

JAARREKENING

Inhoud

1 Balans per 31 december 2024	3
2 Winst- en verliesrekening over 2024.....	5
3 Kasstroomoverzicht 2024.....	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	12
5.7 Voorraden	13
5.8 Vorderingen	13
5.9 Liquide middelen.....	13
5.10 Herwaarderingsreserve	13
5.11 Voorzieningen	14
5.12 Langlopende schulden	14
5.13 Kortlopende schulden	14
6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat	15
6.1 Algemeen.....	15
6.2 Bedrijfsopbrengsten.....	15
6.3 Bedrijfslasten	15
6.4 Kosten en baten verdeling Daeb en niet-Daeb	18
6.5 Kostenverdeling functioneel model	18
7 Belangrijke inschattingen t.a.v. waardering en resultaatbepaling.....	19
7.1 Algemeen.....	19
7.2 Materiële vaste activa	19
8 Kasstroomoverzicht.....	20
9 Toelichting op de balans 2024	21
9.1 Immateriële vaste activa	21

9.2 Materiële vaste activa	22
9.3 Financiële vaste activa	29
9.4 Voorraden	30
9.5 Vorderingen	31
9.6 Liquide middelen.....	32
9.7 Eigen Vermogen	33
9.8 Voorzieningen	34
9.9 Langlopende schulden	35
9.10 Kortlopende schulden	35
9.11 Fiscale Positie.....	36
9.12 Belastinglatenties.....	37
9.13 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	37
9.14 Financiële instrumenten	39
10 Toelichting op de winst- en verliesrekening	40
10.1 Exploitatie vastgoedportefeuille.....	40
10.2 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille.....	42
10.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	42
10.4 Overige activiteiten	43
10.5 Overige organisatiekosten	44
10.6 Leefbaarheid	44
10.7 Financiële baten en lasten.....	44
10.8 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening.....	45
10.9 Overige toelichtingen	46
11 Gebeurtenissen na balansdatum	48
12 Ondertekening van de jaarrekening	49
13 Overige gegevens	50
13.1 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	50

1 Balans per 31 december 2024

(x € 1.000) Na resultaatbestemming	Ref.	2024	2023
ACTIVA			
Vaste activa			
<i>Immateriële Vaste Activa</i>	9.1		
Computersoftware		<u>29</u>	<u>52</u>
		29	52
<i>Materiële vaste activa</i>	9.2		
Vastgoed in exploitatie (Daeb)	9.2.1	653.130	573.513
Vastgoed in exploitatie (niet Daeb)	9.2.1	4.458	6.545
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	9.2.2	1.932	-
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	9.2.2	<u>1.562</u>	<u>1.660</u>
		661.082	581.718
<i>Financiële vaste activa</i>	9.3		
Latente belastingvordering(en)	9.3.2	<u>4.452</u>	<u>3.934</u>
		4.452	3.934
Vlottende activa			
<i>Voorraden</i>	9.4		
Vastgoed bestemd voor verkopen	9.4.1	769	534
Overige Voorraden	9.4.2	<u>1.549</u>	<u>1.499</u>
		2.318	2.033
<i>Vorderingen</i>	9.5		
Huurdebiteuren		187	187
Belastingen en premies svz		659	-
Overige vorderingen		357	410
Overlopende activa		<u>88</u>	<u>136</u>
		1.291	733
<i>Liquide middelen</i>	9.6		
Bank		<u>3.325</u>	<u>2.655</u>
		3.325	2.655
Totaal activa		<u>672.497</u>	<u>591.125</u>

4

2 Winst- en verliesrekening over 2024

Winst- en Verliesrekening functioneel model

Bedragen (x € 1.000)

	Ref.	2024			2023		
		Daeb	Niet-daeb	Totaal	Daeb	Niet-daeb	Totaal
Huuropbrengsten	10.1.1	27.832	281	28.113	26.968	445	27.413
Opbrengsten servicecontracten	10.1.2	454	5	459	377	2	379
Lasten servicecontracten	10.1.3	(452)	(5)	(457)	(411)	(3)	(414)
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	10.1.4	(2.366)	(24)	(2.390)	(2.047)	(20)	(2.067)
Lasten onderhoudsactiviteiten	10.1.5	(11.027)	(112)	(11.138)	(8.055)	(71)	(8.126)
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	10.1.6	(1.654)	(17)	(1.671)	(1.514)	(21)	(1.535)
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		12.787	129	12.916	15.318	332	15.650
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		8.128	6.923	15.051	678	(11)	667
Toegerekende organisatiekosten		(129)	(1)	(130)	(108)	(1)	(109)
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		(9.661)	(2.897)	(12.557)	(407)	-	(407)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vstgdport.	10.2	(1.662)	4.026	2.364	163	(12)	151
Overige waardeveranderingen vstgdport.	10.3.1	(798)	39	(759)	(17.567)	35	(17.532)
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vstgdport.	10.3.2	71.526	399	71.925	17.944	229	18.173
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		70.728	438	71.166	377	264	641
Opbrengst overige activiteiten	10.4.1	267	3	270	477	10	487
Kosten overige activiteiten	10.4.2	(93)	(1)	(94)	(358)	(1)	(359)
Netto resultaat overige activiteiten		174	2	176	119	9	128
Overige organisatiekosten	10.5	(412)	(4)	(416)	(569)	(3)	(572)
Leefbaarheid	10.6	(892)	(9)	(901)	(882)	(6)	(888)
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	10.7.1	174	-	174	107	-	107
Rentelasten en soortgelijke kosten	10.7.2	(3.760)	-	(3.760)	(3.115)	-	(3.115)
Saldo financiële baten en lasten		(3.586)	-	(3.586)	(3.008)	-	(3.008)
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		77.137	4.582	81.719	11.518	584	12.102
Belastingen	10.8	(130)	(1)	(131)	(2.425)	(25)	(2.450)
RESULTAAT NA BELASTINGEN		77.007	4.581	81.588	9.093	559	9.652

3 Kasstroomoverzicht 2024

Bedragen x € 1.000
(directe methode)

	2024			2023		
	Daeb	Niet-daeb	Totaal	Daeb	Niet-daeb	Totaal
Huurontvangsten	27.854	281	28.135	26.959	445	27.404
Vergoedingen	496	5	501	379	2	381
Overige bedrijfsontvangsten	258	3	261	474	10	484
Ontvangen interest	140	-	140	107	-	107
	28.748	289	29.037	27.919	457	28.376
Betalingen aan werknemers	(2.806)	(29)	(2.834)	(2.577)	(25)	(2.602)
Onderhoudsuitgaven	(9.970)	(101)	(10.071)	(7.698)	(68)	(7.766)
Overige bedrijfsuitgaven	(4.546)	(47)	(4.592)	(3.806)	(37)	(3.843)
Betaalde interest	(3.258)	-	(3.258)	(2.897)	-	(2.897)
Sectorspecifieke heffingen	(79)	-	(79)	(259)	-	(259)
Leefbaarheid	(226)	(2)	(228)	(221)	(2)	(223)
Vennootschapsbelasting	(1.188)	(12)	(1.200)	(1.314)	(14)	(1.328)
	(22.073)	(191)	(22.262)	(18.772)	(146)	(18.918)
Kasstroom uit operationele activiteiten	6.675	98	6.775	9.147	311	9.458
Verkoopontvangsten bestaande huur	8.275	7.049	15.324	395	(11)	384
Verkoopontvangsten grond	-	-	-	8	-	8
	8.275	7.049	15.324	403	(11)	392
Nieuwbouw huur	(23.310)	(172)	(23.482)	(13.969)	-	(13.969)
Verbeteruitgaven	(9.706)	(93)	(9.799)	(2.570)	(25)	(2.595)
Aankoop	-	-	-	(8.197)	-	(8.197)
Sloop	-	-	-	(27)	-	(27)
Investerings overig	(34)	-	(34)	(1.344)	(13)	(1.357)
Uitgaven overig	-	-	-	(50)	-	(50)
	(33.050)	(265)	(33.315)	(26.157)	(38)	(26.195)
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	(24.775)	6.784	(17.991)	(25.754)	(49)	(25.803)
Nieuwe te borgen leningen	26.500	-	26.500	25.000	-	25.000
Aflossing geborgde leningen	(14.614)	-	(14.614)	(8.546)	-	(8.546)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	11.886	-	11.886	16.454	-	16.454
Mutatie liquide middelen	(6.214)	6.882	670	(153)	262	109
Liquide middelen per 1 januari			2.655			2.546
Liquide middelen per 31 december			3.325			2.655

4 Toelichting op de jaarrekening

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024. Alle bedragen luiden in duizenden euro's, tenzij anders vermeld. De jaarrekening is opgemaakt in januari 2025. 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 2024 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

5.5.1 DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

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.

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.

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.

Binnen het vastgoed in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgeenheden).
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed.
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages).
- Intramuraal zorgvastgoed.

Het vastgoed in exploitatie worden op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfs onroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerdergenoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed).

Rentree hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor de typen vastgoed woongelegenheden en parkeergelegenheden.

Rentree hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor de typen vastgoed intramuraal zorgvastgoed, bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak.

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. 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 de marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald conform de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. De waardevermindering of – vermeerdering die voortvloeit uit de eerste waardering tegen marktwaarde wordt bepaald op complexniveau. De waardevermindering of - vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als ‘Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille’.

Complexindeling

Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één 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 marktwaarde wordt bepaald op basis van de contante waarde van de toekomstige kasstromen (DCF-methode). Voor woon- en parkeergelegenheden met uitzondering van onzelfstandige studenteneenheden wordt de marktwaarde bepaald op basis van het doorexploiteerscenario en het uitpondscenario. De marktwaarde in verhuurde staat is de hoogste van het de marktwaarde volgens het doorexploiteer- of uitpondscenario. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor intramuraal zorgvastgoed wordt de marktwaarde bepaald volgens het doorexploiteerscenario.

Afschrijvingen

Op het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex, of een deel daarvan op de waardepeildatum 31 december 2024 een ook voor een derde onherroepelijk verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden.

Herclassificatie

Herclassificatie geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- a. daadwerkelijke aanvang van activiteiten van verkoop van vastgoed dat niet meer in exploitatie is
- b. verkoop onder voorwaarden van vastgoed in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie
- c. terugkoop van onder voorwaarden verkocht vastgoed dat als financieringstransactie is aangemerkt ten behoeve van eigen exploitatie of verkoop
- d. beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren.

Inzake punt d is het moment van feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie leidend voor het moment van herclassificatie. Indien besloten wordt bestaand vastgoed in exploitatie te gaan slopen om nieuw vastgoed te gaan exploiteren of slopen blijft het vastgoed gewaardeerd en geclassificeerd als vastgoed in exploitatie, zolang het vastgoed duurzaam wordt verhuurd.

Indien bestaand vastgoed wordt gerenoveerd of ingrijpend verbouwd waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvindt, blijft het vastgoed gewaardeerd en geclassificeerd als vastgoed in exploitatie. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie of voorraden vindt plaats tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

Schattingswijziging beleidswaarde

In de jaarrekening 2024 is een schattingswijziging doorgevoerd in de beleidswaarde. De beleidswaarde van de woongelegenheden wordt niet langer afgeleid van de marktwaarde, maar wordt bepaald op basis van eigen beleidsuitgangspunten gebruikmakend van een sociale disconteringsvoet, een gewijzigde exploitatieperiode en gewijzigd onderhoud. De disconteringsvoet is gewijzigd van marktconform naar beleidsconform. De looptijd is gewijzigd van 15 jaar met eindwaarde naar een exploitatieperiode van 60 jaar zonder eindwaarde..

In de grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde worden de gehanteerde uitgangspunten nader toegelicht. Aangezien sprake is van een schattingswijziging en niet van een stelselwijziging zijn de vergelijkende cijfers niet aangepast.

5.5.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

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

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

5.5.3 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.

5.5.4 Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde betreft de actuele waarde van het vastgoedbezit in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie volgens het huidige beleid van Rentree. De bepaling van de beleidswaarde betreft een schatting die derhalve schattingsonzekerheden in zich heeft. De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed alsmede van parkeergelegenheden wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat.

Voor woongelegenheden wordt de beleidswaarde bepaald op basis van een contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling

toegelaten instellingen volkshuisvesting 2024 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024'). De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar balansdatum.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2024 bedraagt 4,17% voor het DAEB bezit en 4,7% voor het niet-DAEB bezit.
- In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een door exploiteer-scenario), derhalve wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- De (huur)opbrengsten worden geschat op basis van de intern bepaalde streefhuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie, rekening houdend met de geldende wettelijke kaders.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten voor instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud is gebaseerd op de eigen onderhoudsbegroting, waarbij geldt dat:
 - o de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding voortvloeiend uit de door Rentree vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. Voor zover ingrijpende verbouwingen niet in deze meerjarenonderhoudsbegroting zijn opgenomen, worden hiermee samenhangende geschatte uitgaven eveneens tot het onderhoud gerekend.
 - o de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E,F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten op basis van een gemiddelde norm welke is gebaseerd op een inschatting van het langjarige kostenniveau. 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 het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening.

Rentree heeft bij de bepaling van de beleidswaarde uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde. De uitgangspunten zijn nader opgenomen in de toelichting op de balans.

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 latente belastingvordering gevormd ter grootte van de som van deze verschillen. Onder deze latente belastingvordering 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 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 1,46%).

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 Herwaarderingsreserve

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 verminder met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen).

5.11 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.

5.11.1 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'.

5.12 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.

5.13 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 2024 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 middelloonregeling.
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent 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 is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de afgeleide consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2024 129,0% (ultimo 2023: 128,7%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2024 130,3% (ultimo 2023 131,5%). 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 126,4%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2024 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2025 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag, omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2024 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 2,70% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2023 tot en met juli 2024) en is een toeslag verleend van 2,00%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 10,0% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2023 tot en met 31 juli 2024) en is een toeslag verleend van 7,41%.

6.3.5 Lasten onderhoud

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

6.3.6 Leefbaarheid

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

6.3.7 Overige bedrijfslasten

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

6.3.8 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

6.3.9 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten en rentelasten en soortgelijke kosten

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

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief 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 toegedeeld aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak naar de mate waarin zij op DAEB-activiteiten respectievelijk niet-DAEB activiteiten betrekking hebben. Indien een dergelijke koppeling niet kan worden gemaakt, geschiedt de toedeling op basis van een naar ratobenadering. Rentree heeft de ratoberekening gebaseerd op een gemiddelde verhouding van de volgende waarden: Kostenfactor, WOZ waarde, Huur, Oppervlakte en Marktwaaarde.

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

8 Kasstroomoverzicht

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

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

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

9 Toelichting op de balans 2024

9.1 Immateriële vaste activa

(x € 1.000)

ACTIVA

1 januari 2024

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.291
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(1.239)

Boekwaarde 1 januari 2024	52
---------------------------	----

Mutaties

Investerings	-
Desinvesteringen aanschafwaarde	-
Impairment, extra afschrijving	-
Desinvesteringen cumulatieve afschrijving	-
Afschrijvingen	(23)
Totaal mutaties	(23)

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.291
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(1.262)
Boekwaarde 31 december 2024	29

Afschrijvingspercentage*	20%
--------------------------	-----

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

9.2 Materiële vaste activa

9.2.1 DAEB-vastgoed en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

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

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
1 januari 2024	573.513	6.545	580.058
Investering nieuwbouw	12.300	411	12.711
Desinvestering verkopen	(9.661)	(2.897)	(12.557)
Uit exploitatie genomen	(955)	-	(955)
Herwaardering	72.268	399	72.668
Investeringen bestaand bezit	10.432	-	10.432
Onrendabel invest bstnd bezit	(4.532)	-	(4.532)
Mutatie voorraad verkopen	(235)	-	(235)
Reclassificatie	-	-	-
Totaal mutaties	79.617	(2.087)	77.530
31 december 2024	653.130	4.458	657.588

De marktwaarde van het vastgoed is bepaald volgens de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Bij de bepaling van de marktwaarde per 31 december 2024 is gebruik gemaakt van de volgende parameters:

Parameters woongelegenheden

De belangrijkste parameters zijn:

	2024	2023
Gem Disconteringsvoet	7,23%	6,99%
Gem Exit Yield	4,59%	5,03%
Gem Mutatiekans	5,79%	6,20%
Gem Markthuur (per eenheid per maand)	€ 937	€ 924

In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren.

-Indien de maximale huur langer dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem.

-Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid op peildatum 31 december 2024 910,4 overdrachtsbelasting en 1% overige kosten).

In december 2024 is de verlaging van de overdrachtsbelasting van 10,4% naar 8% aangenomen. Bij het bepalen van de waardering is rekening gehouden met deze wijziging.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede zorgvastgoed

De belangrijkste parameters zijn:

	2024	2023
Gem Disconteringsvoet	8,73%	8,54%
Gem markthuur (per m2 VVO per jaar)	€ 95	€ 94

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid op peildatum 31 december 2024 (10,4% overdrachtsbelasting en 1% overige kosten).

In december 2024 is de verlaging van de overdrachtsbelasting van 10,4% naar 8% aangenomen. Bij het bepalen van de waardering is rekening gehouden met deze wijziging.

Parkeergelegenheden

De belangrijkste parameters zijn:

	2024	2023
Gem Disconteringsvoet	7,97%	7,75%
Gem Exit Yield	8,39%	8,52%
Gem Mutatiekans	4,93%	16,37%
Gem Markthuur (per eenheid per maand)	€ 49	€ 67

Inschakeling 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 2024 heeft een taxatie-update plaatsgevonden van deze full-waardering.

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 de 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.

Toelichting schattingswijziging leidend tot waardemutatie

De toename van de marktwaarde in 2024 kan op hoofdlijnen als volgt worden verklaard:

Marktwaarde	DAEB	Niet DAEB	Totaal
Stand 1 januari 2024	€ 573.513	€ 6.545	€ 580.058
Voorraadmutaties	€ 1.467	€ (2.486)	€ (1.019)
Vastgoedgegevens	€ 27.647	€ 198	€ 27.845
Methodische wijzigingen	€ 3.171	€ 14	€ 3.184
Validatie	€ (6.327)	€ (49)	€ (6.377)
Marktontwikkelingen	€ 53.660	€ 237	€ 53.897
Stand 31 december 2024	€ 653.130	€ 4.459	€ 657.588

Beleidswaarde

De beleidswaarde ultimo 2024 bedraagt € 385.307 (2023: € 321.507).

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

	2024	2023
Disconteringsvoet	4,17%	6,99%
Streefhuur per maand	€ 705	€ 688
Lasten onderhoud per jaar	€ 3.532	€ 2.794
Lasten beheer per jaar	€ 971	€ 899

Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Reparatie- en klachtenonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Contractonderhoud
- Planmatig onderhoud

De in de meerjarenonderhoudsbegroting opgenomen geschatte lasten inzake Reparatie- en klachtenonderhoud alsmede mutatie onderhoud zijn mede gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke worden geïndexeerd met de bouwkostenindex.

Het geschatte contractonderhoud is gebaseerd op aangegane respectievelijk naar verwachting af te sluiten onderhoudscontracten voor de betreffende installaties.

Het planmatige onderhoud is gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) van Rentree. De MJOB gaat uit van al die werkzaamheden die meerjarig (zowel de lange als korte onderhoudscycli) moeten worden uitgevoerd om een complex in zodanig technische en bouwkundige staat te houden dat sprake is en blijft van minimaal een conditiescore 4.

Rentree beschikt over een door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde MJOB voor 60 jaar.

De MJOB is gebaseerd op de bekende onderhoudsstaat van het bezit. Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht Rentree conditiemetingen. Hiertoe hanteert Rentree een periodieke actualisatie. Eens in de 7 jaar wordt ieder complex geïnspecteerd.

Bij het opstellen van de MJOB houdt Rentree rekening met actuele prijspeil data gebaseerd op 2025.

De timing wanneer verschillende onderhoudscycli worden uitgevoerd, is gebaseerd op een schatting. Het daadwerkelijke jaar van uitvoering is niet exact voorspelbaar en afhankelijk van meerdere factoren. De impact van een individuele verschuiving in de tijd van planmatig onderhoud in de 60 jaar prognose is van geringe betekenis op de uitkomst van de beleidswaarde als geheel. Daarnaast zal een verschuiving op complexniveau gecompenseerd kunnen worden met een verschuiving bij een ander complex. De omvang van het planmatige onderhoud als geheel tendeert derhalve naar een ideaalcomplex. De exacte timing van uitgaven leidt derhalve tot schattingsonzekerheid.

In de MJOB houdt Rentree rekening met de volgende cycli:

Type	Periodiciteit
Schilderwerk	8 jaar
Installaties	18 jaar
Dakvervanging	35 jaar
Kozijnen	60 jaar
Keukens	18 jaar
Badkamer	33 jaar
Toilet	33 jaar

Zoals hiervoor aangegeven kent de MJOB een horizon van 60 jaar. Voor de prognosejaren waar geen MJOB voor beschikbaar is heeft Rentree normen bepaald om de MJOB te verlengen tot de in te rekenen horizon van 60 jaar.

EFG labels

Rentree heeft nog enkele eenheden waarop een EFG Label van toepassing is. Voor deze complexen is een correctie doorgevoerd op de MJOB.

Achterstallig onderhoud

Rentree beschikt niet over achterstallig onderhoud, vandaar dat dit ook niet is opgenomen in de marktwaarde.

Beheerlasten

De beheerlastennorm is gebaseerd op de door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde Meerjarenbegroting 2025 - 2034.

Sensitiviteitsanalyse

De bepaling van de beleidswaarde is aan schattingen onderhevig. Teneinde inzicht te geven in de potentiële impact van een alternatieve schatting op de beleidswaarde uitkomst hebben wij de navolgende sensitiviteitsanalyse verricht. In onderstaande tabel wordt aangegeven welke effect een positieve of negatieve aanpassing van de schatting heeft op de beleidswaarde 2024:

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 24 mln. hoger
Streefhuur per maand	€ 25 lager	€ 24 mln. lager
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	€ 16 mln. lager
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 16 mln. lager
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 36 mln. lager
Disconteringsvoet	0,5% lager	€ 42 mln. hoger

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

Per 31 december 2024 is in totaal € 319 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2023: € 256 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen 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.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 273 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Rentree. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) 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) huurwoningen. 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.

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 2024			
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 1 januari 2024	-	1.660	1.660
Mutaties 2024			
Investerings	22.359	46	22.405
Desinvesteringen aanschafwaarde	-	-	-
Desinvesteringen cumulatieve afschrijving	-	-	-
Afschrijvingen	-	(144)	(144)
Naar activa in exploitatie	(20.571)	-	(20.571)
Naar onderhoud	-	-	-
Dotatie voorziening	(97)	-	(97)
Vrijval voorziening	8.045	-	8.045
Ontrekking voorziening	2.646	-	2.646
Totaal mutaties	12.382	(98)	12.284
31 december 2024			
Verkrijgingsprijzen	8.009	2.289	10.298
Cum. waardevermindering en afschrijving	(7.029)	(726)	(7.755)
Saldering met Voorziening voor presentatie	952	-	952
Boekwaarde per 31 december 2024	1.932	1.562	3.494

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.

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 2024:	
Boekwaarde	-
Mutaties:	
Afwaardering i.v.m. negatief eigen vermogen	-
Vermogensmutatie Stichting Woonwagen	-
Dividend/rente	-
Overige	-
Totaal mutaties	-
Boekwaarde per 31 december 2024	-

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 2024:

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

9.3.2 Latente belastingvordering(en)

Het saldo betreft de latente belastingvorderingen door verliescompensatie en het fiscale afschrijvingspotentieel. De nominale waarde van de verliescompensatie bedraagt € 1.777 en de nominale waarde van het afschrijvingspotentieel bedraagt € 3.194.

	2024	2023
Boekwaarde per 1 januari	3.934	5.109
Mutaties	518	(1.176)
Boekwaarde per 31 december	4.452	3.934

9.4 Voorraden

9.4.1 Vastgoed bestemd voor verkopen

	2024	2023
Niet-woningen (verkrijgingsprijs)	-	-
Woningen (marktwaaarde verhuurde staat)	534	-
Cum. waardevermindering en afschrijving	-	-
Boekwaarde per 1 januari	534	-
Mutaties		
Verkoop niet-woningen	-	-
Verkoop woningen	(534)	-
Van activa in exploitatie (woningen)	769	534
Onttrekking voorziening	-	-
Totaal mutaties	235	534
Niet-woningen (verkrijgingsprijs)	-	-
Woningen (marktwaaarde verhuurde staat)	769	534
Cum. waardevermindering en afschrijving	-	-
Boekwaarde per 31 december	769	534

De voorraad verkopen bestaat uit 3 woningen die eind 2024 leeg staan om verkocht te worden. Naar verwachting zullen deze woningen in 2025 worden verkocht, de geprognostiseerde opbrengst voor deze woningen bedraagt € 943k.

9.4.2 Overige voorraden

	2024	2023
Vervaardigingsprijs	12.737	12.303
Cum. waardevermindering en afschrijving	(11.238)	(11.282)
Boekwaarde per 1 januari	1.499	1.021
Mutaties		
Grondposities uit grondexpl. Rivierenwijk	5	434
Vrijval voorziening	45	44
Totaal mutaties	50	478
Verkrijgingsprijzen	12.742	12.737
Cum. waardevermindering en afschrijving	(11.193)	(11.238)
Boekwaarde per 31 december	1.549	1.499

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		
	2024	2023
Huurdebiteuren	350	385
Af : voorziening wegens oninbaarheid	(163)	(198)
Totaal huurdebiteuren	187	187
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
	2024	2023
Te vorderen vennootschapsbelasting	659	-
Totaal belastingen en premies	659	-

Overige vorderingen

	2024	2023
Afrekening service en stookkosten	-	8
Door te belasten overige kosten	28	20
Waarborgsommen	50	50
Vordering verzekerde schade	27	56
Overige vorderingen	252	276
Totaal overige vorderingen	357	410

Overlopende activa

	2024	2023
Vooruitbetaalde kosten	88	136
Totaal overlopende activa	88	136

9.6 Liquide middelen

	2024	2023
Kas/bank	3.083	2.654
Deposito (Rabo spaarrekeningen)	242	1
Totaal liquide middelen	3.325	2.655

De liquide middelen staan vrij ter beschikking.

9.7 Eigen Vermogen

Het verloop van het eigen vermogen is als volgt:

	2024	2023
Overige reserve:		
Stand per 1 januari	122.515	128.732
Gerealiseerde herwaardering verkopen	4.386	248
Mutatie herwaardering slopen	-	1.278
Mutatie herwaarderingsreserve	(67.429)	(17.395)
Mutatie herwaardering uit exploitatie	742	-
Resultaat (toegevoegd aan de overige reserves)	81.588	9.652
	141.803	122.515
Herwaarderingsreserve:		
Stand per 1 januari	256.315	240.446
Gerealiseerde herwaardering verkopen	(4.386)	(248)
Mutatie herwaardering slopen	-	(1.278)
Mutatie herwaardering uit exploitatie	(742)	-
Mutatie herwaarderingsreserve	67.429	17.395
	318.615	256.315
Totaal eigen vermogen	460.418	378.830

9.8 Voorzieningen

9.8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	2024	2023
Voorziening onrendabel Vastgoed in exploitatie:		
Stand per 1 januari	12.013	611
Vrijval	(229)	-
Dotatie	4.648	12.008
Onttrekking	(6.343)	(606)
Stand per 31 december	10.088	12.013
Voorziening onrendabel Vastgoed in ontwikkeling:		
Stand per 1 januari	17.623	19.771
Vrijval	(8.045)	(3.915)
Dotatie	97	5.087
Onttrekking	(2.646)	(2.610)
Voorziening grondexploitatie Rivierenwijk	-	(710)
Stand voorziening per 31 december	7.029	17.623
Saldering met activa in ontwikkeling t.b.v. presentatie	(6.077)	(6.221)
Stand per 31 december	952	11.402
Totale stand per 1 januari		
Totale stand per 1 januari	29.636	20.382
Mutatie 2024	(12.519)	9.254
Saldering met activa in ontwikkeling t.b.v. presentatie	(6.077)	(6.221)
Totale stand per 31 december	11.040	23.415

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

9.9 Langlopende schulden

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na de afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. Deze aflossingsverplichting voor 2024 bedraagt € 645 (2023: € 5.614). 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.

	2024		2023	
	Totaal	> 5 jaar	Totaal	> 5 jaar
Leningen Kredietinstellingen	193.191	163.537	181.305	153.277

Het verloop van de leningen in 2024 is als volgt:

	2024	2023
Stand per 1 januari	181.305	164.891
Nieuwe leningen	27.500	25.000
Af: aflossingen	(15.614)	(8.586)
Totaal leningen per 31 december	193.191	181.305
Af: kortlopende aflossingsverplichting	(645)	(5.614)
Stand langlopende leningen per 31 december	192.546	175.691

De gemiddelde kostenvoet van het lang vreemd vermogen over 2024 bedraagt 1,97% (2023: 1,77%). De marktwaarde van de leningen inclusief opgelopen rente op 31 december 2024 is € 197.880 (2023: € 177.681). 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. In de langlopende schulden is een bedrag van € 1,1 miljoen welke toeziet op het agio van de Vestia-lening. Rentree beschikt over een variabele lening van € 10 miljoen, waarvan 4 miljoen is opgenomen ultimo 2024.

9.10 Kortlopende schulden

	2024	2023
Schulden aan banken	2.154	1.660
Aflossingsverplichting op langlopende leningen	645	5.614
Schulden aan huurders	193	258
Schulden aan leveranciers	2.418	2.856
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.574	1.040
Overige schulden	21	29
Overlopende passiva	1.488	1.732
Totaal	8.493	13.189

9.11 Fiscale Positie

Deze fiscale positie is weergegeven in x € 1.000.

Het geschatte belastbare bedrag is een positief resultaat van € 2.568

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

Commercieel resultaat vóór belastingen en resultaat deelneming	81.719
Aansluiting tussen commercieel en fiscaal resultaat	
Verkopen bestaand bezit	-2.494
Grote aanpak projecten	-3.119
Onderhoud	417
Afschrijvingen	-499
Waardemutatie MVA	-71.777
Toerekening financieringskosten aan projecten	58
Mutatie flowbudget	-5
Afwaardering sloop	0
Totale mutatie	(77.419)
Fiscaal resultaat	4.300
Overige fiscale correcties:	
Investeringsaftrek	(13)
Niet/beperkt aftrekbare kosten	6
Niet aftrekbare ATAD rente	1.843
Saldo overige correcties	1.836
Fiscaal resultaat	6.136
Verrekenbare verliezen	3.568
Fiscaal resultaat	2.568

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

Rentree heeft in 2024 een aantal woningen en BOG-panden 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 € 71.166 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 € 1.843. De verrekenbare verliezen kunnen slechts beperkt verrekend worden met het fiscaal resultaat. De acute vennootschapsbelasting last in de jaarrekening bedraagt daarom € 594.

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 2024 (contante waarde) € 1.730

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 € 12.867 wat resulteert in een actieve latentie (contante waarde) van € 2.722.

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 2023) komt daarmee uit op een bedrag van circa € 518 te verantwoorden als een bate in de bedrijfseconomische resultatenrekening.

Rentree heeft geen latentie opgenomen voor zowel het vastgoed bestemd voor door exploiteren 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 2024. 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 € 6 miljoen per 31 december 2024. 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 2025 is een bedrag van € 4.200.922 inclusief btw vastgesteld voor de onderhoudskosten. Dit is inclusief een raming voor asbestkosten van € 393.233. Eind 2024 stonden er nog voor € 654.403 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 2025 is een totaalbedrag van € 2.924.040 inclusief btw vastgesteld. Voor het planmatig onderhoud is € 2.569.135 opgenomen. Daarnaast is er een bedrag opgenomen voor de contracten van het schoonmaak en groenonderhoud ter waarde van € 217.065 en een raming voor eenvoudige woningverbeteringen (isolatieglas) voor een bedrag van € 137.840.

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 2025 is een bedrag van € 2.062.019 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 dussdanige financiële problemen raakt dat die beslissing noodzakelijk is.

Rentree bezit 50% van de Joint Venture Stichting Woonwagengebeheer Deventer. De partijen zijn overeengekomen dat Rentree in 2025 € 900.000 zal storten voor het investeren in standplaatsen en huurwoningen.

Op 20 maart 2024 is een bankgarantie door Salverda Bouw B.V. afgegeven ter hoogte van € 523.583. Deze bankgarantie is afgegeven voor de realisatie van de grote aanpak Burgersdijk te Deventer. De bankgarantie blijft van kracht totdat de opdrachtnemer aan al zijn verplichtingen heeft voldaan, echter uiterlijk tot en met 5 september 2025.

Op 31 mei 2024 is een bankgarantie door Nijhuis Bouw B.V. afgegeven ter hoogte van € 843.941. Deze bankgarantie is afgegeven voor de realisatie van het nieuwbouwproject Kop Handelskade in Deventer. De garantie zal één jaar na de leveringsdatum worden verlaagd naar € 602.815 en na de oplevering worden verlaagd tot een bedrag van € 150.703,75. De garantie vervalt zodra de opdrachtnemer aan al zijn verplichtingen heeft voldaan.

Op 19 april 2024 zijn 2 bankgaranties door Instain Terwolde b.v. afgegeven ter hoogte van € 14.239 en € 17.433. Deze bankgaranties zijn afgegeven voor de realisatie van de grote aanpak complex 144 te Deventer. De bankgaranties vervallen zodra Instain aan zijn verplichtingen heeft voldaan, doch uiterlijk 3 maanden, zijnde respectievelijk 31 maart 2025 en 31 december 2025, na oplevering van het werk.

Op 21 juni 2024 is een bankgarantie afgegeven door Wolters Vastgoedonderhoud B.V. ter hoogte van € 54.110. Deze bankgarantie is afgegeven voor de realisatie van de grote aanpak complex 144 te Deventer. De bankgarantie blijft van kracht totdat de opdrachtnemer aan al zijn verplichtingen heeft voldaan.

Op 18 december 2024 is een bankgarantie door Nijhuis Bouw B.V. afgegeven ter hoogte van € 115.578,75. Deze bankgarantie is afgegeven voor de realisatie van grote aanpak Hobbemastraat. De garantie blijft van kracht totdat de opdrachtnemer aan al zijn verplichtingen heeft voldaan, doch uiterlijk 3 maanden, zijnde 22 juni 2025, na oplevering van het werk.

9.14 Financiële instrumenten

In 2022 is het treasury statuut opnieuw vastgesteld. Hierdoor sluit het statuut weer aan met de meest recente wet- en regelgeving. Hierin staat o.a. vermeld dat Rentree geen financiële derivaten heeft, en dat het in de toekomst ook geen financiële derivaten zal afsluiten.

10 Toelichting op de winst- en verliesrekening

(Bedragen x € 1.000)

10.1 Exploitatie vastgoedportefeuille

10.1.1 Huuropbrengsten

	2024	2023
Woningen en woongebouwen	28.041	26.563
Onroerende zaken, niet woningen	519	1.221
Af : huurderving wegens leegstand en oninbaarheid	447	371
Totaal	28.113	27.413

10.1.2 Opbrengsten servicecontracten

	2024	2023
Servicepakket	360	284
Glasverzekering	47	51
Ontstoppen riolering	58	50
Af : huurderving wegens leegstand en oninbaarheid	6	6
Totaal	459	379

10.1.3 Lasten servicecontracten

	2024	2023
Servicepakket	(332)	(311)
Glasverzekering	(51)	(48)
Ontstoppen riolering	(50)	(46)
Overig	(24)	(9)
Totaal	(457)	(414)

10.1.4 Lasten verhuur en beheersactiviteiten

	2024	2023
Asbestinventarisaties	(54)	(36)
Kosten incasseren huren	(41)	(24)
Vve bijdragen (eigen bezit)	(161)	(162)
Huurlasten	(3)	(32)
Kosten energielabels	(76)	(40)
Kosten hoogwerker schoonmaak	(24)	(31)
Overige	(34)	(33)
Toerekening kosten	(1.997)	(1.709)
Totaal	(2.390)	(2.067)

10.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

	2024	2023
Planmatig onderhoud	(6.050)	(3.555)
Mutatie-onderhoud	(374)	(333)
Interieurvernieuwing	(1.518)	(1.504)
Klachtenonderhoud	(1.118)	(1.109)
Contract onderhoud	(703)	(635)
Onderhoud VVE	(161)	(96)
Asbest saneringskosten	(148)	(74)
Toerekening kosten	(1.066)	(820)
Totaal	(11.138)	(8.126)

	2024	2023
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	(2.605)	(2.417)
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	(8.533)	(5.709)
Totaal	(11.138)	(8.126)

10.1.6 Overig directe operationele lasten exploitatie bezit

	2024	2023
Belastingen (ozb en waterschapslasten)	(1.369)	(1.277)
Verzekeringen verhuur onroerend goed	(250)	(218)
Overige directe exploitatie kosten	(52)	(40)
Totaal	(1.671)	(1.535)

10.2 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2024	2023
Verkoopopbrengsten bestaand bezit:		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	15.163	734
Af: verkoopkosten	112	67
Af: boekwaarde	12.557	407
Af: toerekening kosten	130	109
Totaal	2.364	151

10.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

10.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2024	2023
Waardeverandering projecten vastgoed in exploitatie	(2.739)	(11.979)
Waardeverandering projecten vstgd in ontwikkeling	2.546	(3.654)
Afwaardering gesloopte woningen	-	(1.434)
Mutatie voorziening voorraden	45	44
Toegerekende kosten, niet geactiveerd	(611)	(509)
Totaal	(759)	(17.532)

10.3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2024	2023
Autonome waardemutatie Daeb	75.144	22.527
Autonome waardemutatie Niet-daeb	400	322
Teruggenomen waardemutatie Daeb	(2.876)	(4.583)
Teruggenomen waardemutatie Niet-daeb	(1)	(100)
Uit exploitatie genomen	(742)	7
Totaal	71.925	18.173

10.4 Overige activiteiten

10.4.1 Opbrengst overige activiteiten

	2024	2023
Administratievergoeding	33	26
Huuropbrengsten woningen boven Rentree	-	280
Opbrengsten verhuur zonnepanelen	229	150
Overige opbrengsten	8	31
Totaal	270	487

10.4.2 Kosten overige activiteiten

	2024	2023
Kosten woningen boven Rentree	-	(276)
Monitoring en beheer zonnepanelen	(2)	(19)
Toegerekende kosten	(92)	(64)
Totaal	(94)	(359)

10.5 Overige organisatiekosten

	2024	2023
Externe toezichtkosten	(21)	(19)
Accountantskosten	(100)	(93)
Treasury advies	(33)	(31)
RvC	(35)	(34)
Controller onafhankelijke rol	(22)	(14)
Obligheffing	(58)	(239)
Agio lening	8	-
Toegerekende kosten	(155)	(142)
Totaal	(416)	(572)

Vanaf 2021 geldt een jaarlijkse een obligheffing, die kan worden geïnd. Door middel van heffing van een jaarlijkse obligo blijft het risicovermogen van WSW op peil. Het jaarlijks obligo is maximaal 0,0297% van het geborgd volume aan leningen ultimo het afgelopen kalenderjaar. De obligheffing was voor Rentree in 2024 € 57.513 en is reeds voldaan.

10.6 Leefbaarheid

	2024	2023
Leefbaarheid Overig	(219)	(249)
Toerekening kosten	(682)	(639)
Totaal	(901)	(888)

10.7 Financiële baten en lasten

10.7.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2024	2023
Rente op vorderingen	1	1
Rente op liquide middelen	173	106
Totaal	174	107

10.7.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2024	2023
Rentelasten langlopende leningen	(3.700)	(3.055)
Rente op kortlopende schulden	(60)	(60)
Totaal	(3.760)	(3.115)

10.8 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

	2024	2023
Acute vennootschapsbelasting	(649)	(1.275)
Mutatie Latente belastingvordering(en)	518	(1.176)
Totaal	(131)	(2.451)

Het wettelijke belastingtarief in 2024 bedraagt 19% t/m € 200.000 en 25,8% boven de € 200.000. In 2023 golden dezelfde belastingtarieven.

Het effectieve belastingtarief in 2024 bedraagt 1% (2023: 20%).

10.9 Overige toelichtingen

10.9.1 Lonen & salarissen

	2024	2023
Lonen en salarissen*	(2.238)	(1.997)
Sociale lasten	(374)	(331)
Pensioenlasten	(303)	(259)
Inhuur derden	(734)	(464)
Overige personeelskosten	(199)	(169)
Subtotaal lonen & salarissen	(3.848)	(3.220)
Geactiveerde productie projecten in ontwikkeling	339	326
Lonen & salarissen minus geactiveerde productie	(3.509)	(2.894)
Totaal lonen en salarissen	(3.848)	(3.220)

	2024	2023
Gemiddeld aantal FTE	33,80	33,50

*Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

10.9.2 Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa

	2024	2023
Afschrijving onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	(145)	(100)
Afschrijving immateriële vaste activa	(23)	(22)
Impairment immateriële vaste activa	-	-
Desinvesteringen	-	5
Totaal	(168)	(117)

10.9.3 Accountantskosten (onderdeel van de overige bedrijfslasten)

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

	2024	2023
Controle jaarrekening 2024 Baker Tilly	(90)	-
Andere controlewerkzaamheden 2024 Baker Tilly	(10)	-
Controle jaarrekening 2023 Baker Tilly	-	(84)
Andere controlewerkzaamheden 2023 Baker Tilly	-	(9)
Totaal	(100)	(93)

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 2024

Naam	Functie	Functievervulling boekjaar van tot		Dienstbetrekking	Omvang dienstverband	Beloningsklasse en norm	Beloning	Voorzieningen betaalbaar op termijn	Totale bezoldiging
J. Huibers	DB	01-01	31-12	Ja	1 Fte	E (€ 170.000)	€128.196	€19.315	€147.511
R.L. Stevelmans	Voorz. RvC	01-01	31-12		Nvt	E (€ 25.500)	€20.400	Nvt	€20.400
C. Karharman	Lid RvC	01-01	31-12		Nvt	E (€ 17.000)	€13.600	Nvt	€13.600
R. Bosveld	Lid RvC	01-01	31-12		Nvt	E (€ 17.000)	€13.600	Nvt	€13.600
S.J.M. Capello-Lindner	Lid RvC	01-01	31-12		Nvt	E (€ 17.000)	€13.600	Nvt	€13.600
E.A. Dijkstra	Lid RvC	01-01	31-12		Nvt	E (€ 17.000)	€13.600	Nvt	€13.600

Schema bezoldiging 2023

Naam	Functie	Functievervulling boekjaar van tot		Dienstbetrekking	Omvang dienstverband	Beloningsklasse en norm	Beloning	Voorzieningen betaalbaar op termijn	Totale bezoldiging
J. Huibers	DB	01-01	31-12	Ja	1 Fte	E (€ 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

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 2024 was de beloning van de bestuurder J. Huibers € 147.511 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 2024 zijn de VTW richtlijnen gevolgd.

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2024 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

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, 16-06-2025

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. G. Berkhout MBA BRE

mr. C. Karharman

13 Overige gegevens

13.1 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de Raad van Commissarissen van
Woningstichting Rentree

Baker Tilly (Netherlands) B.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 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Woningstichting Rentree 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 Rentree op 31 december 2024 en van het resultaat over 2024 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 2024;
2. De winst- en verliesrekening over 2024; 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 2024 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Woningstichting Rentree 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;
- Het beoordelen van de betrouwbaarheid van het schattingsproces door de uitkomsten in 2024 van gemaakte schattingen per ultimo 2023 te beoordelen en afwijkingen tussen de schattingen en de realisatie te onderzoeken;
- Controle van de ultimo boekjaar opgenomen voorziening middels 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 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 Rentreë. 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 Rentreë 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 2024 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 2034. 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 2024 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 fraude of fouten. 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 gereede 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 afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten 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 2024, 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 fraude of fouten, 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, 16 juni 2025

Baker Tilly (Netherlands) B.V.

Was getekend

drs. A. Banas RA