

JAARREKENING

Inhoud

1 Balans per 31 december 2022	3
2 Winst- en verliesrekening over 2022.....	5
3 Kasstroomoverzicht 2022.....	6
4 Toelichting op de jaarrekening	7
4.1 Activiteiten.....	7
4.2 Regelgeving.....	7
4.3 Vergelijking met voorgaand jaar.....	7
4.4 Grondslagen financiële activa	7
5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva	9
5.1 Algemeen.....	9
5.2 Vergelijking waarderingsgrondslagen	9
5.3 Transacties met verbonden partijen	9
5.4 Immateriële vaste activa	9
5.5 Materiële vaste activa	9
5.6 Financiële vaste activa	16
5.7 Voorraden	17
5.8 Vorderingen	17
5.9 Liquide middelen.....	17
5.10 Voorzieningen	17
5.11 Langlopende schulden	18
5.12 Kortlopende schulden	18
6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat	19
6.1 Algemeen.....	19
6.2 Bedrijfsopbrengsten.....	19
6.3 Bedrijfslasten	19
6.4 Kosten en baten verdeling Daeb en niet-Daeb	22
6.5 Kostenverdeling functioneel model	22
7 Belangrijke inschattingen t.a.v. waardering en resultaatbepaling.....	23
7.1 Algemeen.....	23
7.2 Materiële vaste activa	23
8 Kasstroomoverzicht.....	24
9 Toelichting op de balans 2022	25
9.1 Immateriële vaste activa	25
9.2 Materiële vaste activa	26

9.3 Financiële vaste activa	32
9.4 Voorraden	33
9.5 Vorderingen	34
9.6 Liquide middelen.....	35
9.7 Eigen Vermogen	35
9.8 Voorzieningen	36
9.9 Langlopende schulden	37
9.10 Kortlopende schulden.....	37
9.11 Fiscale Positie.....	38
9.12 Belastinglatenties.....	39
9.13 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	39
9.14 Financiële instrumenten	41
10 Toelichting op de winst- en verliesrekening.....	42
10.1 Exploitatie vastgoedportefeuille.....	42
10.2 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille.....	44
10.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	44
10.4 Overige activiteiten	45
10.5 Overige organisatiekosten.....	46
10.6 Leefbaarheid	46
10.7 Financiële baten en lasten.....	46
10.8 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening.....	47
10.9 Overige toelichtingen	48
11 Overige gegevens	50
11.1 Gebeurtenissen na balansdatum	50
12 Ondertekening van de jaarrekening.....	51
13 Controleverklaring van de accountant	52
13.1 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	52

1 Balans per 31 december 2022

(x€ 1.000) Na resultaatbestemming	Ref.	2022		2021	
ACTIVA					
Vaste activa					
<i>Immateriële Vaste Activa</i>					
Computersoftware	9.1	<u>71</u>		<u>84</u>	
			71		84
<i>Materiële vaste activa</i>					
Vastgoed in exploitatie (Daeb)	9.2.1	536.080		525.498	
Vastgoed in exploitatie (niet Daeb)	9.2.1	6.306		6.324	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	9.2.2	-		3.739	
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	9.2.2	<u>455</u>		<u>397</u>	
			542.841		535.958
<i>Financiële vaste activa</i>					
Deelnemingen	9.3.1	-		-	
Overige financiële activa	9.3.1	-		259	
Latente belastingvordering(en)	9.3.2	<u>5.109</u>		<u>5.519</u>	
			5.109		5.778
Vlottende activa					
<i>Voorraden</i>					
Vastgoed bestemd voor verkopen	9.4.1	-		-	
Overige Voorraden	9.4.2	<u>1.021</u>		<u>1.087</u>	
			1.021		1.087
<i>Vorderingen</i>					
Huurdebiteuren		203		163	
Overheid		10		10	
Overige vorderingen		217		85	
Overlopende activa		<u>330</u>		<u>262</u>	
			760		520
<i>Liquide middelen</i>					
Bank	9.6	<u>2.546</u>		<u>2.203</u>	
			2.546		2.203
Totaal activa		<u>552.348</u>		<u>545.630</u>	

	Ref.	2022	2021	
PASSIVA				
Vermogen				
<i>Eigen Vermogen</i>				
	9.7			
Overige reserve		128.732	133.640	
Herwaarderingsreserve		<u>240.446</u>	<u>250.128</u>	
		369.178		383.768
 <i>Voorzieningen</i>				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	9.8.1	11.095	3.031	
		<u>11.095</u>	<u>3.031</u>	
				3.031
 Vreemd vermogen				
<i>Langlopende schulden</i>				
Langlopende schulden	9.9	<u>163.306</u>	<u>146.791</u>	
		163.306		146.791
 <i>Kortlopende schulden</i>				
	9.10			
Schulden aan banken		1.447	1.477	
Aflossingsverplichting		1.585	5.057	
Schulden aan huurders		53	59	
Schulden aan leveranciers		1.565	2.230	
Belastingen en premies svz		904	1.395	
Overige schulden		-	-	
Overlopende passiva		<u>3.215</u>	<u>1.822</u>	
		8.769		12.040
 Totaal passiva				
		<u>552.348</u>	<u>545.630</u>	

2 Winst- en verliesrekening over 2022

Winst- en Verliesrekening functioneel model
Bedragen (x € 1.000)

	Ref.	2022			2021		
		Daeb	Niet-daeb	Totaal	Daeb	Niet-daeb	Totaal
Huuropbrengsten	10.1.1	26.541	377	26.918	25.602	440	26.042
Opbrengsten servicecontracten	10.1.2	344	3	347	336	3	339
Lasten servicecontracten	10.1.3	(462)	(4)	(466)	(382)	(4)	(386)
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	10.1.4	(1.817)	(32)	(1.849)	(1.901)	(23)	(1.924)
Lasten onderhoudsactiviteiten	10.1.5	(6.741)	(50)	(6.791)	(5.676)	(81)	(5.757)
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	10.1.6	(1.345)	(20)	(1.365)	(3.907)	(48)	(3.955)
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		<u>16.520</u>	<u>274</u>	<u>16.794</u>	<u>14.072</u>	<u>287</u>	<u>14.359</u>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		987	-	987	3.449	244	3.693
Toegerekende organisatiekosten		(96)	(1)	(97)	(108)	(1)	(109)
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		(625)	-	(625)	(2.254)	(235)	(2.489)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vstgdport.	10.2	<u>266</u>	<u>(1)</u>	<u>265</u>	<u>1.087</u>	<u>8</u>	<u>1.095</u>
Overige waardeveranderingen vstgdport.	10.3.1	(24.218)	98	(24.120)	805	(4)	801
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vstgdport.	10.3.2	(3.407)	(18)	(3.425)	49.598	(92)	49.506
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		<u>(27.625)</u>	<u>80</u>	<u>(27.545)</u>	<u>50.403</u>	<u>(96)</u>	<u>50.307</u>
Opbrengst overige activiteiten	10.4.1	564	10	574	32	9	41
Kosten overige activiteiten	10.4.2	(227)	-	(227)	-	-	-
Netto resultaat overige activiteiten		<u>337</u>	<u>10</u>	<u>347</u>	<u>32</u>	<u>9</u>	<u>41</u>
Overige organisatiekosten	10.5	(378)	(3)	(381)	(2.125)	(3)	(2.128)
Leefbaarheid	10.6	(698)	(6)	(704)	(615)	(5)	(620)
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	10.7.1	13	-	13	1	-	1
Rentelasten en soortgelijke kosten	10.7.2	(2.713)	-	(2.713)	(2.665)	-	(2.665)
Waardeveranderingen van financiële vaste activa	10.7.3	-	(259)	(259)	-	21	21
Saldo financiële baten en lasten		<u>(2.700)</u>	<u>(259)</u>	<u>(2.959)</u>	<u>(2.664)</u>	<u>21</u>	<u>(2.643)</u>
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		<u>(14.278)</u>	<u>95</u>	<u>(14.183)</u>	<u>60.190</u>	<u>221</u>	<u>60.411</u>
Belastingen	10.8	(406)	(4)	(410)	1.113	11	1.124
Resultaat deelnemingen	10.9	-	-	0	-	(21)	(21)
RESULTAAT NA BELASTINGEN		<u>(14.683)</u>	<u>91</u>	<u>(14.592)</u>	<u>61.303</u>	<u>211</u>	<u>61.514</u>

3 Kasstroomoverzicht 2022

Bedragen x € 1.000
(directe methode)

	2022			2021		
	Daeb	Niet-daeb	Totaal	Daeb	Niet-daeb	Totaal
Huurontvangsten	26.559	377	26.936	25.619	440	26.059
Vergoedingen	343	3	346	336	3	339
Overheidsontvangsten	-	-	-	-	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	508	7	515	16	-	16
Ontvangen interest	13	-	13	-	-	-
	<u>27.423</u>	<u>387</u>	<u>27.810</u>	<u>25.971</u>	<u>443</u>	<u>26.414</u>
Betalingen aan werknemers	(2.448)	(43)	(2.491)	(2.524)	(31)	(2.555)
Onderhoudsuitgaven	(5.901)	(44)	(5.945)	(4.880)	(70)	(4.950)
Overige bedrijfsuitgaven	(3.381)	(60)	(3.441)	(2.748)	(33)	(2.781)
Betaalde interest	(2.722)	-	(2.722)	(2.690)	-	(2.690)
Sectorspecifieke heffingen	(93)	-	(93)	(105)	-	(105)
Verhuurderheffing	-	-	-	(2.774)	-	(2.774)
Leefbaarheid	(176)	(2)	(178)	(111)	(1)	(112)
	<u>(14.721)</u>	<u>(149)</u>	<u>(14.870)</u>	<u>(15.832)</u>	<u>(135)</u>	<u>(15.967)</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>12.702</u>	<u>238</u>	<u>12.940</u>	<u>10.139</u>	<u>308</u>	<u>10.447</u>
Verkoopontvangsten bestaande huur	991	-	991	3.813	244	4.057
Verkoopontvangsten grond	-	-	-	350	-	350
	<u>991</u>	<u>-</u>	<u>991</u>	<u>4.163</u>	<u>244</u>	<u>4.407</u>
Nieuwbouw huur	(7.489)	-	(7.489)	(14.268)	-	(14.268)
Verbeteruitgaven	(13.623)	-	(13.623)	(12.627)	-	(12.627)
Aankoop	(5.443)	-	(5.443)	-	-	-
Sloop	-	-	-	(60)	-	(60)
Investerings overig	(113)	(2)	(115)	(120)	(1)	(121)
Overige financiële vaste activa	-	-	-	-	146	146
	<u>(26.668)</u>	<u>(2)</u>	<u>(26.670)</u>	<u>(27.075)</u>	<u>145</u>	<u>(26.930)</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	<u>(25.677)</u>	<u>(2)</u>	<u>(25.679)</u>	<u>(22.912)</u>	<u>389</u>	<u>(22.523)</u>
Nieuwe te borgen leningen	<u>34.500</u>	<u>-</u>	<u>34.500</u>	<u>25.118</u>	<u>-</u>	<u>25.118</u>
Aflossing geborgde leningen	<u>(21.418)</u>	<u>-</u>	<u>(21.418)</u>	<u>(12.607)</u>	<u>-</u>	<u>(12.607)</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>13.082</u>	<u>-</u>	<u>13.082</u>	<u>12.511</u>	<u>-</u>	<u>12.511</u>
Mutatie liquide middelen	<u>107</u>	<u>236</u>	<u>343</u>	<u>(262)</u>	<u>697</u>	<u>435</u>
Liquide middelen per 1 januari			2.203			1.768
Liquide middelen per 31 december			2.546			2.203

4 Toelichting op de jaarrekening

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022. Alle bedragen luiden in duizenden euro's, tenzij anders vermeld. De jaarrekening is opgemaakt in januari 2023. De jaarrekening is opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling.

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.

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.

4.3 Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar.

De Hoge Raad heeft op 8 juli 2022 uitgemaakt dat de heffingsvermindering van de verhuurderheffing fiscaal dient te worden verwerkt als een investeringssubsidie, die gekoppeld is aan het betrokken object en derhalve in mindering gebracht dient te worden op de stichtingskosten. In voorgaande jaren is deze heffingsvermindering in de commerciële jaarrekening in mindering gebracht op de verantwoorde verhuurderheffing in de winst- en verliesrekening. Mede gezien de afschaffing van de verhuurderheffing per 1 januari 2023 is besloten om in de commerciële jaarrekening niet aan te sluiten op de herziene fiscale verwerkingswijze. De gehanteerde methode is nu consistent met voorgaand jaar en verdedigbaar. In boekjaar 2022 is € 2.146.523 (2021: € 117.000) vermindering verhuurderheffing in mindering gebracht op de verantwoorde verhuurderheffing. De fiscale effecten van de herziene fiscale verwerkingswijze van de vermindering zijn tot uitdrukking gekomen in de verantwoorde last vennootschapsbelasting in 2022.

4.4 Grondslagen financiële activa

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

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

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

5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

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.

5.2 Vergelijking waarderingsgrondslagen

De gehanteerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zijn conform de richtlijnen voor de jaarverslaggeving RJ645. In 2022 is de waarderingsgrondslag voor het sociaal vastgoed marktwaarde verhuurde staat.

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.

5.4 Immateriële vaste activa

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.

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.

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 2022 geldt een bedrag van € 763,47.

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 waarden marktwaarde voor het DAEB vastgoed en het niet-DAEB vastgoed (het merendeel van, haar onroerende zaken in exploitatie). Rentree hanteert de fullversie van het handboek modelmatig waarden marktwaarde voor het bedrijfsonroerend goed, het maatschappelijk vastgoed en het zorg vastgoed.

In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. 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.

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 is gebleken de marktontwikkelingen in het 4e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2022. De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop niet aangepast.

Eind maart is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 herzien naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden. De benodigde aanpassingen om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd middels aanpassing van de disconteringsvoet. Hiertoe heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij is vastgesteld dat de verwachte uitkomsten van de basisversie in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van woningen gebaseerd op NVM cijfers in de regio. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat deze ontwikkeling van de marktwaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn ligt met de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat.

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 waarden marktwaarde – Actualisatie peildatum 31 december 2022, 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 waarden marktwaarde'. Rentree hanteert voor (het merendeel van) haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarden 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 uitpondscenari veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom en verkoopkosten opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte woongelegenheden.

Parameters

De marktwaarde van het vastgoed is bepaald volgens de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Bij de bepaling van de marktwaarde van 31 december 2022 zijn de volgende parameters gebruikt.

Woongelegenheden

	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Prijsinflatie	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging	-2,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gem. belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten per vhe als % van de WOZ	0,07%	0,07%	0,07%	0,08%	0,08%	0,08%
Huurderving als % van de huursom	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Gem. mutatiekans bij doorexploiteren	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Gem. mutatiekans bij uitponden	6,40%	6,40%	6,40%	6,40%	6,40%	6,40%
Verkoopkosten bij uitponden als % van de leegwaarde	1,04%	1,07%	1,11%	1,14%	1,18%	1,21%
Huurstijging boven looninflatie (vanaf 2026 prijsinflatie)	0,00%	0,00%	0,00%	0,50%	0,50%	0,50%

	EGW	MGW	Studenten- eenheid	Zorgeen- heid Extra- muraal
Gem. beheerkosten per vhe	€ 481	€ 472	€ 445	€ 435

De gemiddelde disconteringsvoet bedraagt over 2022 6,41%

In het doorexploiteerscenario 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 woningwaarderingssstelsel. Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 571 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg vastgoed

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo						
BOG	€ 6,7	€ 7,0	€ 7,2	€ 7,4	€ 7,7	€ 7,9
MOG	€ 8,2	€ 8,5	€ 8,7	€ 9,0	€ 9,3	€ 9,6
ZOG	€ 10,9	€ 11,2	€ 11,6	€ 12,0	€ 12,4	€ 12,7
Mutatieonderhoud per m2 bvo						
BOG	€ 11,3	€ 11,7	€ 12,1	€ 12,5	€ 12,9	€ 13,2
MOG	€ 13,7	€ 14,1	€ 14,6	€ 15,1	€ 15,6	€ 16,0
ZOG	€ 13,7	€ 14,1	€ 14,6	€ 15,1	€ 15,6	€ 16,0
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	0,13%	0,14%	0,14%	0,14%	0,14%	0,15%

De gemiddelde disconteringsvoet bedraagt over 2022 8,85%

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende marktwaarde van het verhuurcontract.

Parkeergelegenheden

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Instandhoudingsonderhoud per vhe	€ 209	€ 216	€ 224	€ 231	€ 239	€ 244
Beheerkosten per vhe	€ 43	€ 44	€ 45	€ 47	€ 48	€ 50
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ per vhe	0,24%	0,24%	0,25%	0,25%	0,26%	0,26%

De gemiddelde disconteringsvoet bedraagt over 2022 7,14%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 571 per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 571 per verhuureenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Inschakeling extern taxateur

In 2022 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).

Gebruiksoppervlakte

Toegelaten instellingen worden geacht uiterlijk 2022 hun metrages conform NEN 2580 op orde te brengen. Rentree 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, exit yield 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 gerede 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 uitpandscenario 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 beheer-activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'overige directe operationele lasten' in de resultatenrekening. Hierbij zijn de gemiddelde verhuur- en beheerlasten en de overige directe operationele lasten (exclusief de verhuurderheffing) over de komende 15 jaar op totaal niveau als uitgangspunt gehanteerd.

Deze beleidswaarde is als volgt afgeleid uit de marktwaarde:

X € 1.000	2022	2021	verschil afslagen
Marktwaarde in exploitatie	€ 542.386	€ 531.822	
Marktwaarde voorraad in verkoop	€ -	€ -	
Marktwaarde verhuurde staat balans	€ 542.386	€ 531.822	
Marktwaarde sloop/brandwoningen	€ -	€ -	
Totaal marktwaarde bezit in analyse	€ 542.386	€ 531.822	
Beschikbaarheid (doorexploteer)	€ -75.698	€ 2.040	€ -77.738
Betaalbaarheid (huren)	€ 191.283	€ 107.080	€ 84.203
Kwaliteit (onderhoud)	€ 69.932	€ 68.658	€ 1.274
Beheer (beheerkosten)	€ 6.435	€ 18.469	€ -12.034
	€ 191.952	€ 196.247	€ -4.295
Beleidswaarde	€ 350.434	€ 335.575	€ 14.859

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 veronderstelt dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Gehanteerde normbedragen en uitgangspunten woningen	Ultimo 2022	Ultimo 2021
Streefhuur per maand	€ 666	€ 662
Streefhuur in % van de maximale redelijke huur volgens beleid	83%	83%
Onderhoudsnorm per vhe per jaar	€ 2.382	€ 2.168
Beheersnorm per vhe per jaar	€ 873	€ 915
Disconteringsvoet	6,41%	6,49%

De stijging van de onderhoudsnorm is voornamelijk te verklaren door de forse prijsstijgingen in de bouw. De jaarlijkse inflatie over het afgelopen jaar was hoger dan begroot en de jaarlijkse indexatie voor 2023 is met gemiddeld 8% ook fors te noemen.

De daling van de beheersnorm is voornamelijk te verklaren door het herijken van de kostenverdeelstaat (elke 5 jaar) daardoor is er een verschuiving te zien van verhuur en beheer activiteiten naar leefbaarheid. Die laatste wordt niet meegenomen in de beheersnorm.

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	€ 13.471
Streefhuur per maand	€ 25 lager	-€ 16.251
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	-€ 10.942
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	-€ 10.942
Disconteringsvoet	0,5% hoger	-€ 33.455

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.

5.6 Financiële vaste activa

5.6.1 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 1 april 2020, samen met Woonbedrijf Ieder1, een Joint Venture opgericht voor de exploitatie van de Woonwagens in Deventer. Rentree bezit 50% van deze Joint Venture, Stichting Woonwagenbeheer Deventer. De Joint Venture wordt verantwoord onder de financiële vaste activa en gewaardeerd tegen de nettovermogenswaarde.

5.6.2 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 2023 1,24%).

5.7 Voorraden

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.

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.

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.

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.

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.

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'.

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.

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.

6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

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.

6.2 Bedrijfsopbrengsten

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.

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.

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.

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).

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.

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.

6.3 Bedrijfslasten

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 2022 niet afgeschreven in verband met de waardering op marktwaarde.

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.

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.

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 2022 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.
2. De toegelaten instelling 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 2022 129,0% (ultimo 2021: 126,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2022 133,7% (ultimo 2021 118,8%). 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 ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 127,7%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2022 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2023 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2022 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 12,40% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2021 tot en met juli 2022) en is een toeslag verleend van 9,84%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 3,00% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2021 tot en met 31 juli 2022) en is een toeslag verleend van 2,38%.

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.

6.3.6 Leefbaarheid

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

6.3.7 Overige bedrijfslasten

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

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.

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 bruikbaar 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.

6.3.10 Belastingen

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

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.

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.

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

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

7.2 Materiële vaste activa

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.

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. Rentreë waardeert haar commercieel vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde verhuurde staat.

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 herstructurerings- en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden. De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan onder meer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

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.

9 Toelichting op de balans 2022

9.1 Immateriële vaste activa

ACTIVA	
1 januari 2022	
Verrijgings- of vervaardigingsprijs	1.281
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(1.197)
Boekwaarde 1 januari 2022	84
Mutaties	
Investerings	7
Desinvesteringen aanschafwaarde	-
Impairment, extra afschrijving	-
Desinvesteringen cumulatieve afschrijving	-
Afschrijvingen	(20)
Totaal mutaties	(13)
Verrijgings- of vervaardigingsprijs	1.288
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(1.217)
Boekwaarde 31 december 2022	71
Afschrijvingspercentage*	20%

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

9.2 Materiële vaste activa

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 2022	525.498	6.324	531.822
Investering nieuwbouw	9.846	-	9.846
Desinvestering verkopen	(625)	-	(625)
Terug in exploitatie genomen	-	-	-
Herwaardering	(3.406)	(18)	(3.424)
Investeringen bestaand bezit	12.178	-	12.178
Onrendabel invest bstnd bezit	(7.411)	-	(7.411)
Bezit naar voorraad verkopen	-	-	-
Reclassificatie	-	-	-
Totaal mutaties	10.582	(18)	10.564
31 december 2022	536.080	6.306	542.386

Marktwaaardeontwikkeling

Verloopstaat Marktwaaarde 2021 - 2022	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaaarde conform balans 31-12-2021	525.498	6.324	531.822
Correctie Balans ORT/voorraad verkopen	0	0	0
Marktwaaarde 2021	525.498	6.324	531.822
Voorraadmutaties			
Verkoop / sloop / overig weg	-625	0	-625
Nieuwbouw / aankoop / overig nieuw	9.847	0	9.847
Classificatiewijzigingen	0	0	0
Subtotaal voorraadmutaties	9.222	0	9.222
Mutatie vastgoedgegevens			
Oppervlakte	34	0	34
Vastgoedtype	-1	0	-1
Overige basisgegevens	1.746	0	1.746
Contractuur	6.303	66	6.369
Leegstand	108	0	108
Maximale huur	1.533	0	1.533
Mutatiegraad doorexploiteren	-4.065	-29	-4.094
WOZ-waarde	48.607	259	48.866
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-56	-10	-66
Complexdefinitie en verkooprestricties	3.691	0	3.691
Subtotaal mutatie vastgoedgegevens	57.900	286	58.186
Methodische wijzigingen handboek en software			
Aanpassing BOG huurverhogingsmoment direct bij verhoging in Januari	17	0	17
Aanpassing huurafkapping geliberaliseerd	-2	0	-2
Aanpassing grondslag indexatie contractuur woningen	9.195	30	9.225
Overdrachtkosten	-3.254	-41	-3.295
Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software	5.956	-11	5.945
Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek			
Validatie markthuurl	1.031	5	1.036
Validatie disconteringsvoet	-17.896	-149	-18.045
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	-16.865	-144	-17.009
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen			
Macro-economische parameters	-490	318	-172
Liberalisatiegrens	-1.447	0	-1.447
Reguliere huurstijging	-6.103	14	-6.089
Markthuurl	44.051	335	44.386
Historische leegwaardestijging	-37.624	-192	-37.816
Leegwaardestijging	-28.227	-138	-28.365
Splitsingskosten	-41	-1	-42
Verkoopkosten	822	4	826
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-17.444	-114	-17.558
Beheerkosten	-546	-2	-548
Belastingen en verzekeringen	335	6	341
Verhuurderheffing	25.002	19	25.021
Disconteringsvoet	-24.017	-303	-24.320
Exit yield	98	-95	3
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	-45.631	-149	-45.780
Vershil 2022	0	0	0
Marktwaaarde 2022	536.080	6.306	542.386
<i>Percentage marktwaaarde 2022 t.o.v. 2021</i>	<i>102,01%</i>	<i>99,72%</i>	<i>101,99%</i>

In de analyse van de rekentool van TMS, versie 2023.1. van Ortec Finance B.V. lijkt het validatie-effect anders gepresenteerd dan Fakton berekend in het 'onderzoek waardeontwikkeling Handboek 2021 versus 2022 van Fakton Consultancy d.d. 7 april 2023 met kenmerk 107773/N1/1.0'.

De totale gepresenteerde waardeontwikkeling van 2021 naar 2022 ligt wel in lijn met het onderzoek van Fakton.

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

Per 31 december 2022 is in totaal € 240 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves inbegrepen (2021: € 250 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 € 192 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

X € 1.000	2022	2021	verschil afslagen
Marktwaarde in exploitatie	€ 542.386	€ 531.822	
Marktwaarde voorraad in verkoop	€ -	€ -	
Marktwaarde verhuurde staat balans	€ 542.386	€ 531.822	
Marktwaarde sloop/brandwoningen	€ -	€ -	
Totaal marktwaarde bezit in analyse	€ 542.386	€ 531.822	
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	€ -75.698	€ 2.040	€ -77.738
Betaalbaarheid (huren)	€ 191.283	€ 107.080	€ 84.203
Kwaliteit (onderhoud)	€ 69.932	€ 68.658	€ 1.274
Beheer (beheerkosten)	€ 6.435	€ 18.469	€ -12.034
	€ 191.952	€ 196.247	€ -4.295
Beleidswaarde	€ 350.434	€ 335.575	€ 14.859

Dit impliceert dat circa 52% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Toelichting bij activa in exploitatie Sensitiviteitsanalyse:

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

Uitgangspunt voor:	2022
Streefhuur per maand	€ 666
Lasten onderhoud & beheer / jaar	€ 3.255

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	€ 13.471
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	-€ 21.884

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

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

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Onroerende en roerende zaken t.d.v. exploitatie	Totaal
1 januari 2022			
Verkrijgingsprijzen	9.428	878	10.306
Cum. waardevermindering en afschrijving	(5.689)	(481)	(6.170)
Saldering met Voorziening voor presentatie	-	-	-
Boekwaarde per 1 januari 2022	3.739	397	4.136
Mutaties 2022			
Investerings	9.642	122	9.764
Inbrengwaarde sloop	-	-	-
Verkoop grondpositie	(817)	-	(817)
Desinvesteringen aanschafwaarde	-	(44)	(44)
Desinvesteringen cumulatieve afschrijving	-	43	43
Afschrijvingen	-	(64)	(64)
Naar activa in exploitatie	(8.881)	-	(8.881)
Grondexploitatie Rivierenwijk	(85)	-	(85)
Voorziening grondexploitatie Rivierenwijk	84	-	84
Dotatie voorziening	(17.633)	-	(17.633)
Vrijval voorziening	3.467	-	3.467
Ontrekking voorziening	-	-	-
Totaal mutaties	(14.223)	58	(14.165)
31 december 2022			
Verkrijgingsprijzen	9.287	956	10.243
Cum. waardevermindering en afschrijving	(19.771)	(502)	(20.273)
Saldering met Voorziening voor presentatie	10.484	-	10.484
Boekwaarde per 31 december 2022	-	455	455

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 € 10.484 bestaat voor € 12.259 uit projecten met een negatief saldo en € 1.775 uit projecten met een positief saldo. In 2021 (€ 3.739) bestond dit uit respectievelijk een € 1.964 negatief en een € 5.703 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

9.3 Financiële vaste activa

9.3.1 Overige financiële vaste activa

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

	Joint venture Stichting Woonwagen
1 januari 2022:	
Boekwaarde	259
Mutaties:	
Afwaardering i.v.m. negatief eigen vermogen	(259)
Vermogensmutatie Stichting Woonwagen	-
Dividend/rente	-
Overige	-
Totaal mutaties	(259)
Boekwaarde per 31 december 2022	-

De joint venture heeft een negatief eigen vermogen. De joint venture is afgewaardeerd tot € 1. Door de presentatie in duizendtallen is dit niet zichtbaar in de toelichting.

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 2022:

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

9.3.2 Latente belastingvordering(en)

Het saldo betreft de latente belastingvorderingen door verliescompensatie en het fiscale afschrijvingspotentieel. De nominale waarde van de verliescompensatie bedraagt € 3.974 en de nominale waarde van het afschrijvingspotentieel bedraagt € 1.387.

	2022	2021
Boekwaarde per 1 januari	5.519	4.395
Mutaties	(410)	1.124
Boekwaarde per 31 december	5.109	5.519

9.4 Voorraden

9.4.1 Vastgoed bestemd voor verkopen

	2022	2021
Niet-woningen (verkrijgingsprijs)	-	-
Woningen (marktwaarde verhuurde staat)	-	1.713
Cum. waardevermindering en afschrijving	-	-
Boekwaarde per 1 januari	-	1.713
Mutaties		
Verkoop niet-woningen	-	-
Verkoop woningen	-	(1.713)
Van activa in exploitatie (woningen)	-	-
Onttrekking voorziening	-	-
Totaal mutaties	-	(1.713)
Niet-woningen (verkrijgingsprijs)	-	-
Woningen (marktwaarde verhuurde staat)	-	-
Cum. waardevermindering en afschrijving	-	-
Boekwaarde per 31 december	-	-

Eind 2022 stonden er geen woningen leeg om verkocht te worden.

9.4.2 Overige voorraden

	2022	2021
Vervaardigingsprijs	12.472	12.303
Cum. waardevermindering en afschrijving	(11.385)	(11.403)
Boekwaarde per 1 januari	1.087	886
Mutaties		
Grondpositie gesloopte woningen	(169)	169
Onttrekking voorziening	-	-
Vrijval voorziening	103	18
Dotatie voorziening	-	-
Totaal mutaties	(66)	187
Verkrijgingsprijzen	12.303	12.472
Cum. waardevermindering en afschrijving	(11.282)	(11.385)
Boekwaarde per 31 december	1.021	1.087

9.5 Vorderingen

Huurdebiteuren

	2022	2021
Huurdebiteuren	393	308
Af : voorziening wegens oninbaarheid	(190)	(145)
Totaal huurdebiteuren	203	163

Overheid

	2022	2021
Subsidie provincie Overijssel	10	10
Totaal overlopende activa	10	10

Overige vorderingen

	2022	2021
Door te belasten vanuit onderhoud	18	20
Afrekening service en stookkosten	80	-
Door te belasten overige kosten	20	15
Betaalde borg kantoorpand	22	22
Waarborgsommen woningen boven Rentre	50	-
Vordering verzekerde schade	17	27
Overige vorderingen	10	1
Totaal overige vorderingen	217	85

Overlopende activa

	2022	2021
Vooruitbetaalde kosten	330	262
Totaal overlopende activa	330	262

*De subsidie van de provincie Overijssel is op basis van toekenning.

9.6 Liquide middelen

De liquide middelen staan vrij ter beschikking.

	2022	2021
Kas/bank	2.545	2.199
Deposito (Rabo spaarrekeningen)	1	4
Totaal liquide middelen	2.546	2.203

9.7 Eigen Vermogen

Het verloop van het eigen vermogen is als volgt:

	2022	2021
Overige reserve:		
Stand per 1 januari	133.640	113.507
Gerealiseerde herwaardering verkopen	328	1.013
Mutatie herwaarderingsreserve	9.354	(42.393)
Correctie herwaardering	2	(1)
Resultaat (toegevoegd aan de overige reserves)	(14.592)	61.514
	128.732	133.640
Herwaarderingsreserve:		
Stand per 1 januari	250.128	208.748
Gerealiseerde herwaardering verkopen	(328)	(1.013)
Correctie herwaardering	-	-
Mutatie herwaarderingsreserve	(9.354)	42.393
	240.446	250.128
Totaal eigen vermogen	369.178	383.768

9.8 Voorzeningen

9.8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	2022	2021
Voorziening onrendabel Vastgoed in exploitatie:		
Stand per 1 januari	3.031	10.112
Vrijval	-	(486)
Dotatie	284	3.031
Ontrekking	(2.704)	(9.626)
Stand per 31 december	611	3.031
Voorziening onrendabel Vastgoed in ontwikkeling:		
Stand per 1 januari	5.689	7.386
Vrijval	(3.467)	(1.807)
Dotatie	17.633	1.630
Ontrekking	-	(1.520)
Voorziening grondexploitatie Rivierenwijk	(84)	-
Stand voorziening per 31 december	19.771	
Saldering met activa in ontwikkeling t.b.v. presentatie	(9.287)	(5.689)
Stand per 31 december	10.484	-
Totale stand per 1 januari		
	8.720	17.498
Mutatie 2022	11.662	(8.778)
Saldering met activa in ontwikkeling t.b.v. presentatie	(9.287)	(5.689)
Totale stand per 31 december	11.095	3.031

De voorziening is overwegend langlopend en voor het deel dat betrekking heeft op het vastgoed in ontwikkeling gesaldeerd met de activapositie vastgoed in ontwikkeling.

In de voorziening onrendabel vastgoed in exploitatie zit ook een voorziening voor het onrendabel deel van de investeringen in zonnepanelen. De berekende ORT is naar verwachting het maximale onrendabele deel (meest slechtste scenario), want door het toevoegen van zonnepanelen zal in de toekomst ook de markthuur en de WOZ stijgen wat impact heeft op de marktwaarde, maar dit is op dit moment niet goed in te schatten. Er is een voorziening gevormd voor de woningen die zijn aangeschreven, maar nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum.

In 2022 zijn dat +/- 98 woningen (€ 245.000).

9.9 Langlopende schulden

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na de afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. Deze aflossingsverplichting voor 2022 bedraagt € 1.585 (2021: € 5.057). 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.

	2022		2021	
	Totaal	> 5 jaar	Totaal	> 5 jaar
Leningen Kredietinstellingen	164.891	145.538	151.848	134.697

Het verloop van de leningen in 2022 is als volgt:

	2022	2021
Stand per 1 januari	151.848	137.600
Nieuwe leningen	34.500	26.855
Af: aflossingen	(21.457)	(12.607)
Totaal leningen per 31 december	164.891	151.848
Af: kortlopende aflossingsverplichting	(1.585)	(5.057)
Stand langlopende leningen per 31 december	163.306	146.791

De gemiddelde kostenvoet van het lang vreemd vermogen over 2022 bedraagt 1,67% (2021: 1,83%). De marktwaarde van de leningen inclusief opgelopen rente op 31 december 2022 is € 151.447 (2021: € 182.238). 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.

9.10 Kortlopende schulden

De rekening-courant faciliteit bij de Bank Nederlandse Gemeenten ad € 2 miljoen is in 2022 opgeheven.

	2022	2021
Schulden aan banken	1.447	1.477
Aflossingsverplichting op langlopende leningen	1.585	5.057
Schulden aan huurders	53	59
Schulden aan leveranciers	1.565	2.230
Belastingen en premies sociale verzekeringen	904	1.395
Overlopende passiva	3.215	1.822
Totaal	8.769	12.040

9.11 Fiscale Positie

Deze fiscale positie is weergegeven in x € 1.000.

Het geschatte belastbare bedrag is een positief resultaat van € 0

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

Commercieel resultaat vóór belastingen en resultaat deelneming	(14.183)
Aansluiting tussen commercieel en fiscaal resultaat	
Verkopen bestaand bezit	-370
Grote aanpak projecten	-15.221
Onderhoud	235
Afschrijvingen	-466
Waardemutatie MVA	27.164
Toerekening financieringskosten aan projecten	62
Vermindering VHH	-2.284
Mutatie flowbudget	-5
Volkshuisvestelijke bijdrage	869
Afwaardering sloop	0
Totale mutatie	9.984
Fiscaal resultaat	(4.199)
Overige fiscale correcties:	
Investeringsaftrek	(17)
Niet/beperkt aftrekbare kosten	4
Niet aftrekbare ATAD rente	1.658
Saldo overige correcties	1.645
Fiscaal resultaat	(909)
Verrekenbare verliezen	
Fiscaal resultaat	(909)

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

Rentree heeft in 2022 een aantal 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 € 27.164 worden fiscaal niet gevolgd.

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

Tevens is met ingang van 1 januari 2019 de ATAD regeling van toepassing. Dit resulteert voor Rentree in een niet aftrekbare rentelast van € 1.658. Het saldo compensabele verliezen per ultimo 2022 is voldoende om de acute vennootschapsbelasting druk te compenseren. De acute vennootschapsbelasting last in de jaarrekening is dan ook nihil.

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 2022 (contante waarde) € 3.893.

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 € 5.385 wat resulteert in een actieve latentie (contante waarde) van € 1.216.

De actieve Vpb latentie voor de niet verrekenbare rente die in de toekomst wel verrekenbaar is bedraagt nihil, omdat uit de fiscale meerjarenbegroting blijkt dat de rentelast hoger is dan de maximale aftrek.

De actieve Vpb latentie voor de Vestialening valt in 2022 vrij. Deze latentie is in 2021 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 2021) komt daarmee uit op een bedrag van circa € 410 te verantwoorden als een last in de bedrijfseconomische resultatenrekening. Rentree heeft geen latentie opgenomen voor zowel het vastgoed bestemd voor doorexploiteren als bestemd voor verkoop aangezien het afwikkelmoment (oneindig) ver in de toekomst ligt waardoor de latentie naar nihil tendeert. Tevens is er geen sprake van een opwaarderingspotentieel aangezien er in het verleden geen afwaarderingen naar een lagere WOZ-waarde hebben plaatsgevonden.

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 2022. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als het 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 twee variabele roll-over leningen. Van één lening is het niet opgenomen deel € 4 miljoen per 31 december 2022. Deze roll-over lening is afgesloten per 1 februari 2021 en heeft een hoofdsom van € 5 miljoen. Het restant hoofdsom van de lening zal boete- en kostenvrij afgelost worden per 15 februari 2023. Van de andere lening is het niet opgenomen deel € 6 miljoen per 31 december 2022. Deze roll-over lening is afgesloten per 4 oktober 2022 en heeft een hoofdsom van € 10 miljoen.

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 1 januari 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 2023 geïndexeerd met 14,5% per 1 januari 2023 wat zal leiden tot een verplichting na de verhoging van € 92.492.

Aanvullend is met C.L. van der Weele per 1 juli 2022 een aanvullende huurovereenkomst afgesloten voor het huren van 56 appartementen, 20 parkeerplaatsen en 20 bergingen gelegen boven de Verzetslaan 40. De jaarhuur bedraagt € 343.180 en wordt jaarlijks 1 juli geïndexeerd volgens de wettelijke huurverhoging voor sociale huurwoningen.

25 maart 2020 is het besluit genomen het contract met Salverda voor het dagelijks onderhoud te verlengen met 6 jaren, dit contract is 22 april 2020 getekend geweest. Hierbij wordt elk jaar het volume vastgesteld aan de hand van de begroting. In het jaarplan 2023 is een bedrag van € 3.149.199 inclusief btw vastgesteld voor de onderhoudskosten. Dit is inclusief een raming voor asbestkosten van € 268.567. Eind 2022 stonden er nog voor € 432.841 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 januari 2020 tot en met 31 december 2026. In het jaarplan 2023 is een totaalbedrag van € 1.914.672 exclusief btw vastgesteld. Voor het planmatig onderhoud € 1.788.073. Daarnaast is er een bedrag opgenomen voor de contracten van het schoonmaak en groenonderhoud € 126.599.

25 maart 2020 is het besluit genomen het contract met Instain voor het contractonderhoud te verlengen met 6 jaren, dit contract is 15 juli 2020 getekend geweest. Het volume wordt elk jaar op basis van de begroting vastgesteld. In het jaarplan 2023 is een bedrag van € 1.409.837 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 16 juni 2022 is een bankgarantie door HuneBouw B.V. afgegeven ter hoogte van € 139.688. Deze bankgarantie is afgegeven voor de realisatie van de Tiny Houses Zandweerd. Deze garantie zal na oplevering van het werk, uiterlijk 28 februari 2023 komen te vervallen.

Op 11 juli 2022 is een bankgarantie door Nijhuis Bouw B.V. afgegeven ter hoogte van € 665.127. Deze bankgarantie is afgegeven voor de realisatie van het nieuwbouwproject Havenkwartier. Deze garantie zal na oplevering worden verlaagd tot een bedrag van 2,5% van de Turn-key exclusief de grondwaarde (€ 332.564) en na verloop van 6 maanden na oplevering tot een bedrag van 1,25% van de Turn-key exclusief de grondwaarde (€ 166.282). Deze garantie zal na oplevering van het werk, uiterlijk één jaar na oplevering geheel komen te vervallen.

Op 31 januari 2022 is een concerngarantie afgegeven door Klomp Beheer Amsterdam BV voor haar dochtermaatschappij De Zoncorporatie BV inzake de installatie van zonnepanelen.

Op 28 maart 2022 heeft Rentree 7 bedrijfsauto's gekocht. De levering vindt plaats in 2023. De aangegane verplichting bedraagt € 216.538.

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 april 2022 en vervolgens op 18 maart 2022 verlengt tot 24 oktober 2022. Nadien is besloten om het contract te verlengen tot het moment dat de nieuwe aangekochte auto's zijn geleverd. De leaseprijs voor de 5 lease auto's bedraagt in totaal € 1.707 per maand (exclusief brandstof en btw).

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 € 273.924.

Per 7 februari 2022 is een raamovereenkomst afgesloten met de Zoncorporatie. Hierbij is overeengekomen dat voor het werk, plaatsen van zonnepanelen, per cluster separaat een opdracht wordt gegeven zonder dat op voorhand aanspraak gemaakt kan worden op opdrachtverlening van de resterende clusters. Het contract is afgesloten voor de periode 1 december 2022 tot en met 1 december 2024. Jaarlijks worden de prijzen herzien.

Op 6 december 2022 heeft Rentree een koopovereenkomst met de Gemeente afgesloten inzake de bouwgrond voor het project Shita, Shita speeltuinlocatie. De totale koopsom bedraagt € 294.000 exclusief btw en hiervan heeft Rentree al € 29.400 van voldaan in 2022, de koopsom is vast tot 1 januari 2024.

9.14 Financiële instrumenten

In 2022 is het treasurystatuut opnieuw vastgesteld. Het statuut was op sommige punten verouderd. Het nieuwe treasurystatuut is door de RvC vastgesteld op 11 oktober 2022. Hiermee sluit het statuut aan bij de meest recente wet- en regelgeving. Daarnaast is er ruimte gekomen om via een digitaal uitgifteplatform nieuwe leningen aan te trekken.

10 Toelichting op de winst- en verliesrekening

(Bedragen x € 1.000)

10.1 Exploitatie vastgoedportefeuille

10.1.1 Huuropbrengsten

	2022	2021
Woningen en woongebouwen	26.128	25.317
Onroerende zaken, niet woningen	1.172	1.169
Af : huurderiving wegens leegstand en oninbaarheid	382	444
Totaal	26.918	26.042

10.1.2 Opbrengsten servicecontracten

	2022	2021
Servicepakket	253	249
Glasverzekering	55	54
Ontstoppen riolering	43	42
Af : huurderiving wegens leegstand en oninbaarheid	4	6
Totaal	347	339

10.1.3 Lasten servicecontracten

	2022	2021
Servicepakket	(346)	(274)
Glasverzekering	(49)	(50)
Ontstoppen riolering	(44)	(42)
Overig	(27)	(20)
Totaal	(466)	(386)

10.1.4 Lasten verhuur en beheersactiviteiten

	2022	2021
Asbestinventarisaties	(54)	(58)
Kosten incasseren huren	(28)	(20)
Vve bijdragen (eigen bezit)	(159)	(112)
Huurlasten	(31)	(31)
Kosten energielabels	(31)	(3)
Kosten hoogwerker schoonmaak	(27)	(25)
Overige	(33)	(23)
Toerekening kosten	(1.486)	(1.652)
Totaal	(1.849)	(1.924)

10.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

	2022	2021
Planmatig onderhoud	(2.683)	(2.139)
Mutatie-onderhoud	(288)	(280)
Interieurvernieuwing	(1.604)	(1.149)
Klachtenonderhoud	(858)	(741)
Contract onderhoud	(515)	(464)
Onderhoud VVE	(9)	(130)
Asbest saneringskosten	(142)	(170)
Toerekening kosten	(692)	(684)
Totaal	(6.791)	(5.757)

	2022	2021
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	(1.859)	(1.833)
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	(4.931)	(3.924)
Totaal	(6.791)	(5.757)

10.1.6 Overig directe operationele lasten exploitatie bezit

	2022	2021
Belastingen (ozb en waterschapslasten)	(1.168)	(1.036)
Verhuurderheffing	-	(2.774)
Verzekeringen verhuur onroerend goed	(186)	(134)
Overige directe exploitatie kosten	(11)	(11)
Totaal	(1.365)	(3.955)

De verhuurdersheffing bedroeg in 2022 € 2.146.523 daar heeft Rentree een RVV subsidie van € 2.146.253 in mindering op gebracht, minus deze heffingsvermindering was het saldo € 0.

10.2 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2022	2021
Verkoopopbrengsten bestaand bezit:		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	1.017	3.776
Af: verkoopkosten	30	83
Af: boekwaarde	625	2.489
Af: toerekening kosten	97	109
Totaal	265	1.095

10.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

10.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2022	2021
Waardeverandering projecten vastgoed in exploitatie	(4.992)	560
Waardeverandering projecten vstgd in ontwikkeling	(18.681)	811
Afwaardering gesloopte woningen	(169)	(595)
Woningen grote brandschade	-	268
Mutatie voorziening vastgoed bestemd voor verkopen	103	18
Toegerekende kosten, niet geactiveerd	(381)	(261)
Totaal	(24.120)	801

10.3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2022	2021
Autonome waardemutatie Daeb	12.139	49.818
Autonome waardemutatie Niet-daeb	175	222
Teruggenomen waardemutatie Daeb	(15.546)	(220)
Teruggenomen waardemutatie Niet-daeb	(193)	(314)
Totaal	(3.425)	49.506

10.4 Overige activiteiten

10.4.1 Opbrengst overige activiteiten

	2022	2021
Administratievergoeding	21	25
Huuropbrengsten woningen boven Rentree	182	-
Opbrengsten verhuur zonnepanelen	60	-
Overige opbrengsten	311	16
Totaal	574	41

Onder de overige opbrengsten is de afkoop van een huurcontract verantwoord. Tevens is onder de overige opbrengsten een in rekening gebrachte boete inzake schending art. 9 algemene voorwaarden (verkoop woning binnen 5 jaar) verantwoord.

10.4.2 Kosten overige activiteiten

	2022	2021
Kosten woningen boven Rentree	(185)	-
Monitoring en beheer zonnepanelen	(13)	-
Toerekende kosten	(29)	-
Totaal	(227)	-

10.5 Overige organisatiekosten

	2022	2021
Externe toezichtkosten	(18)	(18)
Accountantskosten	(81)	(70)
Treasury advies	(29)	(33)
RvC	(31)	(31)
Controller onafhankelijke rol	(13)	(16)
Obligoheffing	(75)	(86)
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	-	(1.737)
Toegerekende kosten	(134)	(137)
Totaal	(381)	(2.128)

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 2022 € 74.808 en is reeds voldaan.

10.6 Leefbaarheid

	2022	2021
Leefbaarheid Overig	(151)	(148)
Leefbaarheid (Sociaal Programma)	-	-
Toerekening kosten	(553)	(472)
Totaal	(704)	(620)

10.7 Financiële baten en lasten

10.7.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2022	2021
Rente op vorderingen	1	1
Rente op liquide middelen	12	-
Totaal	13	1

10.7.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2022	2021
Rentelasten langlopende leningen	(2.643)	(2.607)
Rente op kortlopende schulden	(70)	(58)
Totaal	(2.713)	(2.665)

10.7.3 Waardeveranderingen van financiële vaste activa

	2022	2021
Stichting Woonwagen Deventer	(259)	21
Totaal	(259)	21

10.8 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

	2022	2021
Mutatie voorziening latente belastingverplichting	-	-
Mutatie Latente belastingvordering(en)	(410)	1.124
Totaal	(410)	1.124

Het wettelijke belastingtarief in 2022 bedraagt 25% (2021: 25%).
Het effectieve belastingtarief in 2022 bedraagt 3% (2021: -2%).

10.9 Overige toelichtingen

10.9.1 Lonen & salarissen

	2022	2021
Lonen en salarissen*	(1.840)	(1.756)
Sociale lasten	(301)	(279)
Pensioenlasten	(245)	(230)
Inhuur derden	(238)	(322)
Overige personeelskosten	(171)	(134)
Subtotaal lonen & salarissen	(2.795)	(2.721)
Geactiveerde productie projecten in ontwikkeling	355	414
Lonen & salarissen minus geactiveerde productie	(2.440)	(2.307)
Totaal lonen en salarissen	(2.795)	(2.721)

	2022	2021
Gemiddeld aantal FTE	31,30	31,70

*Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

10.9.2 Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa

	2022	2021
Afschrijving onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	(64)	(50)
Afschrijving immateriële vaste activa	(20)	(21)
Impairment immateriële vaste activa	-	-
Desinvesteringen	-	(10)
Totaal	(84)	(81)

10.9.3 Accountantskosten (onderdeel van de overige bedrijfslasten)

	2022	2021
Controle jaarrekening 2022 Baker Tilly	(73)	-
Andere controlewerkzaamheden 2022 Baker Tilly	(8)	-
Controle jaarrekening 2021 Baker Tilly	-	(61)
Andere controlewerkzaamheden 2021 Baker Tilly	-	(9)
Totaal	(81)	(70)

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.

10.9.4 Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen

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

Schema bezoldiging 2022

Naam	Functie	Functievervulling boekjaar		Dienstbetrekking	Omvang dienstverband	Beloningsklasse en norm	Beloning	Voorzieningen betaalbaar op termijn	Totale bezoldiging
		van	tot						
J. Huibers	DB	01-01	31-12	Ja	1 Fte	E (€ 158.000)	€ 117.409	€ 17.859	€ 135.268
R.L. Stevelmans	Voorz. RvC	01-01	31-12		Nvt	E (€ 23.700)	€ 18.960	Nvt	€ 18.960
C. Karharman	Lid RvC	01-01	31-12		Nvt	E (€ 15.800)	€ 12.640	Nvt	€ 12.640
R. Bosveld	Lid RvC	01-01	31-12		Nvt	E (€ 15.800)	€ 12.640	Nvt	€ 12.640
S.J.M. Capello-Lindner	Lid RvC	01-01	31-12		Nvt	E (€ 15.800)	€ 12.640	Nvt	€ 12.640
E.A. Dijkstra	Lid RvC	01-01	31-12		Nvt	E (€ 15.800)	€ 12.640	Nvt	€ 12.640

Schema bezoldiging 2021

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

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 2022 was de beloning van de bestuurder J. Huibers € 135.268 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 2022 zijn de VTW richtlijnen gevolgd.

10.9.5 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.

10.9.6 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.

11 Overige gegevens

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.

12 Ondertekening van de jaarrekening

Opmaken van de jaarrekening

Drs. J. Huibers MPM

Directeur bestuurder

Deventer, 5 juni 2023

Vaststellen van de jaarrekening

De Raad van Commissarissen van Woningstichting Rentree

drs. R.L. Stevelmans

S.J.M. Capello-Linder

E.A. Dijkstra

Voorzitter

drs. R. Bosveld

mr. C. Karharman

13 Controleverklaring van de accountant

13.1 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de directie en 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 de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Woningstichting Rentrete te Deventer gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting Rentrete op 31 december 2022 en van het resultaat over 2022 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 2022;
2. De winst- en verliesrekening over 2022; 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 het Controleprotocol WNT 2022 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.

B. Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Controleaanpak frauderisico's

Er is maatschappelijk gezien meer aandacht voor fraude en daarom besteden wij hier in onze controleverklaring meer aandacht aan. Als onderdeel van onze controle hebben wij inzicht verkregen in de organisatie en haar interne beheersingsomgeving. Wij hebben een frauderisicoanalyse uitgevoerd met als doelstelling het identificeren en inschatten van mogelijke risico's op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude. Wij hebben onze frauderisicoanalyse besproken met de directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen.

De directeur-bestuurder heeft in het bestuursverslag in de paragraaf Risicomanagement, onderdeel Frauderisico's de belangrijkste frauderisicogebieden binnen Rentree en de beheersmaatregelen die zijn getroffen om frauderisico's te mitigeren opgenomen.

Wij hebben als onderdeel van onze controle risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van Woningstichting Rentree die het gevolg zijn van fraude geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de stichting en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop de directeur-bestuurder inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de Raad van Commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar het paragraaf Risicomanagement van het bestuursverslag, waarin de directeur-bestuurder de governance, het risicoprofiel en de risicobereidheid ter zake van fraude- en integriteitsrisico's heeft opgenomen.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd waaronder ook de integriteitscode en de klokkenluidersregeling. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

In het kader van onze controle hebben wij het volgende frauderisico onderkend:

Het risico dat het management maatregelen van interne beheersing zou kunnen doorbreken

Het management bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken, die anderszins effectief lijken te werken. Dit risico ziet mede toe op de verwerking van (incidentele) schattingsposten om zo het resultaat te beïnvloeden en daarmee aan de verwachtingen van belanghebbenden te voldoen. Het risico ziet ons inziens specifiek toe op de waardering van de voorziening onrendabele top van specifieke projecten (projecten met bovengemiddelde publieke / maatschappelijke belang of van grote omvang). Om dit frauderisico te ondervangen hebben wij de volgende werkzaamheden verricht:

- Analyseren en beoordelen van op basis van risicocriteria geselecteerde journaalposten en hierop specifieke controlewerkzaamheden verrichten om de nauwkeurigheid van de geselecteerde journaalposten vast te stellen;
- Analyse van aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt;
- Beoordelen van belangrijke schattingen en de schattingsprocessen van het management, betreffende met name (mogelijke) voorziening onrendabele top en beleidswaarde. Hierbij hebben we in het bijzonder aandacht gehad voor het inherente risico van vooringenomenheid van het management bij deze posten. Wij hebben onder meer de volgende werkzaamheden verricht:
 - Analyse van het proces van totstandkoming van de voorziening voor onrendabele top, waaronder de mate van betrokkenheid van verschillende functionarissen bij de bepaling van de voorziening;
 - Professioneel-kritisch beoordelen van uitgangspunten die zijn gehanteerd bij het bepalen van de voorziening voor onrendabele top, rekening houdend met de ontwikkelingen rondom bouwkosten, krapte op de materialen- en arbeidsmarkt, inflatie en overige zaken;
 - Controle van de ultimo boekjaar opgenomen voorziening middels backtesting en afloopcontrole in het nieuwe boekjaar;
 - Met betrekking tot de uitgangspunten, die ten grondslag liggen aan de beleidswaarde, hebben wij de plausibiliteit van de uitgangspunten gecontroleerd aan de hand van de economische inputparameters alsook backtestingwerkzaamheden.
- Beoordelen van significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening om;
- Doornemen van notulen van vergaderingen van het management en de raad van commissarissen.

Naast bovenstaande hebben wij, voor zover relevant voor onze controle, de opzet geëvalueerd en het bestaan vastgesteld van beheersingsmaatregelen op organisatieniveau zoals het integriteitsbeleid en de klokkenluidersregeling, alsmede de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten, het maken van schattingen en het bewaken van projecten.

Tevens hebben wij specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij de directeur-bestuurder, het management en de raad van commissarissen.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Opbrengstverantwoording

Bij het uitvoeren van onze risicoanalyse zijn wij tot de conclusie gekomen dat het veronderstelde frauderisico ten aanzien van de opbrengstverantwoording niet aanwezig is bij Woningstichting Rentree. Dit vloeit voort uit het feit dat er sprake is van een vaste verhuurcapaciteit, waarbij er nauwelijks sprake is van leegstand. De woningen worden verhuurd tegen geregleerde prijzen. Hierdoor is er sprake van een voorspelbare opbrengstverantwoording, waardoor er naar onze mening geen sprake is van een materieel frauderisico in de opbrengstverantwoording. Daarnaast is het aantal verkochte woningen beperkt en omgeven door regulering, waardoor het risico op een materiële afwijking in de jaarrekening als gevolg van fraude als laag wordt ingeschat.

Controleaanpak continuïteit

Wij verwijzen naar de algemene grondslagen in de toelichting van de jaarrekening waarin is opgenomen dat de jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling van de toegelaten instelling.

Zoals toegelicht in het onderdeel Financiële beleid in het hoofdstuk Financieel gezond van het bestuursverslag heeft de directeur-bestuurder vermeld dat voor de komende jaren operationele kasstroom van Woningstichting Rentree voldoende is om continuïteit te borgen, en dat het vermogen van de stichting op een goede manier wordt beheerd. Dit blijkt uit het positieve jaarresultaat uit 2022 en uit de beoordelingen van de Autoriteit Woningcorporaties en het WSW. Tevens blijven de financiële ratio's in de Meerjarenbegroting de toekomstige jaren positief. De directeur-bestuurder heeft tevens benadrukt dat het voor de stichting heel belangrijk is om de focus op een duurzaam businessmodel te houden.

We hebben de volgende werkzaamheden verricht om de risico's met betrekking tot continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te kunnen stellen dat de door de directeur-bestuurder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Wij hebben onder andere specifieke aandacht gegeven aan het proces van totstandkoming van de beoordeling van de continuïteitsveronderstelling door de directeur-bestuurder, de gehanteerde veronderstellingen en tendenties die een mogelijk risico vormen en de impact van de huidige gebeurtenissen en omstandigheden op de activiteiten en de verwachte kasstromen van de toegelaten instelling tot en met 2029. Wij hebben de verwachte kasstromen van Woningstichting Rentree geëvalueerd, met de nadruk op de vraag of Woningstichting Rentree haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Wij hebben de beoordeling met de directeur-bestuurder besproken.

Op basis van onze werkzaamheden concluderen wij dat de mate waarin de directeur-bestuurder in zijn beoordeling van de continuïteitsveronderstelling rekening heeft gehouden met de thans beschikbare informatie en de toelichtingen daaromtrent in de jaarrekening, passend zijn in de omstandigheden en in overeenstemming met het genoemde verslaggevingsstelsel. Wij hebben geen onzekerheid van materieel belang omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen evenwel van invloed zijn op de continuïteit van de toegelaten instelling.

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 5.5 van de toelichting. 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 waarderen 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 het Controleprotocol WNT 2022 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.

C. Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen andere informatie

De jaarstukken omvatten andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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 voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

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.

D. 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, het Controleprotocol WNT 2022, 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 gerede 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, 25 mei 2023

Baker Tilly (Netherlands) N.V.

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