Totaal	(620)	(577)

10.10.7 Financiële baten en lasten

10.10.7.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2021	2020
Rente op vorderingen	1	1
Rente op liquide middelen	-	-
Totaal	1	1

10.10.7.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2021	2020
Rentelasten langlopende leningen	(2.607)	(2.893)
Rente op kortlopende schulden	(58)	(41)
Totaal	(2.665)	(2.934)

10.10.7.3 Waardeveranderingen van financiële vaste activa

	2021	2020
Stichting Woonwag en Deventer	21	(504)
Totaal	21	(504)

10.10.8 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

	2021	2020
Mutatie voorziening latente belastingverplichting	-	-
Mutatie Latente belastingvordering(en)	1.124	(1.724)
Totaal	1.124	(1.724)

Het wettelijke belastingtarief in 2021 bedraagt 25% (2020: 25%).

Het effectieve belastingtarief in 2021 bedraagt -2% (2020: 8%).

10.10.9 Resultaat deelnemingen

	2021	2020
NV Vastgoedmaatschappij Milieucentrum Deventer	(21)	(3)
Totaal	(21)	(3)

10.10.10 Overige toelichtingen

10.10.10.1 Lonen & salarissen

	2021	2020
Lonen en salarissen*	(1.756)	(1.738)
Sociale lasten	(279)	(276)
Pensioenlasten	(230)	(299)
Inhuur derden	(322)	(275)
Overige personeelskosten	(134)	(151)
Subtotaal lonen & salarissen	(2.721)	(2.739)
Geactiveerde productie projecten in ontwikkeling	414	313
Lonen & salarissen minus geactiveerde productie	(2.307)	(2.426)
Totaal lonen en salarissen	(2.721)	(2.739)

	2021	2020
Gemiddeld aantal FTE	31,70	30,05

*Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

10.10.10.2 Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa

	2021	2020
Afschrijving onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	(50)	(62)
Afschrijving immateriële vaste activa	(21)	(11)
Impairment immateriële vaste activa	-	(362)
Desinvesteringen	(10)	(10)
Totaal	(81)	(445)

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.

	2021	2020
Controle jaarrekening 2021 Baker Tilly	(61)	-
Andere controlewerkzaamheden 2021 Baker Tilly	(9)	-
Controle jaarrekening 2020 Baker Tilly	-	(60)
Andere controlewerkzaamheden 2020 Baker Tilly	-	(9)
Totaal	(70)	(69)

10.10.10.4 Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen

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

Schema bezoldiging 2021

Naam	Functie	Functievervulling boekjaar van tot		Dienstbetrekking	Omvang dienstverband	Beloningsklasse en norm	Beloning	Voorzieningen betaalbaar op termijn	Totale bezoldiging
J. Huibers	DB	01-01	31-12	Ja	1 Fte	E (€ 153.000)	€ 112.515	€ 17.062	€ 129.577
R.L. Stevelmans	Voorz. RvC	01-01	31-12		Nvt	E (€ 22.950)	€ 17.650	Nvt	€ 17.650
C. Karharman	Lid RvC	01-01	31-12		Nvt	E (€ 15.300)	€ 11.800	Nvt	€ 11.800
R. Bosveld	Lid RvC	01-01	31-12		Nvt	E (€ 15.300)	€ 11.800	Nvt	€ 11.800
S.J.M. Capello-Lindner	Lid RvC	01-01	31-12		Nvt	E (€ 15.300)	€ 11.800	Nvt	€ 11.800
E.A. Dijkstra	Lid RvC	01-01	31-12		Nvt	E (€ 15.300)	€ 11.800	Nvt	€ 11.800

Schema bezoldiging 2020

Naam	Functie	Functievervulling boekjaar van tot		Dienstbetrekking	Omvang dienstverband	Beloningsklasse en norm	Beloning	Voorzieningen betaalbaar op termijn	Totale bezoldiging
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

DB = Directeur bestuurder

Voorz. RvC = Voorzitter RvC

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 2021 was de beloning van de bestuurder J. Huibers € 129.577 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 2021 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

10.11.1 Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum geweest die nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum dan wel gebeurtenissen die van belang zijn voor de oordeelsvorming van de gebruikers van de jaarrekening.

10.12 Ondertekening van de jaarrekening

Opmaken van de jaarrekening

Drs. J. Huibers MPM

Directeur bestuurder

Deventer, 28 maart 2022

Vaststellen van de jaarrekening

De Raad van Commissarissen van Woningstichting Rentrete

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

Aan de Raad van Commissarissen
Woningstichting Rentrete

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Burgemeester Roelenweg 14-18
Postbus 508
8000 AM Zwolle

T: +31 (0)38 425 86 00

zwolle@bakertilly.nl
www.bakertilly.nl

KvK: 24425560

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 van Woningstichting Rentrete te Deventer gecontroleerd. Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting Rentrete op 31 december 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 De balans per 31 december 2021;
- 2 De winst- en verliesrekening over 2021; en
- 3 De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2021 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Woningstichting Rentrete zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening in paragraaf 10.5.5. Hierin staat beschreven dat Woningstichting Rentree een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2021 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- Jaarverslag, waaronder het bestuursverslag en het volkshuisvestelijk verslag;
- Overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- Alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van de directeur-bestuurder en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is de directeur-bestuurder tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de directeur-bestuurder noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet de directeur-bestuurder afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet de directeur-bestuurder de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directeur-bestuurder het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. De directeur-bestuurder moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2021, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;

- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de directeur-bestuurder en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- Het vaststellen dat de door de directeur-bestuurder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is.
Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Zwolle, 29 maart 2022

Baker Tilly (Netherlands) N.V.

Was getekend
drs. E.H.J.D. Damman RA