

JAARREKENING

Inhoud

1 Balans per 31 december 2023	3
2 Winst- en verliesrekening over 2023	5
3 Kasstroomoverzicht 2023	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	8
5.1 Algemeen	8
5.2 Vergelijking waarderingsgrondslagen	8
5.3 Transacties met verbonden partijen	8
5.4 Immateriële vaste activa	8
5.5 Materiële vaste activa	8
5.6 Financiële vaste activa	15
5.7 Voorraden	16
5.8 Vorderingen	16
5.9 Liquide middelen	16
5.10 Voorzieningen	16
5.11 Langlopende schulden	17
5.12 Kortlopende schulden	17
6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat	18
6.1 Algemeen	18
6.2 Bedrijfsopbrengsten	18
6.3 Bedrijfslasten	18
6.4 Kosten en baten verdeling Daeb en niet-Daeb	21
6.5 Kostenverdeling functioneel model	21
7 Belangrijke inschattingen t.a.v. waardering en resultaatbepaling	22
7.1 Algemeen	22
7.2 Materiële vaste activa	22
8 Kasstroomoverzicht	23
9 Toelichting op de balans 2023	24
9.1 Immateriële vaste activa	24
9.2 Materiële vaste activa	25

9.3 Financiële vaste activa	31
9.4 Voorraden	32
9.5 Vorderingen	33
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 Gebeurtenissen na balansdatum	50
12 Ondertekening van de jaarrekening.....	51
13 Overige gegevens	52
13.1 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	52

1 Balans per 31 december 2023

(x € 1.000) Na resultaatbestemming	Ref.	2023	2022
ACTIVA			
Vaste activa			
<i>Immateriële Vaste Activa</i>			
Computersoftware	9.1	<u>52</u>	<u>71</u>
		52	71
<i>Materiële vaste activa</i>			
Vastgoed in exploitatie (Daeb)	9.2.1	573.513	536.080
Vastgoed in exploitatie (niet Daeb)	9.2.1	6.545	6.306
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	9.2.2	-	-
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	9.2.2	<u>1.660</u>	<u>455</u>
		581.718	542.841
<i>Financiële vaste activa</i>			
Latente belastingvordering(en)	9.3.2	<u>3.934</u>	<u>5.109</u>
		3.934	5.109
Vlottende activa			
<i>Voorraden</i>			
Vastgoed bestemd voor verkopen	9.4.1	534	-
Overige Voorraden	9.4.2	<u>1.499</u>	<u>1.021</u>
		2.033	1.021
<i>Vorderingen</i>			
Huurdebiteuren		187	203
Overheid		-	10
Overige vorderingen		410	217
Overlopende activa		<u>136</u>	<u>330</u>
		733	760
<i>Liquide middelen</i>			
Bank	9.6	<u>2.655</u>	<u>2.546</u>
		2.655	2.546
Totaal activa		<u>591.125</u>	<u>552.348</u>

	Ref.	2023	2022	
PASSIVA				
Vermogen				
<i>Eigen Vermogen</i>				
Overige reserve	9.7	122.515	128.732	
Herwaarderingsreserve		<u>256.315</u>	<u>240.446</u>	
		378.830		369.178
<i>Voorzieningen</i>				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	9.8.1	23.415	11.095	
		<u>23.415</u>	<u>11.095</u>	
				11.095
Vreemd vermogen				
<i>Langlopende schulden</i>				
Langlopende schulden	9.9	<u>175.691</u>	<u>163.306</u>	
		175.691		163.306
<i>Kortlopende schulden</i>				
Schulden aan banken	9.10	1.660	1.447	
Aflossingsverplichting		5.614	1.585	
Schulden aan huurders		258	53	
Schulden aan leveranciers		2.856	1.565	
Belastingen en premies svz		1.040	904	
Overige schulden		29	-	
Overlopende passiva		<u>1.732</u>	<u>3.215</u>	
		13.189		8.769
Totaal passiva		<u>591.125</u>	<u>552.348</u>	

2 Winst- en verliesrekening over 2023

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

	Ref.	2023			2022		
		Daeb	Niet-daeb	Totaal	Daeb	Niet-daeb	Totaal
Huuropbrengsten	10.1.1	26.968	445	27.413	26.541	377	26.918
Opbrengsten servicecontracten	10.1.2	377	2	379	344	3	347
Lasten servicecontracten	10.1.3	(411)	(3)	(414)	(462)	(4)	(466)
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	10.1.4	(2.047)	(20)	(2.067)	(1.817)	(32)	(1.849)
Lasten onderhoudsactiviteiten	10.1.5	(8.055)	(71)	(8.126)	(6.741)	(50)	(6.791)
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	10.1.6	(1.514)	(21)	(1.535)	(1.345)	(20)	(1.365)
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		<u>15.318</u>	<u>332</u>	<u>15.650</u>	<u>16.520</u>	<u>274</u>	<u>16.794</u>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		678	(11)	667	987	-	987
Toegerekende organisatiekosten		(108)	(1)	(109)	(96)	(1)	(97)
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		(407)	-	(407)	(625)	-	(625)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vstgdport.	10.2	<u>163</u>	<u>(12)</u>	<u>151</u>	<u>266</u>	<u>(1)</u>	<u>265</u>
Overige waardeveranderingen vstgdport.	10.3.1	(17.567)	35	(17.532)	(24.218)	98	(24.120)
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vstgdport.	10.3.2	<u>17.944</u>	<u>229</u>	<u>18.173</u>	<u>(3.407)</u>	<u>(18)</u>	<u>(3.425)</u>
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		<u>377</u>	<u>264</u>	<u>641</u>	<u>(27.625)</u>	<u>80</u>	<u>(27.545)</u>
Opbrengst overige activiteiten	10.4.1	477	10	487	564	10	574
Kosten overige activiteiten	10.4.2	(358)	(1)	(359)	(227)	-	(227)
Netto resultaat overige activiteiten		<u>119</u>	<u>9</u>	<u>128</u>	<u>337</u>	<u>10</u>	<u>347</u>
Overige organisatiekosten	10.5	(569)	(3)	(572)	(378)	(3)	(381)
Leefbaarheid	10.6	(882)	(6)	(888)	(698)	(6)	(704)
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	10.7.1	107	-	107	13	-	13
Rentelasten en soortgelijke kosten	10.7.2	(3.115)	-	(3.115)	(2.713)	-	(2.713)
Waardeveranderingen van financiële vaste activa	10.7.3	-	-	-	-	(259)	(259)
Saldo financiële baten en lasten		<u>(3.008)</u>	<u>-</u>	<u>(3.008)</u>	<u>(2.700)</u>	<u>(259)</u>	<u>(2.959)</u>
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		<u>11.518</u>	<u>584</u>	<u>12.102</u>	<u>(14.278)</u>	<u>95</u>	<u>(14.183)</u>
Belastingen	10.8	<u>(2.425)</u>	<u>(25)</u>	<u>(2.450)</u>	<u>(406)</u>	<u>(4)</u>	<u>(410)</u>
RESULTAAT NA BELASTINGEN		<u>9.093</u>	<u>559</u>	<u>9.652</u>	<u>(14.683)</u>	<u>91</u>	<u>(14.592)</u>

3 Kasstroomoverzicht 2023

Bedragen x € 1.000
(directe methode)

	2023			2022		
	Daeb	Niet-daeb	Totaal	Daeb	Niet-daeb	Totaal
Huurontvangsten	26.959	445	27.404	26.559	377	26.936
Vergoedingen	379	2	381	343	3	346
Overige bedrijfsontvangsten	474	10	484	508	7	515
Ontvangen interest	107	-	107	13	-	13
	<u>27.919</u>	<u>457</u>	<u>28.376</u>	<u>27.423</u>	<u>387</u>	<u>27.810</u>
Betalingen aan werknemers	(2.577)	(25)	(2.602)	(2.448)	(43)	(2.491)
Onderhoudsuitgaven	(7.698)	(68)	(7.766)	(5.901)	(44)	(5.945)
Overige bedrijfsuitgaven	(3.806)	(37)	(3.843)	(3.381)	(60)	(3.441)
Betaalde interest	(2.897)	-	(2.897)	(2.722)	-	(2.722)
Sectorspecifieke heffingen	(259)	-	(259)	(93)	-	(93)
Leefbaarheid	(221)	(2)	(223)	(176)	(2)	(178)
Vennootschapsbelasting	(1.314)	(14)	(1.328)	-	-	-
	<u>(18.772)</u>	<u>(146)</u>	<u>(18.918)</u>	<u>(14.721)</u>	<u>(149)</u>	<u>(14.870)</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>9.147</u>	<u>311</u>	<u>9.458</u>	<u>12.702</u>	<u>238</u>	<u>12.940</u>
Verkoopontvangsten bestaande huur	395	(11)	384	991	-	991
Verkoopontvangsten grond	8	-	8	-	-	-
	<u>403</u>	<u>(11)</u>	<u>392</u>	<u>991</u>	<u>-</u>	<u>991</u>
Nieuwbouw huur	(13.969)	-	(13.969)	(7.489)	-	(7.489)
Verbeteruitgaven	(2.570)	(25)	(2.595)	(13.623)	-	(13.623)
Aankoop	(8.197)	-	(8.197)	(5.443)	-	(5.443)
Sloop	(27)	-	(27)	-	-	-
Investeringen overig	(1.344)	(13)	(1.357)	(113)	(2)	(115)
Uitgaven overig	(50)	-	(50)	-	-	-
	<u>(26.157)</u>	<u>(38)</u>	<u>(26.195)</u>	<u>(26.668)</u>	<u>(2)</u>	<u>(26.670)</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	<u>(25.754)</u>	<u>(49)</u>	<u>(25.803)</u>	<u>(25.677)</u>	<u>(2)</u>	<u>(25.679)</u>
Nieuwe te borgen leningen	<u>25.000</u>	<u>-</u>	<u>25.000</u>	<u>34.500</u>	<u>-</u>	<u>34.500</u>
Aflossing geborgde leningen	<u>(8.546)</u>	<u>-</u>	<u>(8.546)</u>	<u>(21.418)</u>	<u>-</u>	<u>(21.418)</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>16.454</u>	<u>-</u>	<u>16.454</u>	<u>13.082</u>	<u>-</u>	<u>13.082</u>
Mutatie liquide middelen	<u>(153)</u>	<u>262</u>	<u>109</u>	<u>107</u>	<u>236</u>	<u>343</u>
Liquide middelen per 1 januari			2.546			2.203
Liquide middelen per 31 december			2.655			2.546

4 Toelichting op de jaarrekening

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023. Alle bedragen luiden in duizenden euro's, tenzij anders vermeld. De jaarrekening is opgemaakt in januari 2024. 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.

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 2023 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 2023 geldt een bedrag van € 808,06.

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

Rentree hanteert de basisversie van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor het DAEB vastgoed en het niet-DAEB vastgoed (het merendeel van, haar onroerende zaken in exploitatie). Rentree hanteert de fullversie van het handboek modelmatig waarderen 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.

Waardering bij eerste verwerking

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

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

Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde – Actualisatie peildatum 31 december 2023, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flow methode).

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

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

hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

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

Complexindeling

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

Doorexploiteer- en uitpondscenario

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

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

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

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 2023 zijn de volgende parameters gebruikt.

Woongelegenheden

	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Prijsinflatie	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging	2,00%	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%	0,08%	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 doorexpluiten	5,78%	5,78%	5,78%	5,78%	5,78%	5,78%
Gem. mutatiekans bij uitponden	6,22%	6,22%	6,22%	6,22%	6,22%	6,22%
Verkoopkosten bij uitponden als % van de leegwaarde	1,06%	1,10%	1,14%	1,19%	1,23%	1,26%
Huurstijging boven looninflatie (vanaf 2026 prijsinflatie)	0,00%	0,00%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%

	EGW	MGW	Zorgen- Studenten- eenheid	heid Extra- muraal
Gem. beheerkosten per vhe	€ 509	€ 499	€ 471	€ 460

De gemiddelde disconteringsvoet bedraagt over 2023 6,99%

In het doorexploteerscenario wordt verondersteld dat de huur bij huren onder de liberalisatiegrens bij mutatie wordt aangepast naar de markthuurl of de lagere maximale huur op grond van het woningwaarderingssstelsel. Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuurl. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 604 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

	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo						
BOG	€ 7,3	€ 7,6	€ 7,9	€ 8,2	€ 8,5	€ 8,7
MOG	€ 8,8	€ 9,2	€ 9,6	€ 10,0	€ 10,3	€ 10,5
ZOG	€ 11,7	€ 12,2	€ 12,7	€ 13,2	€ 13,7	€ 14,0
Mutatieonderhoud per m2 bvo						
BOG	€ 12,2	€ 12,7	€ 13,2	€ 13,7	€ 14,2	€ 14,5
MOG	€ 14,8	€ 15,4	€ 16,0	€ 16,6	€ 17,2	€ 17,6
ZOG	€ 14,8	€ 15,4	€ 16,0	€ 16,6	€ 17,2	€ 17,6
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%	0,15%	0,15%

De gemiddelde disconteringsvoet bedraagt over 2023 8,54%

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

Parkeergelegenheden

	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Instandhoudingsonderhoud per garage	€ 226	€ 235	€ 245	€ 255	€ 263	€ 270
Instandhoudingsonderhoud per p.p.	€ 67	€ 70	€ 73	€ 76	€ 78	€ 80
Beheerkosten per garage	€ 46	€ 48	€ 50	€ 52	€ 53	€ 55
Beheerkosten per p.p.	€ 34	€ 35	€ 36	€ 38	€ 39	€ 40
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 2023 7,75%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 604 per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 604 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). In 2023 heeft een taxatie-update plaatsgevonden van deze full-waardering.

Gebruiksoppervlakte

Toegelaten instellingen zijn verplicht hun metrages conform NEN 2580 te bepalen. Rentree beschikt over deze gebruiksoppervlakte per woning conform de NEN 2580. Deze oppervlaktes zijn toegepast in de marktwaardeberekening, voor het eerst in 2021.

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 gereede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen deze lagere marktwaarde gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'.

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

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

Waardering van grond bij sloopcomplexen

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

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met

bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven. Kosten voor periodiek groot onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

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

- Enkel uitgaan van het doorexploteer scenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. Rentree hanteert in haar beleid een streefhuur van maximaal 95% van de maximaal waarbij we een groot deel van de voorraad terugbrengen naar de aftoppingsgrenzen. Hierdoor is het gemiddelde streefhuurpercentage 74%.
- 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 totaalniveau 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	2023	2022	verschil afslagen
Totaal marktwaarde bezit in analyse	€ 580.057	€ 542.386	
Beschikbaarheid (doorexploteer)	€ -16.473	€ -75.698	€ 59.225
Betaalbaarheid (huren)	€ 157.740	€ 191.283	€ -33.543
Kwaliteit (onderhoud)	€ 111.683	€ 69.932	€ 41.751
Beheer (beheerkosten)	€ 5.818	€ 6.435	€ -617
	€ 258.768	€ 191.952	€ 66.816
Beleidswaarde	€ 321.289	€ 350.434	€ -29.145

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

Rentree heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde. Voor

BOG/MOG/ZOG is de beleidswaarde gelijk aan de marktwaarde. Hierbij wordt verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Gehanteerde normbedragen en uitgangspunten woningen	Ultimo 2023	Ultimo 2022
Streefhuur per maand	€ 688	€ 666
Streefhuur in % van de maximale redelijke huur volgens beleid	74%	83%
Onderhoudsnorm per vhe per jaar	€ 2.794	€ 2.382
Beheersnorm per vhe per jaar	€ 899	€ 873
Disconteringsvoet	6,99%	6,41%

De stijging van de onderhoudsnorm is voornamelijk te verklaren door meer onderhoud vanuit grote aanpak projecten (7%) en prijsstijgingen in de bouw (6%). Verder zien we het onderhoud in aantallen en werkzaamheden iets toenemen.

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	€ 14.924
Streefhuur per maand	€ 25 lager	-€ 16.942
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	-€ 11.531
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	-€ 11.531
Disconteringsvoet	0,5% hoger	-€ 29.174

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 Woonwagengebeheer 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 2024 1,31%).

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 terugnemingen van eerder verantwoorde waardeveranderingen. Deze terugnemingen worden 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 2023 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 2023 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 2023 128,8% (ultimo 2022: 129,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2023 131,5% (ultimo 2022 133,7%). 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 127,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

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 aangevane 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 gebruiksklaar of verkoop klaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

6.3.10 Belastingen

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

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 toegeedeeld 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. Rentree 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 ontwerpfasen en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden. De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan onder meer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

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 2023

9.1 Immateriële vaste activa

(x € 1.000)

ACTIVA

1 januari 2023

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.288
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(1.217)

Boekwaarde 1 januari 2023 71

Mutaties

Investerings	3
Desinvesteringen aanschafwaarde	-
Impairment, extra afschrijving	-
Desinvesteringen cumulatieve afschrijving	-
Afschrijvingen	(22)
Totaal mutaties	(19)

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.291
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(1.239)
Boekwaarde 31 december 2023	52

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 2023	536.080	6.306	542.386
Investering nieuwbouw	19.247	-	19.247
Desinvestering verkopen	(407)	-	(407)
Uit exploitatie genomen	-	7	7
Desinvestering sloop	(1.773)	-	(1.773)
Herwaardering	17.944	222	18.166
Investeringen bestaand bezit	3.509	34	3.543
Onrendabel invest bstnd bezit	(553)	(24)	(577)
Bezit naar voorraad verkopen	(534)	-	(534)
Reclassificatie	-	-	-
Totaal mutaties	37.433	239	37.672
31 december 2023	573.513	6.545	580.058

Marktwardeontwikkeling

Verloopstaat Marktwarde 2022 - 2023 Rentree	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwarde conform balans 31-12-2022	536.080	6.306	542.386
Correctie Balans ORT/voorraad verkopen	0	0	0
Marktwarde 2022	536.080	6.306	542.386
Voorraadmutaties			
Verkoop / sloop / overig weg	-2.180	0	-2.180
Nieuwbouw / aankoop / overig nieuw	19.376	0	19.376
Classificatiewijzigingen	0	0	0
Subtotaal voorraadmutaties	17.196	0	17.196
Mutatie vastgoedgegevens			
Oppervlakte	-446	0	-446
Vastgoedtype	4	0	4
Overige basisgegevens	109	0	109
Contractuur	-5.769	88	-5.681
Leegstand	544	0	544
Maximale huur	12.713	0	12.713
Mutatiegraad doorexpluiten	-5.332	-69	-5.401
WOZ-waarde	45.423	260	45.683
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-125	-1	-126
Complexdefinitie en verkooprestricties	1.831	0	1.831
Subtotaal mutatie vastgoedgegevens	48.952	278	49.230
Methodische wijzigingen handboek en software			
Aanpassing indexatie BOG markthuurontwikkeling jaar 1	-767	-168	-935
Overdrachtskosten	-12.643	-140	-12.783
Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software	-13.410	-308	-13.718
Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek			
Validatie markthuur	-7.796	0	-7.796
Validatie disconteringsvoet	10.089	29	10.118
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	2.293	29	2.322
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen			
Macro-economische parameters	-5.911	-15	-5.926
Liberalisatiegrens	-3.970	0	-3.970
Reguliere huurstijging	9.333	31	9.364
Markthuur	1.299	149	1.448
Historische leegwaardestijging	-17.471	-127	-17.598
Leegwaardestijging	8.121	71	8.192
Splitsingskosten	-68	-1	-69
Verkoopkosten	0	-1	-1
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	602	-13	589
Beheerkosten	-1.343	-4	-1.347
Belastingen en verzekeringen	1.731	5	1.736
Disconteringsvoet	-9.954	74	-9.880
Exit yield	567	96	663
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	-17.064	265	-16.799
Marktwarde 2023	574.047	6.570	580.617
Correctie Balans uit exploitatie		-25	-25
Correctie Balans voorraad verkopen	-534	0	-534
Marktwarde 2023 balans	573.513	6.545	580.058
<i>Percentage marktwarde 2023 t.o.v. 2022</i>	<i>106,98%</i>	<i>103,79%</i>	<i>106,95%</i>

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

Per 31 december 2023 is in totaal € 256 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves inbegrepen (2022: € 240 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 € 259 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 bestaat uit de volgende onderdelen:

X € 1.000	2023	2022	verschil afslagen
Totaal marktwaarde bezit in analyse	€ 580.057	€ 542.386	
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ -16.473	€ -75.698	€ 59.225
Betaalbaarheid (huren)	€ 157.740	€ 191.283	€ -33.543
Kwaliteit (onderhoud)	€ 111.683	€ 69.932	€ 41.751
Beheer (beheerkosten)	€ 5.818	€ 6.435	€ -617
	€ 258.768	€ 191.952	€ 66.816
Beleidswaarde	€ 321.289	€ 350.434	€ -29.145

Dit impliceert dat circa 68% 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:	2023
Streefhuur per maand	€ 688
Lasten onderhoud & beheer / jaar	€ 3.693

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	€ 14.924
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	-€ 23.062

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 2023			
Verkrijgingsprijzen	9.287	956	10.243
Cum. waardevermindering en afschrijving	(19.771)	(501)	(20.272)
Saldering met Voorziening voor presentatie	10.484	-	10.484
Boekwaarde per 1 januari 2023	-	455	455
Mutaties 2023			
Investeringen	13.892	1.381	15.273
Inbrengwaarde sloop	339	-	339
Naar overige voorraden	(434)	-	(434)
Desinvesteringen aanschafwaarde	-	(94)	(94)
Desinvesteringen cumulatieve afschrijving	-	18	18
Afschrijvingen	-	(100)	(100)
Naar activa in exploitatie	(16.153)	-	(16.153)
Grondexploitatie Rivierenwijk	(710)	-	(710)
Voorziening grondexploitatie Rivierenwijk	710	-	710
Dotatie voorziening	(5.087)	-	(5.087)
Vrijval voorziening	3.915	-	3.915
Ontrekking voorziening	2.610	-	2.610
Totaal mutaties	(918)	1.205	287
31 december 2023			
Verkrijgingsprijzen	6.221	2.243	8.464
Cum. waardevermindering en afschrijving	(17.623)	(583)	(18.206)
Saldering met Voorziening voor presentatie	11.402	-	11.402
Boekwaarde per 31 december 2023	-	1.660	1.660

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 € 11.402 bestaat voor € 12.548 uit projecten met een negatief saldo en € 1.146 uit projecten met een positief saldo. In 2022 (€ 10.484) bestond dit uit respectievelijk een € 12.259 negatief en een € 1.775 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
Bedrijfsgebouwen (eigen bezit)	lineair	30 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 2023:	
Boekwaarde	-
Mutaties:	
Afwaardering i.v.m. negatief eigen vermogen	-
Vermogensmutatie Stichting Woonwagen	-
Dividend/rente	-
Overige	-
Totaal mutaties	-
Boekwaarde per 31 december 2023	-

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.

Dit betreft een joint venture ultimo 2023:

Stichting Woonwagen Deventer

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 € 2.715 en de nominale waarde van het afschrijvingspotentieel bedraagt € 1.456.

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

	2023	2022
Boekwaarde per 1 januari	5.109	5.519
Mutaties	(1.176)	(410)
Boekwaarde per 31 december	3.933	5.109

9.4 Voorraden

9.4.1 Vastgoed bestemd voor verkopen

	2023	2022
Niet-woningen (verkrijgingsprijs)	-	-
Woningen (marktwaarde verhuurde staat)	-	-
Cum. waardevermindering en afschrijving	-	-
Boekwaarde per 1 januari	-	-
Mutaties		
Verkoop niet-woningen	-	-
Verkoop woningen	-	-
Van activa in exploitatie (woningen)	534	-
Onttrekking voorziening	-	-
Totaal mutaties	534	-
Niet-woningen (verkrijgingsprijs)	-	-
Woningen (marktwaarde verhuurde staat)	534	-
Cum. waardevermindering en afschrijving	-	-
Boekwaarde per 31 december	534	-

De voorraad verkopen bestaat uit 2 woningen die eind 2023 leeg staan om verkocht te worden. Naar verwachting zullen deze woningen in 2024 worden verkocht, de geprognoseerde opbrengst voor deze woningen bedraagt € 500k.

9.4.2 Overige voorraden

	2023	2022
Vervaardigingsprijs	12.303	12.472
Cum. waardevermindering en afschrijving	(11.282)	(11.385)
Boekwaarde per 1 januari	1.021	1.087
Mutaties		
Grondpositie gesloopte woningen	-	(169)
Grondposities uit grondexpl. Rivierenwijk	434	-
Vrijval voorziening	44	103
Totaal mutaties	478	(66)
Verkrijgingsprijzen	12.737	12.303
Cum. waardevermindering en afschrijving	(11.238)	(11.282)
Boekwaarde per 31 december	1.499	1.021

De grondposities uit de Rivierenwijk bestaan uit 2 locaties. 1 locatie heeft als bestemming 'Maatschappelijke voorziening'. Deze is gewaardeerd conform de grondprijzenbrief van de Gemeente Deventer voor het tarief dat van toepassing is op deze bestemming. De andere locatie betreft 2 standplaatsen en een woonwagen gewaardeerd tegen de historische kostprijs. Rentree is voornemens deze grondpositie over te dragen aan de Stichting Woonwagen Deventer waarin zij participeert.

9.5 Vorderingen

Huurdebiteuren	2023	2022
Huurdebiteuren	385	393
Af : voorziening wegens oninbaarheid	(198)	(190)
Totaal huurdebiteuren	187	203

Overheid	2023	2022
Subsidie provincie Overijssel*	-	10
Totaal overlopende activa	-	10

Overige vorderingen	2023	2022
Door te belasten vanuit onderhoud	-	18
Afrekening service en stookkosten	8	80
Door te belasten overige kosten	20	20
Betaalde borg kantoorpand	-	22
Waarborgsommen	50	50
Vordering verzekerde schade	56	17
Overige vorderingen	276	10
Totaal overige vorderingen	410	217

Overlopende activa	2023	2022
Vooruitbetaalde kosten	136	330
Totaal overlopende activa	136	330

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

9.6 Liquide middelen

De liquide middelen staan vrij ter beschikking.

	2023	2022
Kas/bank	2.654	2.545
Deposito (Rabo spaarrekeningen)	1	1
Totaal liquide middelen	2.655	2.546

9.7 Eigen Vermogen

Het verloop van het eigen vermogen is als volgt:

	2023	2022
Overige reserve:		
Stand per 1 januari	128.732	133.640
Gerealiseerde herwaardering verkopen	248	328
Mutatie herwaardering slopen	1.278	
Mutatie herwaarderingsreserve	(17.395)	9.354
Correctie herwaardering		2
Resultaat (toegevoegd aan de overige reserves)	9.652	(14.592)
	122.515	128.732
Herwaarderingsreserve:		
Stand per 1 januari	240.446	250.128
Gerealiseerde herwaardering verkopen	(248)	(328)
Mutatie herwaardering slopen	(1.278)	
Correctie herwaardering		-
Mutatie herwaarderingsreserve	17.395	(9.354)
	256.315	240.446
Totaal eigen vermogen	378.830	369.178

9.8 Voorzieningen

9.8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	2023	2022
Voorziening onrendabel Vastgoed in exploitatie:		
Stand per 1 januari	611	3.031
Vrijval	-	-
Dotatie	12.008	284
Ontrekking	(606)	(2.704)
Stand per 31 december	12.013	611
Voorziening onrendabel Vastgoed in ontwikkeling:		
Stand per 1 januari	19.771	5.689
Vrijval	(3.915)	(3.467)
Dotatie	5.087	17.633
Ontrekking	(2.610)	-
Voorziening grondexploitatie Rivierenwijk	(710)	(84)
Stand voorziening per 31 december	17.623	19.771
Saldering met activa in ontwikkeling t.b.v. presentatie	(6.221)	(9.287)
Stand per 31 december	11.402	10.484
Totale stand per 1 januari		
	20.382	8.720
Mutatie 2023		
	9.254	11.662
Saldering met activa in ontwikkeling t.b.v. presentatie		
	(6.221)	(9.287)
Totale stand per 31 december		
	23.415	11.095

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 2023 zijn dat +/- 71 woningen (€ 101.460).

9.9 Langlopende schulden

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na de afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. Deze aflossingsverplichting voor 2023 bedraagt € 5.614 (2022: € 1.585). 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.

	2023		2022	
	Totaal	> 5 jaar	Totaal	> 5 jaar
Leningen Kredietinstellingen	181.305	153.277	164.891	145.538

Het verloop van de leningen in 2023 is als volgt:

	2023	2022
Stand per 1 januari	164.891	151.848
Nieuwe leningen	25.000	34.500
Af: aflossingen	(8.586)	(21.457)
Totaal leningen per 31 december	181.305	164.891
Af: kortlopende aflossingsverplichting	(5.614)	(1.585)
Stand langlopende leningen per 31 december	175.691	163.306

De gemiddelde kostenvoet van het lang vreemd vermogen over 2023 bedraagt 1,77% (2022: 1,67%). De marktwaarde van de leningen inclusief opgelopen rente op 31 december 2023 is € 177.681 (2022: € 151.447). 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.

	2023	2022
Schulden aan banken	1.660	1.447
Aflossingsverplichting op langlopende leningen	5.614	1.585
Schulden aan huurders	258	53
Schulden aan leveranciers	2.856	1.565
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.040	904
Overige schulden	29	-
Overlopende passiva	1.732	3.215
Totaal	13.189	8.769

9.11 Fiscale Positie

Deze fiscale positie is weergegeven in x € 1.000.

Het geschatte belastbare bedrag is een positief resultaat van € 4.996

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

Commercieel resultaat vóór belastingen en resultaat deelneming	12.102
Aansluiting tussen commercieel en fiscaal resultaat	
Verkopen bestaand bezit	-251
Grote aanpak projecten	111
Onderhoud	313
Afschrijvingen	-319
Waardemutatie MVA	-1.150
Toerekening financieringskosten aan projecten	63
Mutatie flowbudget	1
Afwaardering sloop	0
Totale mutatie	(1.234)
Fiscaal resultaat	10.868
Overige fiscale correcties:	
Investeringsaftrek	-
Niet/beperkt aftrekbare kosten	5
Niet aftrekbare ATAD rente	118
Saldo overige correcties	123
Fiscaal resultaat	10.991
Verrekenbare verliezen	5.996
Fiscaal resultaat	4.996

Hieronder worden de belangrijkste correcties ten opzichte van het bedrijfseconomische resultaat kort toegelicht. De hieronder genoemde bedragen zijn allemaal in

Rentree heeft in 2023 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. Bij het bepalen van het bijbehorende fiscaalresultaat zijn de fiscale definities van onderhoud en verbetering gehanteerd.

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 € 46.558 worden fiscaal niet gevolgd.

Tevens is met ingang van 1 januari 2019 de ATAD regeling van toepassing. Dit resulteert voor Rentree in een niet aftrekbare rentelast van € 118. De verrekenbare verliezen kunnen slechts beperkt verrekend worden met het fiscaal resultaat. De acute vennootschapsbelasting last in de jaarrekening bedraagt daarom € 1.275.

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) € 2.644.

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 € 5.543 wat resulteert in een actieve latentie (contante waarde) van € 1.290.

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 mutatie in de post latente belastingen (ten opzichte van 2022) komt daarmee uit op een bedrag van circa € 1.175 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 2023. 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 een variabele roll-over lening. Van deze lening is het niet opgenomen deel € 7 miljoen per 31 december 2023. Deze roll-over lening is afgesloten per 4 oktober 2022 en heeft een hoofdsom van € 10 miljoen.

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 2024 is een bedrag van € 3.192.122 inclusief btw vastgesteld voor de onderhoudskosten. Dit is inclusief een raming voor asbestkosten van € 293.013. Eind 2023 stonden er nog voor € 653.488 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 2024 is een totaalbedrag van € 1.547.606 exclusief btw vastgesteld. Voor het planmatig onderhoud €1.279.462 Daarnaast is er een bedrag opgenomen voor de contracten van het schoonmaak en groenonderhoud € 148.144 en een raming voor enkelvoudige woningverbeteringen (isolatieglas) € 120.000.

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 2024 is een bedrag van € 1.853.532 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 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. Per 31-12-2023 is het project grotendeels opgeleverd en daarmee is de garantie verlaagd naar tot een bedrag van 2,5% van de Turn-key exclusief de grondwaarde (€ 332.564). Na verloop van 6 maanden na oplevering zal de garantie verder worden verlaagd 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 30 november 2023 is een bankgarantie door Nijhuis Bouw B.V. afgegeven ter hoogte van € 323.503,50. Deze bankgarantie is afgegeven voor de realisatie van het nieuwbouwproject De St. Jozeflocatie te Deventer, bouw van 42 appartementen. Deze garantie zal na oplevering worden verlaagd tot een bedrag van 2,5% van de Turn-key exclusief de grondwaarde (€ 164.000) en na verloop van 6 maanden na oplevering tot een bedrag van 1,25% van de Turn-key exclusief de grondwaarde (€ 82.000). Deze garantie zal na oplevering van het werk, uiterlijk één jaar na oplevering geheel komen te vervallen.

Op 1 juni 2023 is een bankgarantie door Nikkels Bouwbedrijf B.V. afgegeven ter hoogte van € 179.559. Deze bankgarantie is afgegeven voor de realisatie van het nieuwbouwproject DG van der Keesselstraat Zandweerd te Deventer. Deze garantie zal na oplevering worden verlaagd tot de helft van het bedrag (€ 89.780), gedurende 12 maanden van onderhoudsperiode. Na afloop van deze 12 maanden en schriftelijk bericht van de opdrachtgever dat aan alle opleveringsverplichtingen is voldaan komt de garantie te vervallen.

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 en zal daarna aangepast worden op basis van het dan geldende gemeentelijke grondprijzenbeleid.

Op 5 juli 2023 heeft Rentree een koopovereenkomst met de Gemeente afgesloten inzake de bouwgrond voor het project Sluiskwartier, gelegen in het Sluiskwartier aan Pothoofd 105-109 te Deventer. De totale koopsom bedraagt € 252.000 exclusief btw en hiervan heeft Rentree al € 25.200

van voldaan in 2023, de koopsom is vast tot 1 januari 2024. Er zijn afspraken gemaakt met de Gemeente dat levering in januari 2024 zal gaan plaatsvinden tegen de grondprijzen van 2023.

Op 8 december 2023 heeft Rentree een lening overeenkomst afgesloten bij Stichting Pensioenfonds ABP voor een bedrag van € 7.000.000. Het bedrag van deze lening zal op 16 januari 2024 gestort worden op de rekening van Rentree. De lening kent een looptijd van 8 jaar met een rentepercentage van 3,15%.

Rentree is op 6-12-2023 een koopovereenkomst aangegaan voor de verkoop van de woning aan de JP Sweelinckstraat 29 voor een prijs van € 315.000. Deze woning is in de balans verantwoord bij de Voorraad vastgoed bestemd voor verkoop. De verwachte eigendomsoverdracht van de woning is op 02-02-2024.

Rentree heeft het gezondheid- en woonzorgcentrum Spikvoorde aan de M.C. Escherweg 2 en 4 verkocht tegen een prijs van € 11.950.000. De verkoop zal plaatsvinden door middel van een taakoverdracht, getekend 29-12-2023. De verwachte eigendomsoverdracht van het complex is op 01-03-2024.

Rentree is op 27-11-2023 een koopovereenkomst aangegaan voor de verkoop van het woongebouw aan de Polstraat 74 voor een prijs van € 1.013.828. De verwachte eigendomsoverdracht van de woning is in het eerste tertiaal van 2024

9.14 Financiële instrumenten

In 2022 is het treasury statuut opnieuw vastgesteld. Het statuut was op sommige punten verouderd. Het nieuwe treasury statuut 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

	2023	2022
Woningen en woongebouwen	26.563	26.128
Onroerende zaken, niet woningen	1.221	1.172
Af : huurderving wegens leegstand en oninbaarheid	371	382
Totaal	27.413	26.918

10.1.2 Opbrengsten servicecontracten

	2023	2022
Servicepakket	284	253
Glasverzekering	51	55
Ontstoppen riolering	50	43
Af : huurderving wegens leegstand en oninbaarheid	6	4
Totaal	379	347

10.1.3 Lasten servicecontracten

	2023	2022
Servicepakket	(311)	(346)
Glasverzekering	(48)	(49)
Ontstoppen riolering	(46)	(44)
Overig	(9)	(27)
Totaal	(414)	(466)

10.1.4 Lasten verhuur en beheersactiviteiten

	2023	2022
Asbestinventarisaties	(36)	(54)
Kosten incasseren huren	(24)	(28)
Vve bijdragen (eigen bezit)	(162)	(159)
Huurlasten	(32)	(31)
Kosten energielabels	(40)	(31)
Kosten hoogwerker schoonmaak	(31)	(27)
Overige	(33)	(33)
Toerekening kosten	(1.709)	(1.486)
Totaal	(2.067)	(1.849)

10.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

	2023	2022
Planmatig onderhoud	(3.555)	(2.683)
Mutatie-onderhoud	(333)	(288)
Interieurvernieuwing	(1.504)	(1.604)
Klachtenonderhoud	(1.109)	(858)
Contract onderhoud	(635)	(515)
Onderhoud VVE	(96)	(9)
Asbest saneringskosten	(74)	(142)
Toerekening kosten	(820)	(692)
Totaal	(8.126)	(6.791)

	2023	2022
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	(2.417)	(1.859)
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	(5.709)	(4.931)
Totaal	(8.126)	(6.791)

10.1.6 Overig directe operationele lasten exploitatie bezit

	2023	2022
Belastingen (ozb en waterschapslasten)	(1.277)	(1.168)
Verzekeringen verhuur onroerend goed	(218)	(186)
Overige directe exploitatie kosten	(40)	(11)
Totaal	(1.535)	(1.365)

10.2 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2023	2022
Verkoopopbrengsten bestaand bezit:		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	734	1.017
Af: verkoopkosten	67	30
Af: boekwaarde	407	625
Af: toerekening kosten	109	97
Totaal	151	265

10.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

10.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2023	2022
Waardeverandering projecten vastgoed in exploitatie	(11.979)	(4.992)
Waardeverandering projecten vstgd in ontwikkeling	(3.654)	(18.681)
Afwaardering gesloopte woningen	(1.434)	(169)
Mutatie voorziening vastgoed bestemd voor verkopen	44	103
Toegerekende kosten, niet geactiveerd	(509)	(381)
Totaal	(17.532)	(24.120)

10.3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2023	2022
Autonome waardemutatie Daeb	22.527	12.139
Autonome waardemutatie Niet-daeb	322	175
Teruggenomen waardemutatie Daeb	(4.583)	(15.546)
Teruggenomen waardemutatie Niet-daeb	(100)	(193)
Uit exploitatie genomen	7	-
Totaal	18.173	(3.425)

10.4 Overige activiteiten

10.4.1 Opbrengst overige activiteiten

	2023	2022
Administratievergoeding	26	21
Huuropbrengsten woningen boven Rentree	280	182
Opbrengsten verhuur zonnepanelen	150	60
Overige opbrengsten	31	311
Totaal	487	574

10.4.2 Kosten overige activiteiten

	2023	2022
Kosten woningen boven Rentree	(276)	(185)
Monitoring en beheer zonnepanelen	(19)	(13)
Toegerekende kosten	(64)	(29)
Totaal	(359)	(227)

10.5 Overige organisatiekosten

	2023	2022
Externe toezichtkosten	(19)	(18)
Accountantskosten	(93)	(81)
Treasury advies	(31)	(29)
RvC	(34)	(31)
Controller onafhankelijke rol	(14)	(13)
Obligoheffing	(239)	(75)
Toegerekende kosten	(142)	(134)
Totaal	(572)	(381)

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 2023 € 238.975 en is reeds voldaan.

10.6 Leefbaarheid

	2023	2022
Leefbaarheid Overig	(249)	(151)
Leefbaarheid (Sociaal Programma)	-	-
Toerekening kosten	(639)	(553)
Totaal	(888)	(704)

10.7 Financiële baten en lasten

10.7.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2023	2022
Rente op vorderingen	1	1
Rente op liquide middelen	106	12
Totaal	107	13

10.7.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2023	2022
Rentelasten langlopende leningen	(3.055)	(2.643)
Rente op kortlopende schulden	(60)	(70)
Totaal	(3.115)	(2.713)

10.7.3 Waardeveranderingen van financiële vaste activa

	2023	2022
Stichting Woonwagen Deventer	-	(259)
Totaal	-	(259)

10.8 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

	2023	2022
Acute vennootschapsbelasting 2023	(1.275)	-
Mutatie Latente belastingvordering(en)	(1.176)	(410)
Totaal	(2.451)	(410)

Het wettelijke belastingtarief in 2023 bedraagt 19% t/m € 200 en 25,8% boven de € 200. In 2022 was dit 15% t/m € 395 en 25,8% boven € 395. Genoemde bedragen zijn x € 1.000.
Het effectieve belastingtarief in 2023 bedraagt 77% (2022: 3%).

10.9 Overige toelichtingen

10.9.1 Lonen & salarissen

	2023	2022
Lonen en salarissen*	(1.997)	(1.840)
Sociale lasten	(331)	(301)
Pensioenlasten	(259)	(245)
Inhuur derden	(464)	(238)
Overige personeelskosten	(169)	(171)
Subtotaal lonen & salarissen	(3.220)	(2.795)
Geactiveerde productie projecten in ontwikkeling	326	355
Lonen & salarissen minus geactiveerde productie	(2.894)	(2.440)
Totaal lonen en salarissen	(3.220)	(2.795)

	2023	2022
Gemiddeld aantal FTE	33,50	31,30

*Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

10.9.2 Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa

	2023	2022
Afschrijving onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	(100)	(64)
Afschrijving immateriële vaste activa	(22)	(20)
Impairment immateriële vaste activa	-	-
Desinvesteringen	5	-
Totaal	(117)	(84)

10.9.3 Accountantskosten (onderdeel van de overige bedrijfslasten)

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountantshonoraria ten laste van het resultaat gebracht.

	2023	2022
Controle jaarrekening 2023 Baker Tilly	(84)	-
Andere controlewerkzaamheden 2023 Baker Tilly	(9)	-
Controle jaarrekening 2022 Baker Tilly	-	(73)
Andere controlewerkzaamheden 2022 Baker Tilly	-	(8)
Totaal	(93)	(81)

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 2023

Naam	Functie	Functievervulling boekjaar		Dienstbetreking	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 (€ 163.000)	€ 122.798	€ 18.597	€ 141.395
R.L. Stevelmans	Voorz. RvC	01-01	31-12		Nvt	E (€ 24.450)	€ 19.560	Nvt	€ 19.560
C. Karharman	Lid RvC	01-01	31-12		Nvt	E (€ 16.300)	€ 13.040	Nvt	€ 13.040
R. Bosveld	Lid RvC	01-01	31-12		Nvt	E (€ 16.300)	€ 13.040	Nvt	€ 13.040
S.J.M. Capello-Lindner	Lid RvC	01-01	31-12		Nvt	E (€ 16.300)	€ 13.040	Nvt	€ 13.040
E.A. Dijkstra	Lid RvC	01-01	31-12		Nvt	E (€ 16.300)	€ 13.040	Nvt	€ 13.040

Schema bezoldiging 2022

Naam	Functie	Functievervulling boekjaar		Dienstbetreking	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

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 2023 was de beloning van de bestuurder J. Huibers € 141.395 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 2023 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 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, 10 juni 2024

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 Overige gegevens

13.1 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de Raad van Commissarissen van
Woningstichting Rentrete

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

T: +31 (0)38 425 86 00

zwolle@bakertilly.nl
www.bakertilly.nl

KvK: 24425560

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Woningstichting Rentrete te Deventer gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting Rentrete op 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 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 2023;
2. De winst- en verliesrekening over 2023; 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 2023 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

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 hebben onze frauderisicoanalyse besproken met de directeur-bestuurder en de raad van commissarissen.

Wij verwijzen naar hoofdstuk 'Risicomanagement' onderdeel 'Frauderisico's' onder 'Financieel gezond' van het bestuursverslag, waarin de directeur-bestuurder de belangrijkste frauderisicogebieden binnen Woningstichting Rentree heeft opgenomen. Tevens zijn er beheersmaatregelen getroffen om de frauderisico's te mitigeren.

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 verrichtten 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 gereguleerde 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 2023 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 2033. 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. 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 2023 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 het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat 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.

Het bestuur 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 het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur 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 het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur 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 het bestuur 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 het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur 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 2023, 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 het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- Het vaststellen dat de door het bestuur 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, 31 mei 2024

Baker Tilly (Netherlands) N.V.

Was getekend
drs. A. Banas RA