



Jaarverslag 2024

Jaaroverzicht 2024



Wij zijn Reggewoon

Reggewoon is een sociale huisvesting die met beide benen in de samenleving staat en ziet wat nodig is in haar werkgebied en in de regio. De kernwaarden 'doen, dichtbij, duurzaam en samen' hebben de afgelopen jaren inhoud gekregen en worden de komende jaren nog steviger neergezet.

Onze missie

Wij bieden betaalbare, passende en goede huisvesting aan mensen die aangewezen zijn op een huurwoning.

Onze visie

Goed, passend en betaalbaar wonen is belangrijk voor iedereen. Zorgeloos wonen is één van de fundamenten onder een stabiel en veilig leefklimaat. Daarnaast zijn 'van betekenis zijn' en je in een 'sociaal netwerk' begeven ook van belang om erbij te horen. Als woningcorporatie zijn wij verantwoordelijk voor het wonen. Maar wij zoeken ook de actieve samenwerking in het netwerk van wonen, zorg en welzijn en doen dat samen met onze huurders. Onze werkwijze is dat we handelen vanuit onze rol en verantwoordelijkheid. Wij zetten ons in voor de stabiliteit en veiligheid van het leefklimaat in wijken en buurten. Dit doen we met een integrale blik en met respect voor elkaars rol en verantwoordelijkheden.

Onze strategie

We staan voor een aanpak waarbij we lokaal als verbinder werken. We staan open voor meer regionale samenwerking om daarmee een bijdrage te leveren aan de stabiliteit van de regio. Nieuwe ontwikkelingen in ons werkgebied of in de regio hebben onze aandacht. Als het nodig is, pakken we onze rol. Voor de samenwerking met onze samenwerkingspartners vinden we duidelijkheid en openheid belangrijk.

Onze kernwaarden

> We hebben een ambitieuze koers ingezet. Het blijft niet bij mooie plannen. We zetten woorden om in daden.

Reggewoon gaat het DOEN.

> We voelen ons verbonden met de regio en weten voor wie we het doen. We willen een bijdrage leveren aan het leven van onze huurders.

Reggewoon is altijd DICHTBIJ.

> We gaan verantwoordelijk om met mens en milieu.

Reggewoon is DUURZAAM.

> Resultaten behalen, kunnen we niet alleen. We werken daarin samen met huurders, woningzoekenden en diverse samenwerkingspartners.

Reggewoon doet het SAMEN.

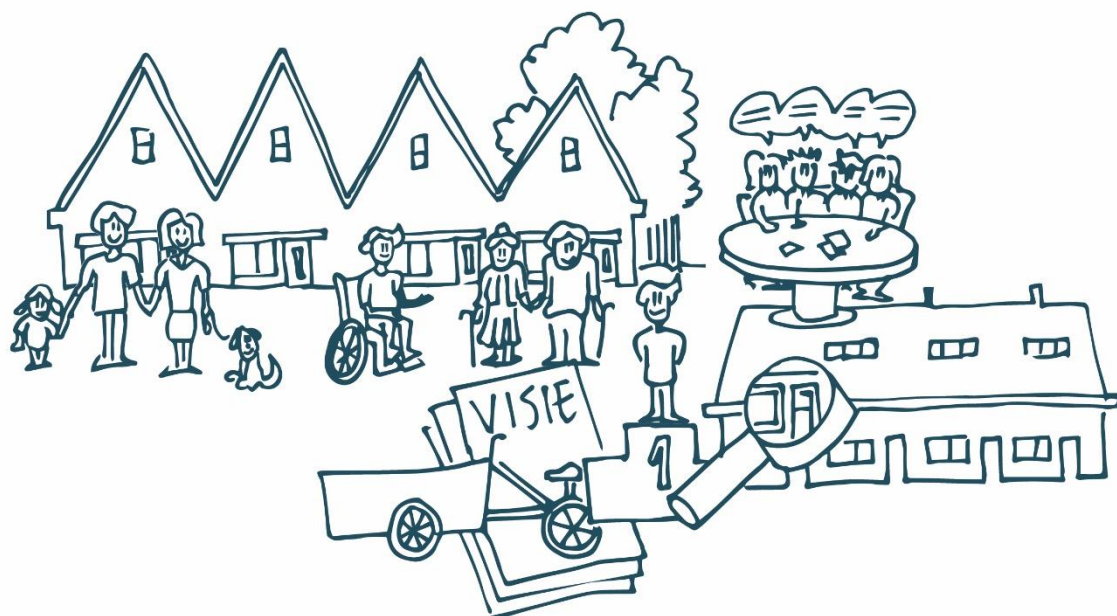
Inhoudsopgave

Algemeen	5
Deel 1 – Bestuurs- en Volkshuisvestelijkverslag	6
Inleiding	7
Klantperspectief als vertrekpunt	9
Klaar voor de toekomst	19
Reggewoon als organisatie	26
Duurzaam financieel beleid	31
Risicomanagement	39
Vooruitblik 2025 en verder	43
Deel 2 – Verslag van de Raad van Commissarissen	45
Verslag van de Raad van Commissarissen	46
Deel 3 - Verklaring van het bestuur en goedkeuring van de RvC	57
Deel 4 - Jaarrekening en Overige gegevens	58

Algemeen

Naam van de stichting:	Reggewoon
Statutaire vestigingsplaats:	Nijverdal
Adressen kantoren:	Storkstraat 11, 7442 LW in Nijverdal Marktstraat 11, 7642 AK in Wierden
Oprichtingsdatum:	25 juni 1926 (fusiedrager woningstichting Hellendoorn), met ingang van 1 april 2017 gefuseerd met Stichting Wonen Wierden Enter
Werkgebied:	gemeente Hellendoorn en gemeente Wierden
Inschrijvingen:	Kamer van Koophandel nummer 06033011
Kernactiviteiten:	Uitsluitend werkzaam op het gebied van de volkshuisvesting, in de ruimste zin van het woord

Deel 1 – Bestuurs- en Volkshuisvestelijkverslag



Inleiding

Het jaar 2024 was voor Reggewoon bestuurlijk een overgangsjaar. John Olde Olthof nam eind 2023 afscheid en in 2024 heeft Gerrit Breeman voor de interim-periode het stokje overgenomen.

De werving voor de nieuwe bestuurder is in het voorjaar van 2024 opgestart en daaruit is mijn benoeming per 1 januari 2025 voortgekomen. Ik schrijf op dit moment een inleiding voor een jaar waar ik zelf niet bij betrokken ben geweest.

Gelukkig is het op gebied van de volkshuisvesting in 2024 geen overgangsjaar geweest. Reggewoon is volop bezig geweest om uitvoering aan onze volkshuisvestelijke taken te geven. We hebben de vier kernwaarden van Reggewoon in 2024 weer eer aangedaan.

DOEN

Wij zijn volop bezig geweest met het bouwen van nieuwe woningen en het verduurzamen van bestaande woningen.

We hebben 398 nieuwe huurders aan een woning geholpen en gemiddeld is er 313 keer op een woning gereageerd door woningzoekenden. We merken elke dag dat de woningmarkt krap is en de behoefte groot. De woningnood stijgt nog ieder jaar. Gelukkig hebben wij in 2024 100 nieuwe woningen opgeleverd.

DUURZAAM

In 2024 hebben wij rond de 50 woningen verduurzaamd in een lopend meerjarig project om 1.000 woningen te verduurzamen. In een pilotproject voor een laagtemperatuur warmtenet in samenwerking met Cogas en Uiteigenbodem, zijn 20 appartementen aangesloten op een nieuw bodemnet en daarmee gasloos gemaakt.

SAMEN

In de loop van 2024 is in samenwerking met Sint Joseph Almelo gekomen tot een solidariteit steunpakket; per 1 januari 2025 koopt Reggewoon 111 woningen in Almelo van Sint Joseph. De woningen worden door Reggewoon de komende jaren verduurzaamd. Exploitatie en verhuur blijft bij Sint Joseph liggen. Ook is Reggewoon voornemens om 90 sociale huurwoningen in Almelo te bouwen, die in eigendom blijven van Reggewoon en door Sint Joseph beheerd en verhuurd worden. Door deze steun kan Sint Joseph haar volkshuisvestelijke opgave in Almelo beter uitvoeren. Een mooie vorm van solidariteit in de regio!

DICHTBIJ

Ook in 2024 scoort Reggewoon mooie resultaten voor haar dienstverlening. Onze huurders zijn tevreden over onze dienstverlening en gemiddeld meer tevreden dan het landelijk gemiddelde.

Tot slot;

Bij het opleveren van dit jaarverslag, hebben wij een paar turbulente maanden achter de rug met een aangekondigde huurbefrozing voor 2 jaar vanuit het voorjaarsoverleg van het kabinet. Deze maatregel is gelukkig bij het vallen van het kabinet begin juni ingetrokken. De financiële impact was groot geweest op onze sector. De afgelopen periode heeft in ieder geval duidelijk gemaakt dat de onvoorspelbare overheid die vaak genoemd wordt in onze risico analyse inderdaad zeer

onvoorspelbaar is en de gevolgen hiervan buitengewoon groot kunnen zijn. Wij wisten dat al, maar deze les is pijnlijk en duidelijk geweest. We zullen hier in de nabije toekomst nog meer rekening mee moeten houden.

Leeswijzer

Dit jaarverslag bestaat uit twee delen: het bestuurs- en volkshuisvestelijkverslag en het verslag van de Raad van Commissarissen. Het bestuurs- en volkshuisvestelijkverslag is opgebouwd conform de opbouw van het Koersplan 2022-2026 van Reggewoon. In 2022 stelden we dit plan op. In het koersplan staat waar we de komende jaren voor gaan, waar we voor staan en wat we willen bereiken. In 2025 gaan wij een nieuw koersplan opstellen met de hele organisatie en alle stakeholders, dit vormt de basis voor onze doelen en ambities voor 2026 en verder.

Namens alle collega's van Reggewoon,

Erna Mobach
Directeur-bestuurder

Klantperspectief als vertrekpunt

Reggewoon staat dichtbij haar klanten; huurders en woningzoekenden. Zij staan bij ons centraal. We vinden het belangrijk dat iedereen de kans krijgt om mee te doen in de samenleving en zetten ons daarvoor in. We nemen hierin onze verantwoordelijkheid door voor een goed dak boven het hoofd te zorgen. En we passen ons beleid aan de wensen en (woon)behoeften van onze klanten aan. Daarnaast hebben we oog voor de menselijke maat en vergeten individuele vraagstukken niet. Waar dat kan, betrekken wij onze huurders in projecten en stimuleren wij leefbaarheidsinitiatieven.

Woonruimteverdeling

Woninghuren.nl

Sinds 2023 vinden woningzoekenden het woningaanbod van Reggewoon en maar liefst 13 andere corporaties eenvoudig op één website: www.woninghuren.nl. Met één inschrijving reageren woningzoekenden op het aanbod van de 14 samenwerkende corporaties. Handig als woningzoekenden in meerdere gemeenten op zoek zijn naar een woning. Of als er meerdere corporaties woningen aanbieden in een gemeente waar iemand zoekt. Het samen aanbieden van de beschikbare woningen zorgt er ook voor dat we meer inzicht hebben in de woonwensen van woningzoekenden in deze regio. Ook na livegang en in 2024 namen wij deel aan werkgroepen om de regionale onderlinge samenwerking verder op elkaar af te stemmen en goed vorm te geven.



Aantal verhuringen

In 2024 hadden we 398 nieuwe sociale verhuringen. Dat is een toename ten opzichte van voorgaande jaren. De toename is toe te schrijven aan het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen en de doorstroming van huurders naar nieuwbouw.

Jaar	Aantal verhuureenheden	Aantal huurwoningen	Aantal sociale verhuringen	Gemiddeld aantal reacties
2022	5.287	4.817	332	78
2023	5.300	4.830	304	338
2024	5.384	4.907	398	313

Aantal actief woningzoekenden

Via www.woninghuren.nl is in 2024 door 9.116 individuele woningzoekenden gereageerd op het woningaanbod van Reggewoon. Dit is beduidend meer dan vorige jaren. We kunnen gerust stellen

dat meer woningzoekenden op zoek zijn naar een huurwoning. Niet alleen vanuit de regio, maar ook meer woningzoekenden van buiten onze regio doen een beroep op het aanbod van Reggewoon.

Aantal reacties

Gemiddeld is er 313 keer op een vrijgekomen woning van Reggewoon gereageerd. Dit is een flinke stijging ten opzichte van een aantal jaren geleden. Eén van de redenen voor deze stijging is de introductie van de website www.woninghuren.nl in 2023. Deze website maakt het voor woningzoekenden in verschillende gemeenten eenvoudiger om te reageren op een woning in een andere gemeente. Daarnaast zien we ook dat de druk op de woningmarkt toeneemt. Dit is een trend die we al langer zien.

Passend toewijzen

In 2024 hadden we 398 nieuwe sociale verhuringen. We hebben in 2024 97,5% van onze woningen passend verhuurd. Volgens de wettelijke norm voor het passend toewijzen moeten we minimaal 95% van de verhuringen, aan kandidaten die recht hebben op huurtoeslag, verhuren binnen de voor die kandidaten geldende aftoppingsgrens.

	Norm passend toewijzen	Toegewezen binnen norm
Hellendoorn	Minimaal 95%	98,4%
Wierden	Minimaal 95%	96,6%

Staatssteunregeling

Woningcorporaties moeten bij het toewijzen van woningen rekening houden met verschillende regels, waaronder de staatssteunregeling. Dit betekent dat we een beperkt percentage van de woningen vrij mogen toewijzen aan woningzoekenden met een inkomen boven de huurtoeslaggrens.

In 2024 was deze grens:

- o € 47.699 voor eenpersoonshuishoudens;
- o € 52.671 voor meerpersoonshuishoudens.

Met de gemeente Hellendoorn en de gemeente Wierden hebben we in de prestatieafspraken afspraken gemaakt over vrije toewijzingen. Met beide gemeenten is maximaal 15% voor vrije toewijzing afgesproken. Binnen onze inkomenseisen geven we éénpersoonshuishoudens de mogelijkheid gebruik te maken van deze marge tot een inkomen van € 52.671. We zien in de praktijk dat daar weinig gebruik van is gemaakt. Voor 2025 hebben we daarom de grens waarop huishoudens met een middeninkomen op ons woningaanbod kunnen reageren verder verhoogd naar € 66.126 zodat zij ook kunnen reageren op het woningaanbod.

	Norm staatssteunregeling	Toegewezen binnen norm
Hellendoorn	Minimaal 85%	97,8%
Wierden	Minimaal 85%	97,3%

Verdeling DAEB woningen

Reggewoon biedt haar woningen grotendeels aan via Woninghuren.nl. Dit noemen we het aanbodmodel. Daarnaast worden woningen rechtstreeks toegewezen door Reggewoon.

	Gemeente Hellendoorn	Gemeente Wierden	Totaal Reggewoon
Aanbodmodel	78%	89%	84%
Directe toewijzing	22%	11%	16%

Directe toewijzing

16% van de woningen, totaal 63 woningen, zijn via directe bemiddeling verhuurd. Dit was om de volgende redenen:

	Gemeente Hellendoorn	Gemeente Wierden	Totaal Reggewoon
Intermediaire	-	3	3
Statushouders	22	15	37
Urgentie - algemeen	10	2	12
Urgentie - CIMOT	4	3	7
Woningruil	1	1	2
Zorgwoning	2	-	2
Totaal	39	24	63

Doorstroming

Via de nieuwbouw proberen we doorstroming te realiseren door woningen met voorrang aan te bieden aan huurders van Reggewoon. Zij laten dan ook een woning achter. Voor de nieuwbouw die in 2024 is uitgegeven, is hierbij het volgende gerealiseerd:

Nieuwbouwproject	Woningtype	Totaal aantal	Naar doorstromers
Wierden - Kruissteenweg	Appartementen	8	4
Wierden - Zuidbroek	Levensloopgeschikt	6	6
Wierden - Zuidbroek	Eengezinswoningen	8	7
Wierden - Zuidbroek	Appartementen	16	4
Enter - Berghorst	Eengezinswoningen	6	1
Enter - Berghorst	Levensloopgeschikt	5	2
Wierden - Klomphof	Appartementen	28	3
Wierden - Klomphof	Levensloopgeschikt	12	11
Hellendoorn - De Blenke	Levensloopgeschikt	7	7

Urgentie

In 2024 zijn er 21 woningen verhuurd aan urgent zoekenden. In 2023 waren dit er 15. Dit zijn woningzoekenden die om sociaal of medische redenen urgentie hebben gekregen. Hier horen ook de woningzoekenden bij die uitgestroomd zijn uit de maatschappelijke opvang of uit beschermd wonen.

Statushouders

In 2024 hebben we 37 woningen verhuurd aan statushouders. Dat waren 109 personen. In 2023 hebben wij in 38 woningen, 94 personen gehuisvest.

Hiermee hebben we een belangrijke bijdrage geleverd aan de taakstelling van beide gemeenten. Naast het huisvesten van statushouders, vinden we het belangrijk dat zij een zachte landing hebben in onze gemeenten. We werken hierin nauw samen met de gemeenten en Vluchtelingenwerk. Ondanks ieders inspanningen is het niet gelukt de gehele taakstelling te realiseren in 2024. Dit heeft niet alleen te maken met het aantal gereserveerde woningen door Reggewoon, maar ook met de capaciteit bij de gemeenten en Vluchtelingenwerk. In onze gesprekken met de gemeenten zoeken we nu gezamenlijk naar creatieve oplossingen voor het bieden van goede huisvesting aan deze kwetsbare groep. Ons doel: gezamenlijk de taakstelling realiseren.

Taakstelling 2024	Gemeente Hellendoorn	Gemeente Wierden	Totaal Reggewoon
Stand per 1 januari	19	18	37
Taakstelling 2024	73	50	123
Totaal te huisvesten	92	68	160
Gerealiseerd	56	53	109
Stand per 31 december	36	15	51

Huur

Huurverhoging

In de Nationale prestatieafspraken voor de volkshuisvesting is tussen woningcorporaties, huurders, gemeenten en het Rijk afgesproken om de huren gematigd te verhogen. In ons huurbeleid is vastgelegd dat we het landelijk beleid volgen en de huren verhogen via de huursombenadering. Voor 2024 heeft dit geresulteerd in een gemiddelde huurverhoging van 5,3 %.

Huurachterstand

We zijn betrokken bij onze huurders en leveren als het nodig is maatwerk. Dit geldt ook voor huurders met een betaalachterstand. Als een huurder een betaalachterstand heeft, denken wij graag mee in het vinden van een oplossing. Niet voor de korte, maar voor de lange termijn. Daar is iedereen bij gebaat en de huurder staat hierbij voorop.

Zodra wij zien dat er een huurachterstand is, proberen wij persoonlijk contact te zoeken. Wij bellen, appen, mailen of komen op huisbezoek als dat nodig is. Alles om het contact maken zo laagdrempelig mogelijk te maken en om zo vroeg mogelijk actie te ondernemen. Bij geen contact of het niet nakomen van afspraken schakelen wij de deurwaarder in. Bij een achterstand van drie maanden brengt dit al snel honderden tot meer dan duizend euro aan extra kosten met zich mee. Wij proberen

daarom samen met de huurder tot een oplossing te komen om een verdere huurachterstand te voorkomen.

Daarnaast werken we samen met de Stadsbank, het maatschappelijk werk Avedan, de schuldhulpmaatjes van stichting Boom en Bowie en het Hulpfonds Hellendoorn. Zij staan klaar om de bewoners binnen de gemeente Hellendoorn en gemeente Wierden te helpen naar een financieel gezonde situatie.

De huurachterstand in 2024 was in totaal € 448.955. Dit is 1,19% van de jaarhuur. De huurachterstand is lager dan in 2023, waarin de achterstand 582.000 en 1,6 % van de jaarhuur bedroeg. We boekten afgelopen jaar € 37.748 af. Ook dit is minder dan in 2023 waar we 83.000,- afboekten.

In 2024 vonden in 5 ontruiming plaats. 3 op basis van huurachterstand, waarvan 1 gecombineerd met ernstige overlast. Daarnaast vonden er 2 ontruiming/gedwongen huuropzeggingen plaats op basis van overlast veroorzaakt door huurders met verward gedrag. Bij het uitvoeren van ontruiming hecht Reggewoon grote waarde aan zorgvuldigheid, waarbij altijd wordt gezocht naar maatwerkoplossingen en het voorkomen van huisuitzettingen waar dat mogelijk is.

Dienstverlening

Huurderstevredenheid

Reggewoon is aangesloten bij het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). Voor Reggewoon is het belangrijk dat huurders tevreden zijn over de dienstverlening. We willen graag weten wat we goed doen, maar ook wat volgens de klant beter kan. We scoren in 2024 op bijna alle onderdelen boven het landelijke gemiddelde. En we zien dat het positieve beeld op het gebied van huurderstevredenheid uit 2023 zich doorzet in 2024.

Huurdertevredenheid KWH

	Algemene waardering	Nieuwe huurders	Vertrokken huurders	Reparaties	Onderhoud
2023	7,5	7,8	7,9	8,1	7,7
2024	7,4	8,1	8,3	8,1	7,6
Landelijk 2024	7,1	7,8	7,9	8,3	7,4

Klachten

In het afgelopen jaar heeft Reggewoon hard gewerkt om ervoor te zorgen dat onze klanten tevreden zijn en dat klachten zo veel mogelijk worden voorkomen. We zijn actief bezig met het behandelen en oplossen van klachten, en we blijven trouw aan onze afspraken. Na een fikse daling in 2023 van het aantal klachten zijn deze in 2024 licht gestegen van 13 naar 19 ontvangen klachten. We streven ernaar om elke klacht zo snel en efficiënt mogelijk op te lossen. Daarbij staan we altijd open voor feedback en verbetering. Ook is aandacht besteed aan wat er geleerd kan worden van een klacht.

Wanneer we er met een huurder niet uitkomen, kan de huurder terecht bij de Klachtencommissie Woningcorporaties Twente e.o. In 2024 zijn er 2 klachten gemeld bij de Klachtencommissie. Beide klachten zijn niet ontvankelijk verklaard. Met beide huurders zijn we in gesprek gegaan over de klachten. Eén huurder hebben we een oplossing kunnen bieden. Met de andere zijn we nog in gesprek. 3 huurders zijn in 2024 een procedure gestart bij de Huurcommissie. De status hiervan is:

- 1 klacht is ongegrond verklaard;
- 1 klacht is niet ontvankelijk verklaard;
- 1 klacht is nog in behandeling. Wij verwachten in het 1e kwartaal van 2025 de uitspraak.

Samen

Iedereen doet mee

We betrekken onze huurders en woningzoekenden in onze plannen en versterken de samenwerkingsrelatie. De mening van onze klanten doet ertoe. Zij zijn de ervaringsdeskundigen. Ook in 2024 hebben we nauw samengewerkt met verschillende bewonerscommissies, die de belangen van de bewoners in hun complex vertegenwoordigen. Bij een aantal complexen hebben we in goed overleg met de bewonerscommissie brandveiligheidsmaatregelen besproken. Over de scootmobielstalling, het leeghalen van vluchtwegen en leveren van kerstversieringen.

Tijdens en na de extreme wateroverlast van begin september in met name Nijverdal hebben vele bewoners(commissies) zich ingezet om te helpen. Met een aantal commissies is de hulp en de afhandeling geëvalueerd en zijn aandachtspunten voor de toekomst besproken.

Huurdersorganisaties

Stichting Huurdersbelang Wierden-Enter (SHWE) en het Huurdersplatform gemeente Hellendoorn (HPF) zijn belangrijke gesprekspartners en vertegenwoordigers van onze huurders en woningzoekenden. We hebben elkaar in 2024 veelvuldig gesproken. We vinden het belangrijk dat SHWE en HPF met ons meedenken, ons adviseren en, daar waar nodig, instemmen met strategie, beleid, prestatieafspraken en specifieke thema's.

HPF heeft op een ludieke manier, via een advertentie, aandacht gevraagd voor de noodzaak van nieuwbouw in de gemeente Hellendoorn. De oproep aan grondeigenaren om zich te melden heeft geleid tot meerdere reacties en uiteindelijk 2 nader te onderzoeken locaties.

In 2024 hebben de huurdersorganisaties over de volgende onderwerpen advies uitgebracht:

- Werving van de nieuwe directeur-bestuurder;
- Werving van 2 nieuwe huurderscommissarissen van de RvC;
- Solidariteitssteun aan Almelo;
- Jaarlijkse huurverhoging;
- Sociaal Statuut.



Gemeenten Hellendoorn en Wierden

Net als voorgaande jaren hebben we nauw samengewerkt met de gemeenten Hellendoorn en Wierden. Een groot deel van onze reguliere werkzaamheden draait om de uitvoering van prestatieafspraken die we met hen hebben gemaakt. Deze afspraken vormen de basis voor prettig wonen en leven in deze gemeenten. We willen in gezamenlijkheid de volkshuisvesting in deze gemeenten vorm en inhoud te geven.

Samenwerking Reggewoon en gemeenten 2024:

- **Prestatieafspraken**
In 2024 hebben we samengewerkt aan het opstellen van prestatieafspraken. Het vertrekpunt voor de prestatieafspraken was het bod dat Reggewoon heeft gedaan in juli 2024. De prestatieafspraken die zijn gemaakt is hiervan het resultaat. Het zijn afspraken waarop we komende jaar extra inzet willen plegen.
In december 2024 werden de prestatieafspraken voor 2025 tussen gemeente Hellendoorn, HPF en Reggewoon ondertekend. Ook de prestatieafspraken tussen gemeente Wierden, SHWE en Reggewoon zijn in december getekend.
- **Overleg bestuurders**
Met de bestuurders hebben we 1 keer per zes weken een zogenaamd bestuurlijk overleg. Op strategisch en tactisch niveau bespreken we de volkshuisvestelijke thema's en ontwikkelingen. Daarnaast hebben we drie keer per jaar een tripartiet overleg waarbij ook de huurdersorganisaties aan tafel zitten.
- **Gezamenlijk ambtelijk overleg**
Om het proces rondom de prestatieafspraken tussen gemeenten, huurdersorganisaties en Reggewoon goed te beginnen, vond er in beide gemeenten een gezamenlijk ambtelijk overleg plaats. Tijdens dit overleg bespraken en evalueerden we de bestaande afspraken op de thema's sociaal domein, fysiek domein en toekomstbestendigheid. De afspraken voor het komende jaar zijn geland in de prestatieafspraken 2025.
- **Kennisbijeenkomst huisvesting statushouders**
In 2024 organiseerden gemeente Hellendoorn en Reggewoon een bijeenkomst over de huisvesting van statushouders. Om mogelijke oplossingen te vinden die bijdragen aan de realisatie van de taakstelling voor huisvesting had de bijeenkomst een 'out of the box' insteek.
- **Informatiebijeenkomst jaarverslag 2024**
In de zomer van 2024 verzorgde Reggewoon een informatiebijeenkomst over het jaarverslag 2023, met speciale aandacht voor woonruimteverdeling. Deze bijeenkomst was voor de gemeente Wierden.

- **Informatiebrief aan Raad**
In maart 2023 is woninghuren.nl van start gegaan. Een website voor woningzoekenden waarop 14 Twentse corporaties hun beschikbare woningen publiceren. Aan de gemeenteraad van Wierden was eerder beloofd de eerste ervaringen aan de hand van cijfers over 2023 te delen. Dit is gebeurd door in 2024 een raadsbrief te schrijven waarin Reggewoon de eerste ervaringen en cijfers toont over woonruimteverdeling in Twente. Deze brief is samen met de gemeente opgesteld.
- **Woningmarktonderzoek**
De gemeente Wierden en Reggewoon laten elke 2 jaar onderzoek doen naar de huidige situatie op de woningmarkt in de gemeente, inclusief de ontwikkeling van de woningbehoeften en de bijbehorende woningmarktopgaven. In 2023 deed Reggewoon dat ook met de gemeente Hellendoorn. De rapporten werden dit verslagjaar gepubliceerd.
Naar aanleiding van het woningmarktonderzoek hebben beide gemeenten, in samenwerking met Reggewoon en de huurdersorganisaties, een raadsbijeenkomst georganiseerd.
- **Vastgoedoverleg**
In 2024 is in beide gemeenten het vastgoedoverleg geïntroduceerd. Dit is mede gebeurd vanuit de portefeuillestrategie die Reggewoon heeft geschreven (zie verderop in dit verslag) en die met de gemeenten is gedeeld.
In het vastgoedoverleg bespreken we potentiële nieuwbouwprojecten. Het voordeel hiervan is dat Reggewoon aan de “voorkant” wordt betrokken.

WoON Twente

De 16 woningcorporaties in Twente werken op meerdere onderwerpen samen binnen de vereniging WoON Twente (WoON). Er is samenwerking met maatschappelijke partners, kennisinstellingen, Aedes, de Provincie en andere overheden. WoON Twente pakt samen thema's op die ertoe doen voor huurders en woningzoekenden. Professionals vanuit de 16 corporaties delen kennis en werken samen aan de (bovenlokale) thema's zoals de Regionale Woningmarkt, Duurzaamheid, Sociaal Domein, Organisatieontwikkeling en Klantinvloed. Een aantal medewerkers van Reggewoon neemt actief deel aan de verschillende thema's en vakgroepen. Ook de RvC-leden van Reggewoon zijn actief in het platform en agenderen hun eigen thema's op het gebied van governance.

Leefbaarheid

Gebiedsgericht werken

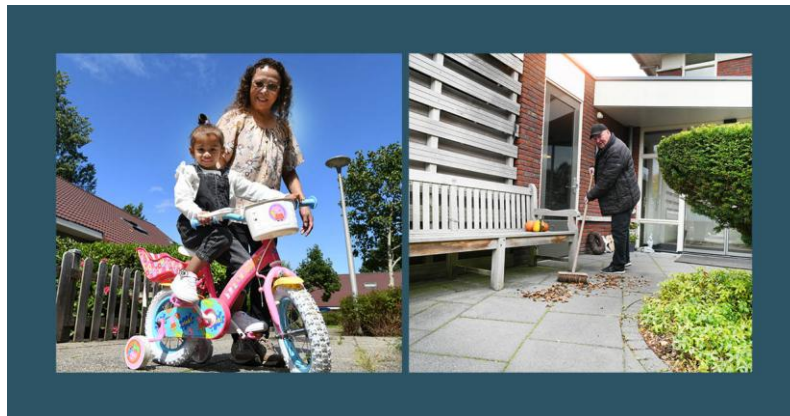
Reggewoon werkt gebiedsgericht. Dit doen we door middel van 3 teams (Hellendoorn Noord, Hellendoorn Zuid en Wierden-Enter). Een gebiedsteam bestaat uit collega's met verschillende expertises. Door samen een team te vormen, delen we snel informatie met elkaar. De collega's binnen de teams hebben allemaal veel contact met huurders. We vinden het belangrijk om dicht bij de huurder te staan. Het zijn korte lijnen die maken dat je als collega en ook als huurder snel antwoord krijgt. Reggewoon is op deze manier dichtbij, zichtbaar, actief en benaderbaar. We zijn betrokken bij onze klanten en leveren als het nodig is maatwerk.

Leefbaarheidsprojecten

In 2024 hebben we onze inzet voor leefbaarheid in onze buurten en wijken verder uitgebreid. We gebruiken onder andere ons netwerk om samen trajecten te ontwikkelen, die de participatie van onze huurders in de samenleving bevorderen. En we stimuleren leefbaarheidsinitiatieven en faciliteren huurders die daaraan een bijdrage willen leveren. In het afgelopen jaar hebben we hiervoor een bedrag van € 78.000 (2023: € 79.000) uitgegeven. Dit is € 13.000 meer dan het begrote bedrag voor 2024 van € 65.000.

De overschrijding wordt met name veroorzaakt door brandpreventiemaatregelen (het verwijderen van goederen uit de vluchtwegen en de aanschaf van brandwerende banken inclusief (buiten) kerstversieringen) en de bijdrage aan de Fixbrigade Hellendoorn (onderdeel Duurzaamheidscentrum Nijverdal) voor het aanbrengen van isolerende materialen in het kader van energiearmoede. Ook een aantal tuinonderhoud projecten dragen bij aan deze overschrijding.

We hebben in 2024 ook 2 voortuinen samen met de bewoners, gemeente en tuincoaches aangepakt. Dit om een voorbeeld te maken van een duurzame, goed te onderhouden tuin.



Leefbaarheidsmeldingen

In 2024 registreerden wij 135 nieuwe leefbaarheidsmeldingen, waarvan 46 overlastmeldingen en 24 tuinonderhoud meldingen. De meldingen worden gedaan door huurders. Daarnaast worden ook meldingen gedaan door onze collega's die veel in de wijk aanwezig zijn. De complexiteit van situaties blijft sterk toenemen. We zien dat we daardoor niet altijd tot een oplossing komen en casussen lang doorlopen. We vragen ook steeds vaker juridisch advies. En niet alleen wij, maar ook onze huurders doen dat steeds vaker. Verder merken wij meer verharding in de maatschappij en meer individualisering. Dit uit zich onder andere in het sneller dreigen met juridische stappen, naar de pers stappen of de huur niet betalen.

Door zichtbaar te zijn in de wijken, snel op signalen af te gaan en samen te werken met partners uit ons netwerk, zorgen we dat onze wijken over het algemeen heel prettig zijn om in te wonen en dat de leefbaarheid goed is. De bewoners dragen daar natuurlijk zelf het meest aan bij.

Daarnaast hebben beide gemeentes de ambitie om in samenwerking met o.a. Reggewoon Buurtbemiddeling op te zetten in 2025. Wij zijn blij met dit initiatief en dragen hier graag aan bij.

Eigen onderhoudsdienst

2024 is het eerste volle jaar dat onze onderhoudsdienst heeft gedraaid. Om nog meer service aan huurders te bieden is het team in 2023 uitgebreid naar drie onderhoudsvakmannen. Door het dagelijks onderhoud in eigen beheer uit te voeren, staat Reggewoon dicht bij haar huurders. De vakmannen zijn één van de gezichten in de wijk, herkenbaar en betrouwbaar. Naast dat zij onderhoud uitvoeren, zijn ze ook de oren en ogen in de wijk. De onderhoudsdienst vormt de verbinding tussen buurt, wijk en Reggewoon. Zij komen bij huurders achter de deur en zien wat er speelt. Signaleren zij een probleemsituatie? Dan delen ze dit en pakken het op met het wijkteam.



Klaar voor de toekomst

Reggewoon kijkt verder dan het hier en nu. We gaan voor duurzame en toekomstbestendige woningen en wijken. We vinden het belangrijk dat er voor iedereen een thuis is. Een vitale wijk bestaat voor ons uit een mix van verschillende soorten woningen en bewoners. Bij onderhoudsprojecten en nieuwbouw houden wij rekening met de huurder van nu en van de toekomst. We combineren onze onderhoudsprojecten zoveel mogelijk met duurzaamheidsmaatregelen. We werken toe naar een energieneutrale woningvoorraad.

Integrale Vastgoed Sturing

Reggewoon kijkt verder dan het hier en nu

Reggewoon streeft naar een woningmarkt in balans, waarbij er voldoende kwalitatief en financieel passend aanbod is voor onze (toekomstige) huurders. We volgen de ontwikkelingen op de woningmarkt en de wensen van woningzoekenden. Op basis van deze informatie verversen we onze vastgoedportefeuille, zodat we aansluiten op de behoeften die wij in de toekomst van de markt verwachten. We doen dat door bestaande woningen waar mogelijk in stand te houden. En door nieuwe woningen te bouwen. We richten ons op meer gelijkheid in de beschikbaarheid van betaalbare woningen. Ook zien we een behoefte aan betaalbare woningen voor middeninkomens. We onderzoeken de mogelijkheden om ook voor deze groep van betekenis te zijn, echter hebben wij hier beperkte mogelijkheden in.



Project Integrale Vastgoed Sturing (IVS)

In het voorjaar van 2023 is het Asset Management Team (AMT) gevormd. Vertegenwoordigers zijn gekozen op basis van de 'mensen, stenen, geld' gedachte. Dit heeft geresulteerd in een gevarieerd team van Reggewoonmedewerkers. Ook aan de rol van het Portefeuille Management (PM) is invulling gegeven.

In 2024 zijn we verdergegaan met de implementatie van vastgoedsturing binnen onze organisatie. We merken dat IVS een leertraject is voor de gehele organisatie en dat we soms moeten bijsturen, maar ook kunnen door ontwikkelen.

Via lentesessies en interne informatiebijeenkomsten hebben we in 2024 de jaarcyclus doorlopen. Ook de verduurzamingsplanning is hierop aangepast.

Portefeuillestrategie

In 2022 is de wensportefeuille voor het DAEB-segment herijkt. Reggewoon koos in 2022 voor een nieuwe stip op de horizon, namelijk 5100 woningen in 2040. In 2024 is beschreven hoe wij denken de wensportefeuille te realiseren waarbij we aansluiten hebben gezocht met behoefte zoals verwoord in de recente woningmarktonderzoeken.

Voor het merendeel van onze woningvoorraad geldt dat het bezit nog jaren geëxploiteerd kan worden. We bouwen nieuwe woningen om aan de vraag van woningzoekenden te voldoen, maar ook om ons vastgoed te vernieuwen en te groeien naar 5100 sociale huurwoningen in 2040. We maken een tussenstap in 2034, vanwege de huidige vraag en de afnemende demografische groei in ons werkgebied. Voor het jaar 2034 bestaat onze wensportefeuille uit 5050 woningen.

Reggewoon streeft naar het realiseren van deze wensportefeuille door onderstaande 7 uitgangspunten te volgen.

1. Voor beide gemeenten zijn we dé partner als het gaat om toevoeging van sociale huurwoningen. Wij pakken deze rol actief op.
2. We willen tenminste voldoen aan de behoefte, zoals verwoord in de recente woningmarktonderzoeken.
3. We zijn bereid én in staat om meer sociale huurwoningen toe te voegen, dan volgens de woningmarktonderzoeken nodig zijn om zo aan de groeiende vraag te voldoen.
4. We houden vast aan ons verkoopprogramma vanwege verversing van het vastgoed en omdat we met verkoop huurders en starters uit ons werkgebied bedienen.
5. We verwachten dat beide gemeenten Reggewoon locaties aanbieden, waar we de uitbreiding van de sociale huurwoningenvoorraad kunnen realiseren.
6. In de wensportefeuille zit niet de opgave ten aanzien van vervangende nieuwbouw.
7. Onze bijdrage in de gemeente Almelo gaat niet ten koste van onze opgave in de gemeenten Hellendoorn en Wierden en is niet meegenomen in onze wensportefeuille.

De portefeuillestrategie is in 2024 ingerekend in de begroting van 2025.

Voor de benodigde nieuwbouwprojecten zijn we grotendeels afhankelijk van de gemeenten. Reggewoon heeft geen eigen grondposities die geschikt zijn. We hebben er vertrouwen in dat we voldoende locaties van beide gemeenten aangeboden krijgen. Dit wordt bevestigd in de vastgoed overleggen met de gemeenten.

Verkoop en aankoop

Reggewoon verkoopt soms woningen. Deze woningen staan op onze verkooplijst en zijn specifiek aangewezen voor verkoop, omdat deze woningen niet passen in onze toekomstige woningportefeuille. Dit zijn vaak woningen gelegen in een buurt, straat of rij waar wij weinig tot geen andere woningen (meer) hebben. Deze woningen worden verkocht, zodra de huurder de huur opzegt of op het moment dat de huurder zijn woning wil kopen en deze ook beschikbaar is voor verkoop.

Bij verkoop van een woning krijgen huurders altijd voorrang. Woont een huurder in de plaats waar de koopwoning staat? Dan krijgt deze huurder voorrang. Vervolgens een huurder uit de gemeente en daarna huurders uit ons overige werkgebied. Zo stimuleren we verhuisbewegingen. Een huurder die

naar een koopwoning gaat, laat een huurwoning achter voor andere woningzoekenden. Zijn er meerdere kandidaten die voldoen aan de voorwaarden? Dan wordt er geloot. Wij hanteren een vaste prijs voor onze woningen, over- en onderbieden is niet mogelijk.

In 2024 verkochten we in totaal 28 woningen. 14 woningen in de gemeente Hellendoorn en 14 woningen in de gemeente Wierden. Van deze woningen zijn er 7 verkocht aan de zittende huurder, 6 woningen aan een huurder van Reggewoon woonachtig in de kern en 2 woningen aan een huurder van Reggewoon woonachtig buiten de kern. De overige 13 woningen zijn verkocht aan een starter uit de kern.

Ultimo 2024 hebben we 336 woningen met een verkoopstrategie. In 2025 verwachten we 20 woningen te verkopen. In de begroting 2025 is rekening gehouden met een opbrengstwaarde van € 4,6 miljoen en boekwaarde van € 3,1 miljoen.

Nieuwbouw

Nieuwbouw opgeleverd

Het bouwen van nieuwe woningen en appartementen is gunstig voor het 'verversen' en uitbreiden en verduurzamen van de woningvoorraad van Reggewoon.

De nieuwbouwwoningen voldoen natuurlijk aan de nieuwste wettelijke eisen. Alle nieuwe woningen zijn duurzaam en energiezuinig gebouwd. En dat merken bewoners ook aan de energierekening. Zo mag je in Nederland vanaf 2050 niet meer aangesloten zijn op het gas. Bij nieuwbouw is dat dus al helemaal geregeld. Zo is er minder CO2 uitstoot en dat is beter voor onze toekomst. Bij sloop van woningen volgt Reggewoon een sociaal statuut, dat in samenspraak met de huurdersverenigingen is opgesteld. In het sociaal statuut staat beschreven hoe wij onze huurders betrekken bij ingrijpende maatregelen zoals renovatie, groot onderhoud of sloop.

In 2024 hebben we in totaal 100 nieuwe woningen opgeleverd.

Sloop/nieuwbouw

- Klomphof Wierden: 12 levensloopgeschikte woningen en 30 appartementen
- Kruissteenweg Wierden: 10 appartementen

Nieuwbouw

- Zuidbroek Wierden: 6 levensloopgeschikte woningen, 8 eengezinswoningen en 16 appartementen
- Berghorst Enter: 6 eengezinswoningen en 5 levensloopgeschikte woningen
- Blenkeschool Hellendoorn; 7 levensloopgeschikte woningen

Het gevarieerde nieuwbouw woningbouwprogramma draagt bij aan de volkshuisvestelijke opgave.

Nieuwbouw in uitvoering

In 2025 worden 12 appartementen op de locatie "Blenkeschool" in Hellendoorn opgeleverd en 15 appartementen aan de Berghorst in Enter. Daarnaast streven we ernaar om te starten met de uitvoering van 13 nieuwe levensloopgeschikte woningen in Zuidbroek fase 5.

Reggewoon is daarnaast intensief aan de voorkant betrokken bij vele nieuwbouwiniciatieven in beide gemeenten.

Verder worden in 2025 15 tijdelijke woningen gerealiseerd door Hegeman op de “Hofmanlocatie” in het centrum van Nijverdal. Deze woningen blijven in eigendom van Hegeman en verhuurd en beheerd door Reggewoon.

Onderhoud

Verduurzaming en onderhoud afgerond

Bij groot-onderhoudsprojecten houden we rekening met de huurder van nu en van de toekomst. We combineren waar mogelijk onderhoud met duurzaamheidsmaatregelen.

In 2024 hebben we in Wierden bij 51 woningen het nodige onderhoud uitgevoerd en verduurzaamd. De woningen zijn voorzien van onder andere extra isolatie, een hybride warmtepomp en zonnepanelen. De woningen zijn hierdoor duurzaam en flink opgeknapt.

Om energiearmoede door een hoge energierekening te voorkomen, zijn woningen met een label in de klasse E, F en G afgelopen periode voorzien van isolatie. Woningcorporaties moeten E, F en G-gelabelde woningen uiterlijk in 2028 hebben gerenoveerd naar minimaal een energielabel D. Er is gekozen voor een snelle aanpak, waarbij isolatie wordt aangebracht in de spouw, onder de vloer en aan de binnenzijde van het dak. Een aantal woningen worden planmatig verduurzaamd in groot onderhoud en verduurzamingsprojecten.

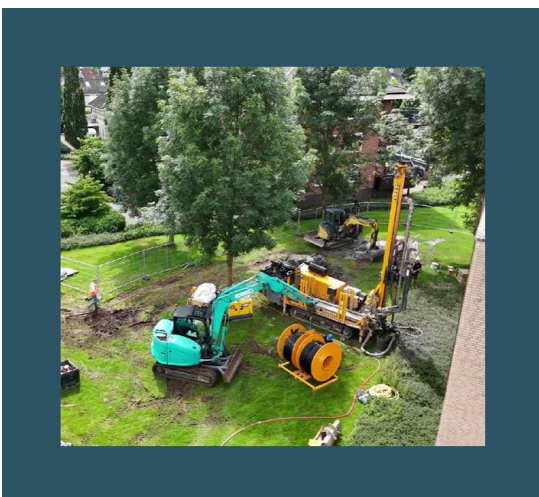
Verduurzaming en onderhoud in voorbereiding

We zijn in 2023 gestart met de voorbereiding voor het onderhouden en verduurzamen van ongeveer 1.000 woningen. Dit project is opgedeeld in 4 fasen. In 2024 is gestart met fase 1 en 2. Het totale project loopt door tot en met 2028. De woningen worden voorzien van goede isolatie, (hybride-) warmtepompen, zonnepanelen en groot onderhoud wordt uitgevoerd. Deze werkzaamheden dragen bij aan de verduurzamingsopgaven.

Pilotproject bodemnet

In 2024 jaar hebben Uiteigenbodem, Reggewoon en Cogas samen een integraal ontwerp uitgewerkt voor 20 appartementen aan het Spinnewiel in de gemeente Wierden. In de tweede helft van 2024 zijn de woningen hierop aangesloten. Het bodemnet is een duurzame aardgasvrije manier om woningen te verwarmen. Een bodemnet maakt gebruik van de warmte die aanwezig is in de bodem. Onder de grond loopt een systeem waarin water wordt rondgepompt.

Het bodembronnetwerk is een mooie uitbreiding van onze energiebesparingsoplossingen. Het draagt bij aan het reguleren van energielasten en is een oplossing voor het duurzaam verwarmen en eventueel koelen met één systeem.



Planmatig onderhoud

Prettig wonen begint met een goede basis: de staat van onderhoud moet in orde zijn. Daarom voeren we planmatig onderhoud uit. Het gaat om technisch noodzakelijke of preventieve onderhoudswerkzaamheden. Vaak aan de buitenkant van de woning en aan de technische installaties. Maar ook binnenin de woning vinden de nodige verbeteringen plaats. De vervanging van keukens, badkamers en toiletten is een grote post binnen het planmatig onderhoud.

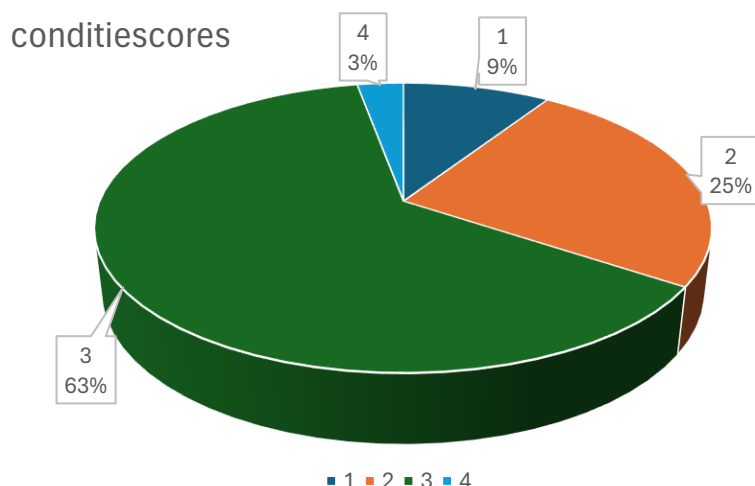
In 2024 hebben we in totaal:

- 239 keukens,
- 66 toiletten,
- En 74 badkamers vervangen.

Conditie score

Om meer inzicht te geven in de kwaliteit van de woningen laat Reggewoon periodiek de conditie van haar bezit meten. De conditiescore geeft de mate van slijtage van onderdelen van de woning aan.

Om de uniformiteit en objectiviteit te waarborgen, wordt de omvang van de slijtage, de intensiteit en het belang daarbij door een onafhankelijk inspecteur afgewogen en beoordeeld volgens de landelijk geldende NEN-norm 2767. De inspecties zijn in 2024 gestart en begin 2025 afgerond.



1. zeer goed (nieuwbouw);
2. goed (vergelijkbaar met nieuwbouw, wel veroudering, geen onderhoudsbehoefte);
3. voldoende (geen nieuwbouw, beperkte onderhoudsbehoefte);
4. matig (duidelijke onderhoudsbehoefte);
5. slecht (grote onderhoudsbehoefte);

Dagelijks onderhoud

Naast planmatig onderhoud voeren we ook dagelijks onderhoud uit. Dagelijks onderhoud betreft reparatie- en mutatieonderhoud. Zo zorgen we ervoor dat de buitenkant en binnenkant van de woningen er goed en netjes uitzien.

	Werkelijke kosten 2024	Werkelijke kosten 2023
Reparatie onderhoud	1.630.000	1.887.000
Mutatieonderhoud	669.000	906.000
Totaal	2.300.000	2.793.000

Reparatieonderhoud

Het reparatieonderhoud in de woning voeren we uit na een melding door de huurder. Een groot deel van dit onderhoud werd in 2024 uitgevoerd door onze eigen onderhoudsdienst. Per saldo is minder uitgegeven dan in 2023. De lagere uitgaven voor reparaties ten opzichte van 2023 worden vooral veroorzaakt doordat er minder keuken, badkamer en toilet renovaties zijn geboekt op reparatieonderhoud.

De gerealiseerde kosten vallen ongeveer € 295.000 hoger uit dan het begrote bedrag. Dit wordt met name veroorzaakt door het herstel van de waterschades van begin 2024 (hoog grondwaterpeil en aanhoudende regenperiode) en de hoosbui op 2 september.



Mutatieonderhoud

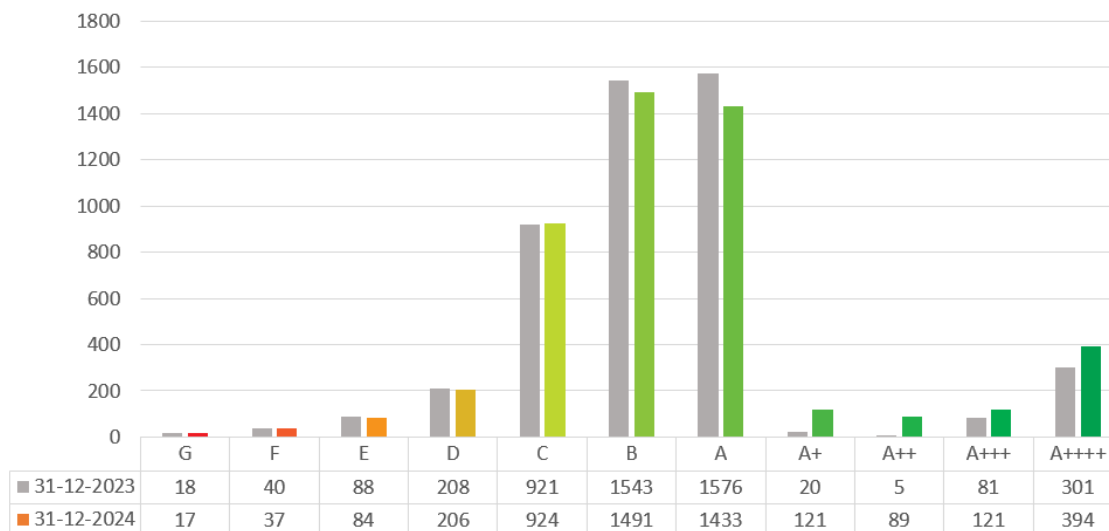
Dit is het onderhoud dat we uitvoeren om de woning weer goed te kunnen verhuren aan een nieuwe huurder. Bij mutatieonderhoud zien we ten opzichte van 2023 een afname van de kosten. Dit wordt met name veroorzaakt door minder mutaties in ons oude bezit en minder boekingen voor keuken, badkamer en toilet renovaties.

De gerealiseerde kosten vallen ongeveer € 438.000 lager uit dan het begrote bedrag. Bovengenoemde redenen ten opzichte van 2023 en de 54 minder mutaties dan begroot, dragen hieraan bij. De gemiddelde kosten per mutatie is € 2.193,-. Begroot is € 3.084,-. Zowel het gerealiseerde als de begrote mutatiegraad bedraagt 6% en is gelijk aan 2023.



Energielabels

In onderstaande grafiek is het aantal woningen per energielabelklassen te zien. Het aantal woningen met een groen label neemt toe. We hebben eind 2024 al 2.158 woningen met een energielabel A of hoger. Het bezit van Reggewoon presteert beter dan het landelijk gemiddelde. Ons gemiddeld label is label A. Landelijk is dit label B, volgens de Aedes Benchmark.



Zonnepanelen

In 2024 hebben we van onze huurders minder individuele aanvragen gekregen voor het plaatsen van zonnepanelen. Dit komt door negatief nieuws over saldering en de kosten voor teruglevering, maar ook omdat er al veel woningen zijn voorzien. Op aanvraag van de huurders zijn er in totaal 867 zonnepanelen geplaatst op 112 woningen.

In 2024 zijn we ook gestart met het complexmatig plaatsen van zonnepanelen. In totaal zijn er op 4 complexen 444 zonnepanelen geplaatst. Ook zijn er 66 nieuwe panelen en 96 hergebruikte panelen geplaatst op het kantoor van Reggewoon. In 2024 zijn bij nieuwbouw 1.485 zonnepanelen geplaatst en tijdens groot onderhoud nog eens 510 zonnepanelen. In totaal zijn er 3.580 zonnepanelen geplaatst in 2024. Huurders betalen €2,00 per zonnepaneel aan servicekosten per jaar.



Reggewoon als organisatie

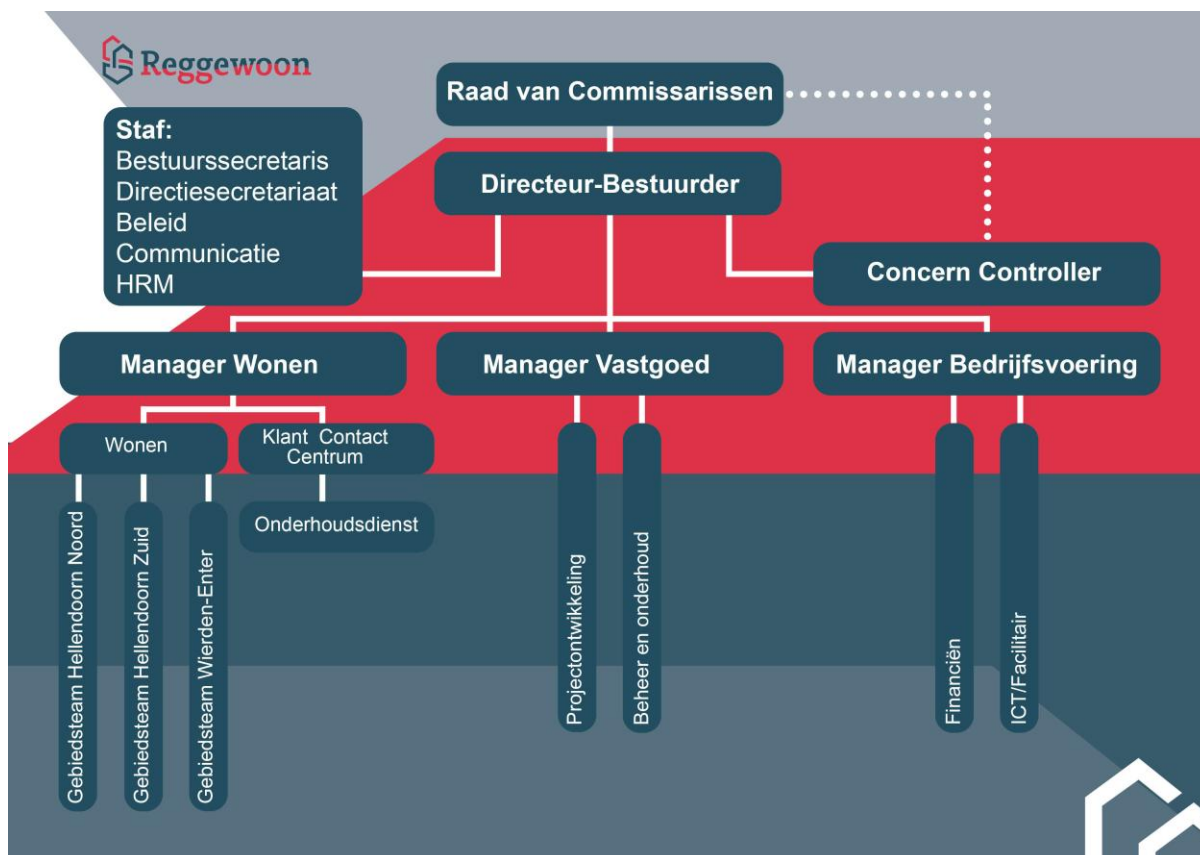
Reggewoon is een toegankelijke en open organisatie waar iedereen welkom is. We leren door te doen, we zijn gedreven en voelen ons verantwoordelijk voor ons werk. Vanuit onze ambitie en passie zijn we gemotiveerd om het juiste te doen voor onze huurders en woningzoekenden. We realiseren ons dat we het niet alleen kunnen en zoeken daarom actief de samenwerking op, zowel intern als extern.

Organisatie

Het jaar 2024 stond in het teken van belangrijke beslissingen en vooruitgang binnen onze organisatie. Een van de meest belangrijke ontwikkelingen was de succesvolle werving van een nieuwe directeur-bestuurder, die per 1 januari 2025 officieel in dienst is getreden. Daarnaast is een definitief besluit genomen over de samenwerking met Sint Joseph Almelo. Onze collega's hebben zich in 2024 met veel enthousiasme ingezet om de plannen, doelen en ambities van Reggewoon te realiseren. Ook verwelkomden we nieuwe medewerkers, namen we afscheid van collega's en waren er veranderingen binnen de organisatie. Deze dynamiek bracht weer nieuwe energie en kansen met zich mee.

Organogram

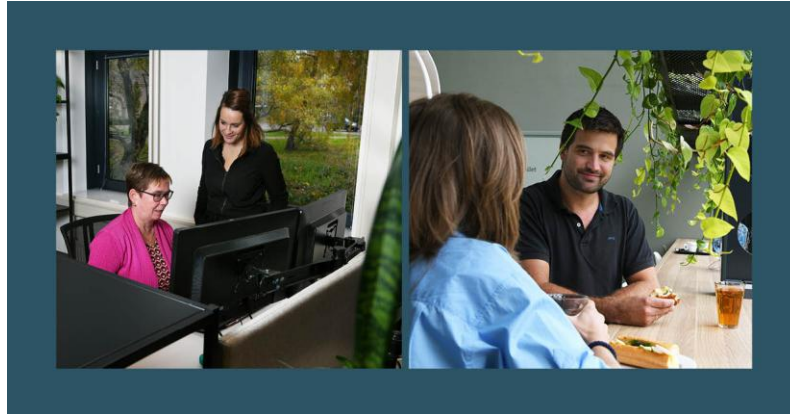
In onderstaand organogram is de organisatiestructuur van Reggewoon weergegeven.



In- door- en uitstroom medewerkers

In 2024 hebben we zeven vacatures goed weten in te vullen; twee door interne kandidaten en vijf door externe kandidaten. Er is tijd en aandacht besteed aan het introductieprogramma van deze zeven nieuwe collega's. De nieuwe samenwerking verloopt goed.

In 2024 zijn zes collega's uit dienst getreden. Voor een deel door andere ambities buiten Reggewoon of vanwege ziekteverzuim.



Opleidingen

Onze medewerkers hebben het afgelopen jaar veel verschillende opleidingen en trainingen succesvol afgerond, waaronder vervoltrainingen over het voorkomen en omgaan met agressie en een communicatietraining. Naast deze algemene trainingen zijn er specifieke maatwerktrainingen gegeven aan bepaalde groepen medewerkers, persoonlijke trainingen, coaching en ontwikkelingsassessments. Door het aanbieden van opleidingen en trainingen zorgen we dat medewerkers zichzelf blijven ontwikkelen en de tools hebben om op een gezonde manier met bijvoorbeeld werkdruk om te gaan. Reggewoon heeft hoge ambities en dat vraagt de nodige veerkracht van onze medewerkers. Daarom hebben we daar aandacht voor en zorgen we voor ondersteuning.

Digitaal samenwerken

In 2024 heeft Reggewoon de overstap gemaakt naar digitaal samenwerken via Microsoft 365. Met Microsoft 365 kunnen medewerkers beter samenwerken, zijn documenten altijd up-to-date, is het systeem beter beveiligd en kunnen we flexibel werken vanuit de 'cloud'. We werken digitaal samen via SharePoint. Een nieuwe werkomgeving, inclusief een nieuw intranet. Om de overstap te maken naar Microsoft 365 moesten alle documenten overgezet worden, zijn er trainingen georganiseerd om te leren werken met het nieuwe systeem en was er een nazorgfase voor de goede inbedding in de organisatie.

Tobias365

In 2024 zijn we gestart met de voorbereidingen van de implementatie van Tobias365, de opvolger van TobiasAX (Leverancier is Aareon). Collega's van alle afdelingen zijn in werkgroepen druk geweest met de inrichting, het testen en de migratie van alle data. De testfase en migratie zijn goed verlopen, waardoor we op 27 januari live konden. De livegang ging goed en ontspannen. Al met al was het een succesvolle livegang! In de nazorgfase worden we voor een paar maanden nog ondersteund door

Aareon. In 2025 gaan we samen met Aareon kijken waar we verdere verbeterlagen kunnen maken in het gebruik van het nieuwe systeem.

Samen sterk in informatiebeveiliging

Begin 2024 zijn we gestart met het trainingsprogramma Samen sterk in informatiebeveiliging. Bij Reggewoon vinden we het belangrijk dat medewerkers zich bewust zijn van de verschillende vormen van cyberdreigingen. Met online trainingen en een phishing campagne proberen we het bewustzijn van Reggewoonmedewerkers op het gebied van cyber security te vergroten. De online trainingen bevatten korte video's, quizzes en tests. Als onderdeel van de phishing campagne ontvangen medewerkers wekelijks willekeurig een nep-phishingmail. De phishingmails zijn van verschillende niveaus. De ene keer ontvangt een medewerker een wat makkelijkere en een ander keer een wat lastiger te herkennen mail. We willen ervoor zorgen dat alle medewerkers zijn voorbereid en voldoende kennis opdoen om phishing en andere vormen van cyberdreigingen te voorkomen.

Helder schrijven

Binnen Reggewoon streven we naar heldere en duidelijke communicatie, zowel intern als extern. We willen ervoor zorgen dat onze huurders, klanten en collega's ons begrijpen. Om dit te realiseren hebben onze medewerkers in de afgelopen jaren schrijftrainingen gevolgd. Daarnaast hebben we op een interactieve en leuke manier aandacht besteed aan het schrijven van teksten. Het belang van duidelijke en heldere taal stond centraal. In 2024 hebben we tijdens een Lunchen & Leren bijeenkomst een opfriscursus georganiseerd.

Verzuim

Het ziekteverzuim in 2024 is 5,6 % exclusief zwangerschapsverlof. In 2024 hebben we vooral te maken gehad met enkele langdurig zieken, ook nog vanuit 2023, waarvan de oorzaak van de ziekte voornamelijk buiten de werksfeer ligt. Het korte en middellang verzuim is laag, opgeteld 0,61%. Dit is heel positief. Verzuim blijft een thema dat frequent op de agenda staat van het management, HR en de OR.

Formatie

De gemiddelde formatie in 2024 bedroeg 56,63 fte (2023: 54,0 fte). Daarnaast maakten we gebruik van gemiddeld 4,2 fte (2023: 4,2 fte) aan ingehuurde krachten. Begroot voor 2024 was 67,1 fte (62,7 fte in dienst en 4,4 fte inhuur). In 2024 hadden wij één stagiaire op de afdeling Wonen en één op de afdeling Vastgoed.

ESG

ESG staat voor *Environment, Social en Governance*. Een ESG-rapportage richt zich op de maatschappelijke effecten van een organisatie die je niet terugvindt in de financiële cijfers. Er is wetgeving gericht op ESG-rapportages, zoals de Europese *Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)* uit 2021. Een ESG-rapportage is echter (nog) niet verplicht voor woningcorporaties. Reggewoon heeft op dit moment (nog) geen ESG rapportage, maar besteedt echter veel tijd en aandacht aan haar duurzaamheidsambitie. Rapportage hierover volgt in de toekomst.

Bestuur

Het bestuur van Reggewoon bestaat uit één directeur-bestuurder, vanaf januari 2024 is Gerrit Breeman gestart als tijdelijke directeur-bestuurder. In 2024 is de werving en selectieprocedure gestart voor een nieuwe directeur-bestuurder. Na een zorgvuldige procedure is Erna Mobach per 1 januari 2025 aangesteld als directeur-bestuurder van Reggewoon.

Permanente Educatie (PE) bestuur

De directeur-bestuurder is verplicht om jaarlijks 36 PE-punten te behalen of 108 PE-punten over een periode van drie jaren.

Directeur-bestuurder Gerrit Breeman	PE-punten
Aantal behaalde PE-punten in 2024	9

Nevenfuncties bestuur

Met instemming van de Raad van Commissarissen vervult Gerrit Breeman de nevenfuncties:

- Voorzitter Muziektheater De Plaats Arnhem

Ondernemingsraad

De Ondernemingsraad heeft het jaar 2024 samengevat in het onderstaande overzicht.

1

Missie

Als Ondernemingsraad van Reggewoon dragen wij actief bij aan een klantgerichte organisatie, waar medewerkers met plezier en vertrouwen kunnen (samen)werken in een open cultuur.

34

Vergaderingen

18x Overleg ondernemingsraad
9x Directeur-bestuurder en HR adviseur
3x Raad van commissarissen
2x Externe OR-adviseur
2x MT



2

Ons gegeven advies

Advies:
Vacature directeur-bestuurder

Advies:
Over plannen volkshuisvestelijke opgave Almelo en OR reactie op de denkrichting volkshuisvestelijke hulp Almelo.



OR samenstelling 2024

In 2024 begonnen met 5 OR-leden: Carla, Pauline, Willemijn, Bert en Henri.

Veronique heeft in april de vrijgekomen plek van Bert ingenomen.

Iloa en Patricia zijn de OR gaan ondersteunen na het vertrek van Willemijn in september 2024.



Het jaar 2024 in beeld



15

Besproken onderwerpen

- Arbodienst/RI&E
- Begroting 2025
- Cao-onderhandelingen
- Diversiteit en inclusiviteit
- Evaluatie HR-beleid
- Huisvesting kantoor en onderlinge afspraken
- Hybride en flexibel werken
- Interne communicatie
- Jaarverslag 2023
- Klokkenluidersregeling
- Samenstelling OR en aspirant leden
- Uitkomsten PMO (periodiek medisch onderzoek)
- Vacatures Reggewoon en werkwijze
- Volkshuisvestelijke steun Almelo
- Werkdruk



6

Koesterpunten

- Duurzame en vitale inzetbaarheid medewerkers
- Goede en open cultuur
- Hybride werken
- Medezeggenschap door OR en medewerkers
- Opleidingsmogelijkheden
- Verantwoordelijkheid laag in de organisatie

Duurzaam financieel beleid

Het bieden van betaalbare, passende en goede huisvesting aan mensen die aangewezen zijn op Reggewoon, kan niet zonder het waarborgen van de financiële continuïteit. Alle volkshuisvestelijke keuzes om aan deze missie te voldoen, maken we altijd in samenhang met de financiële continuïteit. Reggewoon heeft een gezonde financiële basis; een mooi uitgangspunt om op voort te bouwen.

Financiële kader

De financiële kaders zijn vastgelegd in het Financieel Reglement Beleid en Beheer, de financieringsstrategie, het financieel sturingskader, het treasurystatuut en het investeringsstatuut. Het financieel reglement maakt inzichtelijk hoe Reggewoon aan de hand van het Wettelijk kader (Woningwet, BTiV en RTiV) haar financiële continuïteit borgt. Dit wordt in de overig genoemde documenten verder uitgewerkt. Het investeringsstatuut beschrijft de te onderscheiden projectfasen en de criteria op basis waarvan investeringsbeslissingen genomen worden.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) zijn voor Reggewoon de belangrijkste toezichthouders, ieder vanuit zijn eigen invalshoek. Beide instituten hebben normen geformuleerd waaraan corporaties moeten voldoen voor hun taakuitvoering. Hierbij focust het WSW voornamelijk op kasstromen en de Aw meer op vermogen.

Het financieel beoordelingskader van Aw en WSW steunt op 5 financiële ratio's, die worden hierna verder toegelicht. Reggewoon heeft als doel om minimaal te voldoen aan de door het Aw en WSW geformuleerde normen voor deze ratio's.

Kasstromen

De rentedekkingsgraad (ICR) is het kengetal waaraan de gezondheid van de kasstromen getoetst wordt. De ICR geeft het aantal keren aan dat de rente betaald kan worden uit de kasstroom uit exploitatie. De WSW-norm voor dit kengetal is minimaal 1,4. Reggewoon heeft ultimo 2024 een ICR van 5,9 (2023: 4,9). Zowel in 2024 als 2023 voldoet de ICR dus ruim aan de norm.

Vermogen

De solvabiliteit, de Loan to Value en de dekkingsratio zijn kengetallen waaraan het vermogen getoetst wordt. De solvabiliteit (het vermogen om op lange termijn aan de financiële verplichtingen te kunnen voldoen) bedraagt ultimo 2024 57,8% en is daarmee gestegen ten opzichte van 2023 toen de solvabiliteit 45,3% bedroeg. De solvabiliteit wordt berekend op basis van de beleidswaarde. De stijging wordt veroorzaakt doordat de beleidswaarde in 2024 verhoudingsgewijs sterker is gestegen dan het totaal vermogen. Overigens voldoet de solvabiliteit ruim aan de WSW-norm. Deze is voor de solvabiliteit minimaal 30%.

De Loan to Value geeft de verhouding weer tussen de omvang van de leningenportefeuille en de beleidswaarde. Dit kengetal is ultimo 2024 gedaald ten opzichte van 2023 (35,8% versus 49,3%). De oorzaak is dat de beleidswaarde sterk is gestegen ten opzichte van 2023 als gevolg van een nieuwe systematiek. Ook voor dit kengetal geldt dat we ruim binnen de WSW-norm blijven; deze is maximaal 70%.

Tenslotte de dekkingsratio (verhouding marktwaarde leningenportefeuille en de marktwaarde van het bezit) en onderpandratio (verhouding marktwaarde door WSW geborgde leningen en het vastgoed dat bij WSW in onderpand is gegeven). De dekkingsratio is in 2024 licht gestegen ten opzichte van 2023: 22,5% versus 21,2%. De WSW-norm hier is maximaal 70%.

In onderstaande tabel staan de hiervoor beschreven ratio's opgenomen ultimo 2024, zoals die op basis van de WSW-regels bepaald zijn:

WSW-ratio's	2024	2023	Norm WSW
Rentedekkingsgraad (ICR)	5,9	4,9	> 1,4
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)	57,8	45,3%	> 15%
Loan to value (o.b.v. beleidswaarde)	35,8	49,3%	< 85%
Dekkingsratio (o.b.v. marktwaarde)	22,5	21,2%	< 70%
Onderpandratio (o.b.v. marktwaarde)	19%	21%	< 70%

In een latere paragraaf wordt de ontwikkeling van de ratio's voor de komende jaren verder behandeld.

Financiële resultaten 2024

Ontwikkeling jaarresultaat

In 2024 bedraagt het jaarresultaat 40 miljoen euro positief. In de begroting voor 2024 was uitgegaan van een resultaat van 6 miljoen euro positief. Er is sprake van een stijging van het resultaat ten opzichte van de begroting van 34 miljoen euro. De belangrijkste oorzaken zijn als volgt:

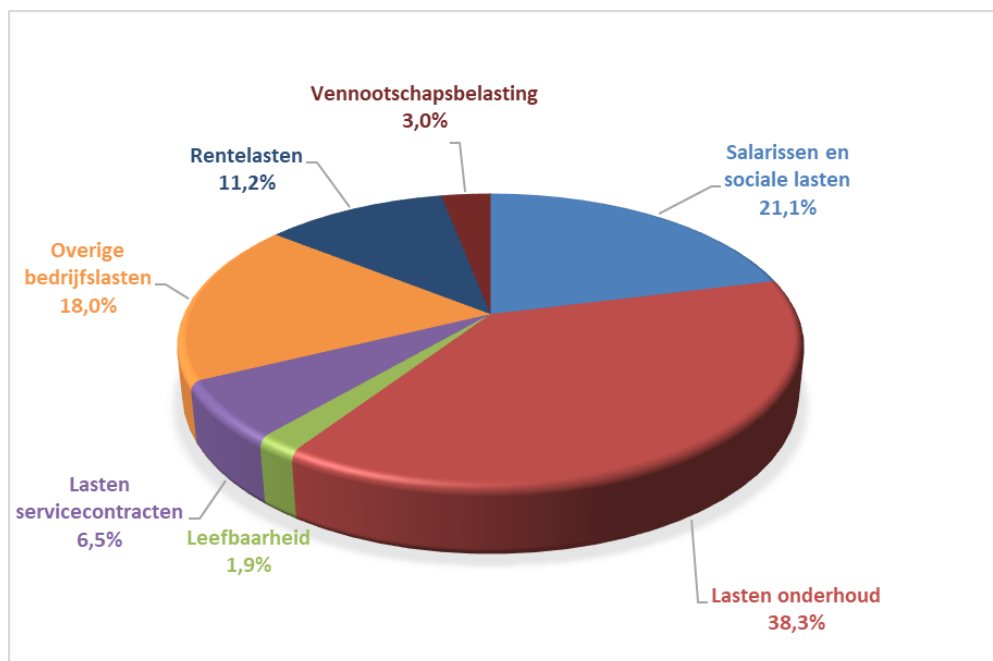
- De niet-gerealiseerde waardeveranderingen zorgen voor een afwijking op de begroting van maar liefst 28 miljoen euro hoger dan begroot. De wijzigingen in het handboek modelmatig waarderen in 2024 zorgen voor deze grote verandering. Verderop in het jaarverslag gaan wij hier nog nader op in.
- Het nettoresultaat van de vastgoedportefeuille laat een verschil zien van 6 miljoen euro. Dit wordt met name veroorzaakt door een lagere uitgave van onderhoudslasten dan begroot.

Recapitulatie van de verschillen (in bedragen x € 1.000):

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	6.299
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	653
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	24.651
Belastingen	1.244
Rentelasten en soortgelijke kosten	659
Overige organisatiekosten (herrubricering) en Leefbaarheid	675
Positiever resultaat t.o.v. begroting	34.308

Bedrijfslasten

In onderstaand diagram is een procentuele verdeling gemaakt van de bedrijfslasten in 2024:



De bedrijfslasten zijn in 2024 ten opzichte van 2023 als volgt (in bedragen x € 1.000):

	2024	2023
Salarissen en sociale lasten	5.303	4.709
Lasten servicecontracten	1.625	1.389
Lasten onderhoud	9.631	10.322
Leefbaarheid	491	353
Overige bedrijfslasten	4.522	4.458
Rentelasten	2.831	2.482
Vennootschapsbelasting	765	1.473

Ontwikkeling marktwaarde

De waardering van het bezit van Reggewoon volgens het handboek 2024 leidt tot een andere waarde dan de waardering volgens het handboek 2023. Over het gehele bezit gezien is een stijging in de marktwaarde waarneembaar van 85,5 miljoen euro. De stijging van de marktwaarde wordt voornamelijk verklaard door de update van de leegwaardeontwikkeling in combinatie met een hogere WOZ-waarde van de woningen van Reggewoon.

Marktwaarde en beleidswaarde

De beleidswaarde is een afgeleide van de marktwaarde in verhuurde staat zoals deze in de jaarrekening wordt verantwoord. De marktwaarde wordt bepaald op basis van het handboek. De beleidswaarde gaat uit van de op deze manier berekende marktwaarde, maar past deze op vier onderdelen aan om zo een betere aansluiting te krijgen met de bedrijfsvoering van de corporatie:

Marktwaaarde	Beleidswaarde
Bij mutatie wordt de woning verkocht of weer verhuurd tegen markthuur (het hoogste rendement wordt gekozen)	Bij mutatie wordt de woning opnieuw verhuurd
Markthuur bepaald in handboek is uitgangspunt	Streefhuur zoals bepaald door de corporatie is uitgangspunt
Onderhoudslasten genormeerd o.b.v. handboek	Onderhoudslasten o.b.v. eigen beleid
Beheerlasten genormeerd o.b.v. handboek	Beheerlasten o.b.v. eigen beleid

De marktwaarde van het bezit ultimo 2024 bedraagt 782,1 miljoen euro. De beleidswaarde komt uit op 510,9 miljoen euro en bedraagt hiermee 65% van de marktwaarde. Dit is een stijging ten opzichte van vorig jaar (2023: 44,2%).

Beknopt overzicht balans ultimo 2024 (in bedragen x € 1.000)

ACTIVA	2024	2023	PASSIVA	2024	2023
Vastgoedbeleggingen	785.735	704.941	Eigen vermogen	576.239	535.905
Materiële vaste activa	1.445	1.645	Voorzieningen	39.855	7.668
Financiële vaste activa	872	948	Langlopende schulden	172.622	154.296
Vaste activa	788.052	707.534	Lang vermogen	788.716	697.869
Vlottende activa	10.846	6.158	Kortlopende schulden	10.182	15.823
TOTAAL	798.898	713.692	TOTAAL	798.898	713.692

Netto werkkapitaal

Uit bovenstaande balans blijkt dat de vlottende activa 0,7 miljoen euro hoger zijn dan de schulden op korte termijn. Dit is het netto werkkapitaal. De kortlopende schulden bestaan voor een groot deel uit niet vervallen rente van geldleningen en aflossingen van geldleningen binnen 1 jaar. Deze bedragen zijn pas in de loop van het jaar verschuldigd. Reggewoon beschikt over een Roll-over lening met een variabele hoofdsom. Maandelijks kan op deze lening worden afgelost of opgenomen, als het opgenomen bedrag maar tussen de 1,2 en 6 miljoen euro blijft. Op deze manier kunnen we snel acteren op de actuele liquiditeitsbehoefte. Als blijkt dat de Roll-over structureel volgestort dreigt te worden, kan onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) lang vermogen aangetrokken worden, mits besteed aan DAEB-investeringen. Er is op basis van de prognose informatie 2023 (dPi) door het WSW een borgingsplafond afgegeven waar Reggewoon onder blijft.

Realiseerbaarheid waarde vastgoed in exploitatie

Per 31 december 2024 is in het eigen vermogen een totaal van 379,5 miljoen euro aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2023: 322,5 miljoen euro) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het handboek bepaald en is daarmee

conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Reggewoon en de parameters conform het handboek. Het beleid van Reggewoon is erop gericht om aan mensen die daarin niet zelf kunnen voorzien woonruimte te bieden. Bovendien zijn de mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het bezit in exploitatie te realiseren beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Het bestuur van Reggewoon heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa 271,2 miljoen euro. Dit impliceert dat circa 47,1% van het totale eigen vermogen niet of op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Schulden op lange termijn

In 2024 zijn onder borging van WSW twee leningen aangetrokken van in totaal 22 miljoen euro. Hiermee zijn bestaande leningen afgelost voor in totaal 3,6 miljoen euro. Het restant is ingezet in investeringen in nieuwbouw en verduurzaming van ons bezit. Daarnaast is rekening gehouden in de liquiditeitspositie met de overname van het bezit in Almelo, waarvoor een deel in liquide middelen betaald wordt.

In 2025 verwachten wij voor circa 16 miljoen euro externe financiering aan te moeten trekken. Dit wordt veroorzaakt door de aflossing van bestaande leningen ad 3,6 miljoen euro en verwachte investeringen in nieuwbouw en verduurzaming van bestaand bezit. Kijkend naar de verdere toekomst verwachten wij dat de investeringen in nieuwbouw en verduurzaming verder geïntensiveerd worden en dat daarmee de leningenportefeuille zal toenemen naar 435 miljoen ultimo 2034. Hoewel zo de financiering per woning stijgt, blijft Reggewoon ruim voldoen aan de financiële ratio's.

De schulden op lange termijn hebben de volgende kenmerken:

	2024	2023
Gewogen gemiddelde rentevoet	1,9%	1,7%
Gewogen gemiddelde restant looptijd	13	13 jaar
WSW borging (incl. aflossing binnen één jaar)	171,4	154,2 mln
Marktwaarde leningportefeuille	171,0	142,9 mln

Ontwikkelingen financiële ratio's

Financiële ratio's 2024-2033

	Realisatie		Begroting								
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
ICR	5,9	3,7	4,5	3,3	2,9	2,6	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7
Loan to value	35,8	32,4	35,3	41,0	45,0	47,5	49,2	51,4	53,5	56,1	57,7
Dekkingsratio	22,5	22,5	25,1	29,0	31,9	33,7	34,7	36,5	38,1	39,8	40,8
Solvabiliteit	57,8	52,1	50,5	50,4	48,1	46,8	44,4	42,5	39,5	38,6	38,2

Alle ratio's waaraan de financiële continuïteit van Reggewoon wordt getoetst blijven de komende jaren binnen de door WSW gestelde normen. Er is in de gehele sector een trend waarneembaar dat de ratio's dichterbij de normen toe bewegen. Dit heeft te maken met de ambitieuze investeringsopgaven vanuit de Nationale Prestatie Afspraken en die ook Reggewoon heeft ingerekend om invulling te geven aan de duurzaamheidsambitie.

Beleggingen en deelnemingen in andere rechtspersonen

VvE's

Reggewoon participeert in diverse Verenigingen van Eigenaren; VvE's. Vaak zijn dat appartementencomplexen waarbij de winkelruimten in de plint een andere eigenaar hebben. Voor enkele VvE's wordt ook de administratie en het beheer verzorgd. Het betreft in dat geval altijd VvE's waar Reggewoon een groot aandeel heeft. In onderstaand overzicht staan alle VvE's waar Reggewoon in participeert:

VVE	Ligging	Objecten	Aandeel Reggewoon
Optis	Hof van Bissinghe – Wierden	22 appartementen, bergingen en parkeerkelder	13 appartementen, bergingen en bijbehorend deel in parkeerkelder
De Schoenendoos	Tichelgaarde - Wierden	12 appartementen en 1 winkelpand	12 appartementen
Kerspel	Kerspel – Wierden	32 appartementen en 9 winkelpanden	32 appartementen en 1 winkelpand
Binnenhof	Kedingen – Wierden	14 appartementen en 2 winkelpanden	14 appartementen
De Zwaan, blok 2 en blok 3	Tolgaarde – Wierden	appartementen en parkeerplaatsen	1 parkeerplaats
Appelhof	Tichelgaarde - Wierden	appartementen en parkeerplaatsen	12 parkeerplaatsen
Marktstraat/Binnenhof	Binnenhof – Wierden	appartementen en parkeerplaatsen	22 parkeerplaatsen
De Schakel	Stationsplein - Wierden	30 appartementen, commerciële ruimten, parkeren/ bergingen	18 appartementen
Buursink	Amaliastraat - Nijverdal	appartementen en commerciële ruimtes	50 appartementen
De Factorij	Grotestraat - Nijverdal	appartementen en commerciële ruimtes	5 appartementen
De Noordkamp	Molenweg – Nijverdal	appartementen en commerciële ruimtes	3 appartementen
De Keizer	Willem Alexanderstraat – Nijverdal	appartementen en commerciële ruimtes	31 appartementen
Swanenborch	Grotestraat - Nijverdal	appartementen en commerciële ruimtes	20 appartementen
Bendien-Smitshof	Bendien-Smitshof – Nijverdal	Appartementen, socioruimte en parkeergarage	20 appartementen en 1 socioruimte

Investering Almelo

In de begroting van 2025 is de aankoop van 111 woningen ingerekend. De koopprijs van deze woningen is € 13,5 miljoen. De woningen worden gedeeltelijk met over te nemen leningen aangekocht, ten bedrage van € 10 miljoen. Het restant van € 3,5 miljoen wordt betaald in liquide middelen. Deze transactie was op 2 januari 2025. In 2026 en 2027 staat de grootschalige renovatie van deze woningen gepland. Hiervoor is een maximumbedrag van € 180.000 gemiddeld per woning ingerekend.

De overgenomen woningen zijn per 2 januari 2025 weer verhuurd aan Sint Joseph; de huuropbrengsten, evenals onderhouds- en beheerlasten, ingerekend in onze meerjarenbegroting. Daarnaast gaan we 90 nieuwe woningen bouwen voor de huurders van Almelo, in overleg met Sint Joseph. Deze woningen zijn in de jaren 2027, 2028 en 2029 ingerekend in de meerjarenbegroting (30 woningen per jaar).

Zowel de per 2 januari 2025 overgenomen 111 woningen als de 90 te realiseren nieuwbouwwoningen kunnen binnen 8 tot 10 jaar na renovatie of oplevering door Sint Joseph worden (terug)gekocht. De eventuele toekomstige terugkoop van de woningen over 8 tot 10 jaar is voorzichtigheidshalve niet ingerekend.

Risicomanagement

Het uitvoeren van activiteiten om doelstellingen te behalen brengt risico's met zich mee. Risicomanagement is daarom integraal onderdeel van Reggewoon en bevindt zich in alle lagen van onze organisatie. Waar mogelijk zijn beheersmaatregelen getroffen om de kans dat een risico zich voor doet te verkleinen, dan wel een significante impact heeft. Risicomanagement wordt jaarlijks geëvalueerd en waar nodig verbetering aangebracht.

Risicobeheer

Ons risicomanagement bevat onder andere de volgende onderdelen:

- **Rapportages** – Reggewoon stelt periodiek rapportages op om de bedrijfsvoering te monitoren. De viermaands rapportage wordt besproken binnen het managementteam alsmede met audit commissie. Daarnaast stellen wij prognose en verantwoordingsinformatie op (dPi en dVi). Bij de dVi rapportage verstrekt onze accountant een Assurance rapport.
- **Risico sessies** – Tenminste twee keer per jaar houdt het managementteam een risico sessie waarin geïdentificeerde risico's worden geanalyseerd en besproken. Indien nodig worden beheersmaatregelen aangepast en/of verder geïmplementeerd. Ook worden risico's gemonitord in onze viermaands rapportage.
- **Interne audits** – Jaarlijks stelt Concern control een auditplan op. Periodieke audits vinden plaats om opzet, bestaan en soms werking van beheersmaatregelen te testen. De uitkomsten van audits worden besproken met het managementteam en de raad van commissarissen;
- **Periodiek contact met toezichthouders (AW en WsW) en accountant** – periodiek worden ontwikkelingen op governance niveau alsmede de financiële positie besproken met deze toezichthouders. Onze accountant stelt jaarlijks een management letter met aanbevelingen op. Eventuele bevindingen en aanbevelingen nemen wij mee in onze afweging van risico bereidheid.
- **Besluiten** – Bij (investerings) besluiten hebben wij aandacht voor risico's die deze besluiten met zich meebrengen. Wij leggen deze risico's bij besluiten dan ook vast in een risico paragraaf en nemen deze mee in afwegingen. Bij (voorgenomen) besluiten met (een vermoeden van) verstreckende financiële gevolgen betrekken we de financiële- en concerncontroller.
- **Diverse regelingen en codes** – Reggewoon acht 'Good Governance' van belang. Integriteit en een veilige omgeving om je uit te spreken zijn daarvan belang. Daarnaast conformeert Reggewoon zich aan de Governance code voor Woningcorporaties.

Risicobereidheid en terugblik

Reggewoon gaat bewust om met risicobereidheid. Zo wordt continue afgewogen in hoeverre risico's worden aangegaan en/of geaccepteerd. Reggewoon wil dan ook niet alle risico's vermijden. Daar waar de impact van een risico duidelijk is, kan een risico worden geaccepteerd om bijbehorende kansen te benutten.

In de jaarrekening van 2023 zijn betaalbaarheid van woonlasten als gevolg van stijging energielasten, onvoldoende gekwalificeerd personeel alsmede het overheidsbeleid als strategische risico's aangemerkt.

Reggewoon heeft in 2024 zijn verduurzamingsstrategie doorgezet. Zo is het aantal woningen met een label D of lager gedaald van 447 in 2023 naar 344. In 2025 zetten we deze verduurzaming door. Ten aanzien van het risico op onvoldoende gekwalificeerd personeel zijn we in 2024 gestart met twee partijen t.b.v. uitvoering van groot onderhoud en verduurzaming. We ervaren daardoor geen grote problemen op de (externe) arbeidsmarkt. Wel zien we verandering in het overheidsbeleid waarbij voornamelijk er minder verwacht wordt op het gebied van verduurzaming van woningen. Al hoewel Reggewoon de verduurzaming doorzet, kan dit op termijn een positief effect hebben op onze financiële positie.

Ten tijde van het schrijven van dit document zien we de punten als belangrijkste strategische risico's

Belangrijkste strategische risico's

- **Alsmaar toenemende druk op de (betaalbare) woningvoorraad**

Er is een steeds toenemende druk op betaalbaar wonen doordat er steeds meer vraag is naar sociale huur woningen. Daarnaast neemt de druk toe doordat huizenprijzen stijgen waardoor het lastiger wordt voor huurders om door te stromen naar een koop woning. Hierdoor verwachten we minder doorstroom vanuit de sociale sector. Lange wachtlijsten en een tekort aan doorstroming zorgen ervoor dat kwetsbare groepen moeilijker toegang krijgen tot betaalbare woonruimte. Dit kan leiden tot maatschappelijke onrust en reputatieschade voor woningcorporaties.

Beheersmaatregel: Reggewoon zet in op het versnellen van de woningbouw door zowel verbeterde samenwerking met gemeenten alsmede inzet van tijdelijke woningen.
- **Overheidsbeleid**

Er is een risico op continuering van onvoorspelbaarheid en verandering in de landelijke politiek en wet- en regelgeving. Zo worden regelmatig besluiten genomen met een negatieve (financiële) invloed op verduurzamings- en nieuwbouwopgaven. Daarnaast wordt een grote verantwoordelijkheid van de lokale verduurzamingsplannen gelegd. Er is een risico dat deze niet voldoende worden vormgegeven.

Beheersmaatregel: Reggewoon onderhoudt een extern netwerk en participeert in diverse netwerkorganisaties. Zo is Reggewoon lid van Aedes en participeert actief binnen WoonTwente. Verder worden actuele ontwikkelingen actief gevolgd en besproken binnen managementteam alsmede met de raad van commissarissen. Op lokaal gebied blijven wij actief in gesprek met gemeenten en proberen verduurzamingsplannen via prestatieafspraken verder vorm te geven.
- **Voldoende (gekwalificeerd) personeel**

Er blijft een risico dat door krapte op de arbeidsmarkt er niet voldoende gekwalificeerd personeel (zowel intern als extern) beschikbaar is om strategische doelstellingen te realiseren.

Beheersmaatregel: Om zeker te zijn van voldoende externe capaciteit heeft Reggewoon een raamovereenkomst afgesloten met 2 externe partijen waarbij de intentie is uitgesproken de komende periode samen te werken. Hiermee neemt het risico op te weinig externe capaciteit af en waarborgt redelijkheid van prijzen. De overeenkomst loopt na 2025 af. Reggewoon gaat onderzoeken of verlenging gewenst is. Daarnaast update Reggewoon jaarlijks het HR-beleid, zet in op duurzame inzet medewerkers en zet werving van nieuwe medewerkers uit via een nieuwe campagne.

Belangrijkste operationele risico's

o **Netcongestie**

Er is een risico dat in bepaalde wijken de capaciteit van het elektra netwerk onvoldoende is om te voldoen aan de (elektrische) energievraag waardoor verdere elektrificatie van woningen stagneert.

Beheersmaatregel: Reggewoon blijft zo veel mogelijk in gesprek met netbeheerders en tracht elektrificatie plannen met hen af te stemmen. Tevens zetten we daar waar volledige elektrificatie niet mogelijk is in op hybride oplossingen.

o **Cybersecurity incident**

Er is een risico op een cyber incident binnen de IT-omgeving van Reggewoon waardoor de geautomatiseerde omgeving geraakt kan worden.

Beheersmaatregel: Reggewoon heeft op diverse manieren aandacht voor cybersecurity. In 2024 heeft Reggewoon wederom een Awareness campagne lopen. Tevens zijn we in 2024 naar meer SaaS oplossingen gegaan welke we in 2025 verder hebben ingezet. Deze migraties zijn naar SAAS-oplossingen van gerenommeerde partijen waardoor gegevens verder zijn beschermd.

Bovenstaande risico's kunnen impact hebben. Echter verwacht Reggewoon dat indien één van bovenstaande risico's zich voordoet er niet een directe impact is op de financiële continuïteit van de corporatie.

Financiële en verslaggeving risico's

Reggewoon wil waarborgen dat het een financieel gezonde corporatie blijft. Derhalve monitort het de financiële positie periodiek, op basis van bekende sector ratio's. Dit betreffen voornamelijk de Intrest Coverage Ratio (ICR) en Loan To Value (LTV). Scenario's worden gehanteerd om te beoordelen in hoeverre deze ratio's zich ontwikkelen bij gewijzigd beleid of andere macro economische omstandigheden.

Reggewoon kent geen beleggings- en valutarisico's. Voor renterisico's hanteert Reggewoon een norm van 15% op de huidige lening portefeuille. Doordat Reggewoon bewust de looptijd van leningen spreidt, blijft Reggewoon alle jaren binnen deze norm. Kredietrisico's loopt Reggewoon over vlottende activa welke op de balans staan. De voornaamste vordering betreft een vordering van liquide middelen op betaal- en spaarrekening bij de Rabobank. Deze bank heeft een hoge krediet rating bij diverse rating bureaus. Reggewoon ziet voldoende mogelijkheden om financiering aan te trekken voor toekomstige activiteiten.

Bij het opstellen van de jaarrekening wordt gebruikt gemaakt van schattingen. Hierbij worden veronderstellingen gedaan die bepalend zijn voor het verantwoorde en verwerkte bedrag. Er is een risico dat daadwerkelijke resultaten kunnen afwijken van deze schatting. De belangrijkste schatting die wordt verwerkt in de jaarrekening betreft de waardering van de marktwaarde van het vastgoed. Voor verdere toelichting omtrent het gebruik van schattingen binnen de jaarrekening verwijzen wij naar de toelichting van de jaarrekening.

Fraude en integriteit

Reggewoon erkent eveneens fraude en integriteit risico's. Binnen risicomanagement wordt hieraan speciale aandacht gegeven en erkent risico's op niet-economische inkopen als gevolg van omkoping, uitgaande betalingen, fraudeleuze declaraties en ontvreemding van materiaal.

Reggewoon verwacht dat medewerkers integer handelen en daarbij wordt ongewenst gedrag niet getolereerd. Om hierin verdere handvaten te geven heeft Reggewoon een integriteitscode. Daarnaast acht Reggewoon het van belang dat misstanden op een veilige manier kunnen worden gemeld. Hiervoor heeft Reggewoon een klokkenluidersregeling. Hierin is opgenomen wat een medewerkers kan doen in sprake van fraude of andere misstanden. Naast reguliere beheersmaatregelen wordt binnen interne audits eveneens aandacht geschonken aan fraude en preventie hiervan.

Vooruitblik 2025 en verder

Politieke keuzes

Gelukkig is op moment van oplevering van dit jaarverslag de voorgenomen huurbevriezing (eind april tijdens het voorjaarsoverleg van het kabinet is besloten de huurverhoging voor 2025 en 2026 te bevriezen) afgeblazen. De onvoorspelbare overheid is zeer onvoorspelbaar gebleken en met grote consequenties. Dit risico zullen wij nog beter gaan opnemen in onze analyses en proberen zo goed mogelijk te anticiperen op mogelijke nieuwe (ongelukkige) wendingen in de landelijke politiek.

De belangrijkste projecten voor 2025 zijn:

➤ **Nieuw koersplan 2026 en verder**

Vanaf voorjaar 2025 wordt gestart met het proces om te komen tot een nieuw koersplan. Het doel is om te komen tot een gedragen koersplan met input van collega's en stakeholders. Wij hebben als organisatie behoefte aan een hernieuwde koers met duidelijke ambities en doelen. Als dit koersplan gereed is vormt het de basis voor de (jaar)plannen voor de jaren erna.

➤ **Implementatie Tobias 365**

In 2024 is al gestart met de voorbereiding op de overgang van Tobias AX naar Tobias 365, een ingrijpende verandering die veel van de organisatie vraagt. Ook in 2025 loopt dit project nog een aantal maanden door en vraagt tijd van veel collega's.

➤ **Nieuwbouw en verduurzaming fase 2 (1000 woningen)**

De voorbereiding en uitvoering van fase 2 van het project 1000 woningen, vindt in 2025 en 2026 plaats. 241 woningen worden fors verduurzaamd. Begin 2025 worden 12 nieuwbouw woningen opgeleverd en verhuurd. Ook wordt in samenwerking met de Hegemangroep 15 appartementen opgeleverd en verhuurd.

➤ **Samenwerking Almelo**

Komend jaar starten wij met uitvoering geven aan de samenwerking met Almelo. De voorbereiding voor het uitvoeren van groot onderhoud aan de 111 woningen voor Westeres start, alsmede een governance beheersing plan met een periodieke managementrapportage waarmee de directeur-bestuurder en de RvC zicht houdt op ontwikkelingen en voortgang van het project.

➤ **Klantvolgsysteem**

Een nieuw klantvolgsysteem wordt ingericht zodat wij beter kunnen volgen of alle vragen van klanten beantwoord zijn en welke acties nog open staan. Daarnaast komt er een nieuw klantportaal, kennisbank en website. Wij verwachten hiermee onze huurders en woningzoekenden beter te kunnen helpen en ons werk makkelijker te maken.

➤ **Begroting 2026 en verder**

In 2025 starten wij voor het eerst met het opstellen van een kaderbrief die de uitgangspunten voor de begroting weergeeft. Ook besteden wij extra aandacht aan de meerjaren onderhoudsbegroting. Doel is die preciezer en realistischer te maken waarbij de aansluiting vanuit de vastgoed ICT systemen directer is op de financiële begrotingssoftware.

Een volle agenda voor 2025 waar wij met alle collega's graag de schouders onder zetten. Om onze huurders en woningzoekenden zo goed mogelijk van dienst te zijn en zoveel mogelijk duurzame en betaalbare woningen te realiseren.

Deel 2 – Verslag van de Raad van Commissarissen



Verslag van de Raad van Commissarissen

2024 is een bijzonder jaar geweest voor Reggewoon. Het jaar is gestart met het aantreden van interim-bestuurder Gerrit Breeman als opvolger van John Olde Othof. Benieuwd naar nieuwe bevindingen vond de RvC het belangrijk dat er met een frisse blik naar de organisatie werd gekeken door een ervaren bestuurder in de volkshuisvesting. Dat heeft geleid tot een aantal nieuwe inzichten en aandachtspunten, waaraan al tijdens de interimperiode is gewerkt. Deze inzichten zijn gedeeld met Erna Mobach, de nieuw benoemde directeur-bestuurder per 1 januari 2025. De bevindingen van Gerrit Breeman worden meegenomen in het nieuw op te stellen ondernemingsplan, dat in de loop van het nieuwe jaar zijn beslag zal krijgen.

Nieuwe directeur-bestuurder

Erna Mobach heeft haar sporen verdiend bij De Goede Woning uit Rijssen en is bekend in het Twentse. Haar benoeming kwam tot stand in een procedure waarin huurders, OR en MT nauw zijn betrokken. Zij hadden inbreng in de opgestelde profielschets en waren vertegenwoordigd in de gesprekken met de kandidaten. Alle betrokkenen kijken terug op een geslaagde procedure en zijn blij dat Erna Mobach vanaf 1 januari 2025 is aangetreden als de nieuwe directeur-bestuurder van Reggewoon. De RvC kijkt uit naar een prettige samenwerking in 2025.

Nationale opgave

In ons land is er een groot tekort aan woningen zowel in de huur als in de koop. De Rijksoverheid wil daarom jaarlijks circa 100.000 woningen bouwen, zowel in de huur als in de koop. Corporaties hebben daarin een groot aandeel. Deze nationale opgave kan echter niet zonder onderlinge solidariteit tussen corporaties.

Reggewoon is zich zeer bewust van de nationale opgave in de woningbouw en wil optimaal bijdragen aan de realisatie van voldoende woningen van goede kwaliteit, met name voor mensen die zijn aangewezen op de sociale woningvoorraad. Die opgave beperkt zich niet tot het eigen werkgebied. Waar nodig en mogelijk wil Reggewoon bijspringen in de regionale Twentse opgave. In 2024 heeft dit geresulteerd in de overeenkomst met Woningstichting Sint Joseph Almelo om in Almelo bij te dragen aan de opgave aldaar. In Almelo worden de komende jaren 111 door Reggewoon in eigendom verkregen woningen grondig gerenoveerd. Daarnaast zal Reggewoon 90 nieuw te bouwen woningen voor zijn rekening nemen. De woningbouwopgave in de gemeenten Hellendoorn en Wierden en de duurzaamheidsambities in het eigen bezit mochten daardoor niet gevaar komen. Het uiteindelijke besluit heeft een lange aanloop gekend en heeft veel gevraagd van de huurdersorganisaties, het MT, de OR, de medewerkers en de RvC. Er moest veel worden besproken en doorgerekend voordat de RvC goedkeuring kon geven aan het besluit, maar het is gelukt om de ambities overeind te houden.

Bouwlocaties

Reggewoon blijft ook de komende jaren een corporatie die er financieel goed voor staat en die garant staat voor kwalitatief goede woningen voor de inwoners van de gemeenten Hellendoorn en Wierden. Er is bovendien voldoende ruimte om te bouwen voor gezinnen, alleenstaanden, jongeren en ouderen. Daarvoor is het wel van belang dat er voldoende bouwlocaties beschikbaar komen. De gemeenten zijn daarvoor een belangrijke gesprekspartner. Vermeldenswaard is dat onze huurdersvereniging SHWE zelf actief op zoek is gegaan. Dat heeft een interessante respons opgeleverd die in 2025 verder wordt onderzocht op haalbaarheid.

Nieuwe commissarissen

In de loop van 2024 zijn Miriam Harika en Debbie Brands toetreden tot de RvC. Beiden zijn huurderscommissaris. Zij volgen Alette van Dijk en Herman Zwiers op. De RvC blijft met hun komst breed en divers samengesteld zodat voorstellen en ontwikkelingen vanuit verschillende perspectieven kunnen worden besproken.

Trots op Reggewoon

De RvC kijkt met trots terug op het afgelopen jaar. Reggewoonmedewerkers hebben hard gewerkt en zich volledig ingezet. Het was een jaar van verandering, met een tijdelijke directeur en de zoektocht naar een nieuwe bestuurder. Ondanks deze veranderingen hebben zij met onverminderde energie bijgedragen aan de continuïteit van Reggewoon. Ook is er een belangrijke keuze gemaakt voor de investering in Almelo. Wij waarderen de inzet van iedereen en kijken met vertrouwen vooruit.

Tot slot

Er zijn veel onzekerheden, zowel nationaal als internationaal. De maatregel voor huurbefriezing van 2 jaar, die inmiddels met het vallen van het kabinet weer is ingetrokken, is zo'n voorbeeld. Als RvC maken wij ons zorgen over de mogelijke gevolgen van dergelijke onverwachte beleidswijzigingen. Het beperkt aanzienlijk de financiële ruimte en daardoor komen belangrijke plannen op het gebied van woningbouw, onderhoud en verduurzaming onder druk te staan. De onvoorspelbaarheid van de Rijksoverheid in de toekomst laat zich op dit moment moeilijk inschatten, maar het is zeker niet uitgesloten dat ook Reggewoon met de gevolgen van die onzekerheid te maken krijgt. Voorop in het handelen van Reggewoon blijft staan dat we voldoende betaalbare woningen van goede kwaliteit willen verhuren aan de mensen die op onze woningen zijn aangewezen. Bestendig overheidsbeleid is daarbij een belangrijke voorwaarde.

Rik de Lange

Voorzitter RvC Reggewoon

Besturen en toezichhouden

Visie op toezicht en toetsing

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op Reggewoon. De basis voor dit toezicht ligt in de Toezichtvisie en toezicht-en-toetsingskader van Reggewoon, in wet- en regelgeving, de Governancecode Woningcorporaties, de statuten en de reglementen van de Raad van Commissarissen.

De RvC adviseert het bestuur gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de benoeming van de bestuurder, stelt de beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast en fungeert als klankbord voor het bestuur. De RvC geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken. Om de toezichhoudende taak goed te kunnen uitvoeren, laat de RvC zich regelmatig mondeling en schriftelijk door het bestuur informeren over realisatie van doelstellingen, relevante ontwikkelingen en de wensen en behoeften van belanghebbenden. De RvC hanteert de Governancecode Woningcorporaties.

De RvC handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. Onze werkwijze is beschreven in het reglement Raad van Commissarissen. Hierin is opgenomen dat de RvC werkt met commissies. De RvC heeft een selectie- en remuneratie commissie, een auditcommissie en een commissie volkshuisvesting. De commissies adviseren de RvC over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden besluitvorming van de RvC voor. Zij houden de RvC op de hoogte via verslagen en/of door de inhoud van de vergadering terug te koppelen.

In de toezichtvisie verwoorden de RvC en de directeur-bestuurder hun gezamenlijke visie op het toezicht van Reggewoon. De RvC omschrijft in de toezichtvisie zijn taakopvatting, doel en functie. Het toezicht- en toetsingskader beschrijft op hoofdlijnen het speelveld en de taken van Reggewoon en omvat het geheel van kaders die de RvC bij het uitoefenen van zijn taken volgt.

Governance en Toezicht

Als Raad van Commissarissen hechten wij grote waarde aan goed bestuur en integer toezicht binnen onze corporatie. In het afgelopen jaar hebben wij onze toezichhoudende rol uitgevoerd op basis van de principes van de Governancecode Woningcorporaties. Dit betekent dat wij hebben toegezien op een transparante, integere en maatschappelijk verantwoorde bedrijfsvoering.

Onze werkzaamheden en besluitvorming zijn gebaseerd op de volgende governanceprincipes:

1. **Maatschappelijke verantwoordelijkheid** – Wij bewaken dat de corporatie haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelen nastreeft in lijn met de missie en visie.
2. **Onafhankelijk en deskundig toezicht** – De RvC is samengesteld uit onafhankelijke en deskundige leden die elkaar aanvullen in kennis en ervaring.
3. **Integer en transparant handelen** – Wij zorgen ervoor dat besluitvorming plaatsvindt op basis van heldere criteria en dat belangenverstremgeling wordt voorkomen.
4. **Effectieve samenwerking met het bestuur** – Wij werken in goede afstemming met het bestuur en toetsen strategische keuzes en beleidsbeslissingen op hun impact.
5. **Verantwoording en transparantie** – Wij leggen verantwoording af over ons toezicht en stimuleren openheid richting stakeholders, huurders en andere belanghebbenden.

Wij blijven ons inzetten voor een zorgvuldig en toekomstgericht toezicht, waarbij de belangen van huurders en de volkshuisvesting vooropstaan.

Ontwikkelingen governance

Nieuwe directeur-bestuurder

In het voorjaar van 2024 is gestart met de werving en selectie van de nieuwe directeur-bestuurder. In 2024 heeft Gerrit Breeman de functie van tijdelijk directeur-bestuurder vervuld. In september 2024 is bekendgemaakt dat Erna Mobach, per 1 januari 2025, de nieuwe directeur-bestuurder is van Reggewoon. De RvC kijkt terug op een goed verlopen en zorgvuldige benoemingsproces met betrokkenheid van MT, OR en de huurderorganisaties.

Statuten

In 2024 zijn de statuten gewijzigd en goedgekeurd door de RvC. De statuten zijn daarmee in lijn gebracht met gewijzigde wet- en regelgeving en ter beoordeling voorgelegd aan de Autoriteit woningcorporaties. De Aw heeft daarop een positieve zienswijze afgegeven. Op 17 januari 2025 zijn de nieuwe statuten door de notaris in akte vervat en daarmee definitief van toepassing geworden.

Verslag toezichthoudende rol

De RvC houdt toezicht op en is zich bewust van de risico's die verband houden met de activiteiten van de organisatie. Door de concerncontroller wordt periodiek gerapporteerd over de voortgang in het jaarplan en de uitkomsten van uitgevoerde interne audits. De RvC blijft eveneens in gesprek met externe toezichthouders. Daarnaast laat de raad zich informeren, en ziet toe op bedrijfsrisico's. Deze risico's en de mogelijke impact worden periodiek besproken. De RvC ziet erop toe dat er voldoende beheersing is op de risico's, zodat deze zo veel mogelijk worden vermeden. In de RvC vergaderingen worden ook de 4-maandsrapportages, het Treasuryjaarplan en de begroting besproken.

Klachtenafhandeling

De RvC vindt de manier waarop Reggewoon klachten behandelt belangrijk. Een overzicht van de klachten van Reggewoon wordt ter informatie aangeboden aan de raad en daar besproken.

Dialoog met belanghouders

De RvC wil graag een breed beeld hebben van het functioneren van Reggewoon en laat zich daarom niet alleen niet alleen tijdens de verschillende vergaderingen door het bestuur van Reggewoon informeren. De RvC heeft zelf contact met verschillende belanghouders. Zo worden de leden van de RvC regelmatig uitgenodigd voor bijeenkomsten van Reggewoon, waarbij ook huurders en/of wethouders aanwezig zijn. Ook sluit de RvC aan bij formele en informele bijeenkomsten met medewerkers.

De RvC heeft ook contacten met collega-commissarissen in het werkgebied over de gezamenlijke opgave. En de RvC heeft middels WoON Twente meerdere malen per jaar contact met bestuurders en commissarissen van corporaties uit Twente en omgeving. Ook zijn er contacten met andere commissarissen in de sector via de VTW en Aedes.

Huurdersorganisaties

Door het jaar heen zijn er reguliere vergaderingen tussen de RvC, de huurderscommissarissen en de huurdersorganisaties SHWE en HPF. De meest actuele onderwerpen worden besproken. Zo is er in

2024 onder andere gesproken over onder ander de vacature directeur-bestuurder en de samenwerking met Woningstichting Sint Joseph Almelo.

Ondernemingsraad

De RvC heeft regelmatig contact met de ondernemingsraad (OR), dit betreft zowel regulier ingeplande overleggen als extra ingelaste overleggen. Jaarlijks is er ook een gesprek met de voltallige RvC en OR (zonder bestuurder). Daarnaast zijn er korte lijnen tussen beide voorzitters.

De RvC en OR hebben in 2024 onder andere met elkaar gesproken over openstaande vacatures bij de RvC, de vacature van de directeur-bestuurder, de werving van OR-leden, de 100 dagen rapportage van de interim-bestuurder, de samenwerking in Almelo met Woningstichting Sint Joseph Almelo.

De RvC vindt de betrokkenheid van de OR belangrijk. De OR is daarom ook gevraagd om mee te denken en schrijven aan het profiel voor de nieuwe directeur-bestuurder. De OR heeft ook deelgenomen aan de adviescommissie voor de werving en selectie.

Externe accountant

De RvC benoemt de accountant en geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken. Dit wordt vanaf 2018 door Forvis Mazars gedaan. De accountant van Reggewoon heeft de jaarrekening en het jaarverslag 2023 gecontroleerd. De accountant sloot voor de bespreking hiervan aan bij de vergadering van de auditcommissie. Daarnaast heeft de accountant met de gehele RvC gesproken.

Het controleplan 2024 van de accountant is besproken in de auditcommissie met de accountant, vervolgens in de raad.

In de managementletters staan de tussentijdse bevindingen van de accountant beschreven. Deze managementletter is besproken met de accountant in de auditcommissie en wordt vervolgens aan de orde gesteld in de RvC.

Over de Raad van Commissarissen

Profielschets Raad van Commissarissen

De RvC heeft voor de benoeming van zijn leden een profielschets opgesteld. In de profielschets staat onder andere dat het belangrijk is dat de raad als geheel over diverse kwaliteiten beschikt, zonder dat elk afzonderlijk lid van de raad over alle kwaliteiten hoeft te beschikken. De leden moeten elkaar qua competenties aanvullen, in goede harmonie met elkaar kunnen werken, maar elkaar ook kritisch kunnen aanspreken. De RvC streeft naar een raad die divers en inclusief is. Onder diversiteit verstaat de raad kenmerken, zoals gender, leeftijd, culturele achtergrond, opleidingsachtergrond, en persoonlijkheid.

Aftreden Alette van Dijk-Jonkman

Alette van Dijk-Jonkman, lid RvC en voorzitter commissie volkshuisvesting, is per 15 juli 2024 afgetreden in verband met persoonlijke overwegingen.

Benoeming Miriam Harika en Debbie Brands

Begin 2024 is gestart met de werving van 2 nieuwe huurderscommissarissen. Zij zijn onafhankelijk maar dragen er wel zorg voor dat de belangen en opvattingen van huurders van Reggewoon gehoord worden in de besluitvorming. Daartoe onderhouden zij geregeld contacten met de huurders.. Deze benoemingen versterken de betrokkenheid van onze huurders bij het toezicht en het beleid van onze organisatie.

Na een positieve zienswijze van de Autoriteit Woningcorporaties zijn Miriam Harika en Debbie Brands per 11 juni 2024 benoemd tot RvC lid van Reggewoon. Miriam Harika is tevens benoemd tot voorzitter commissie volkshuisvesting en Debbie Brands is benoemd tot lid van de auditcommissie.

Herbenoeming Erna Pieters

De eerste termijn van Erna Pieters liep op 1 januari 2025 af. Zij heeft kenbaar gemaakt een tweede termijn te ambiëren. De leden van de RvC hebben aangegeven dat zij graag zien dat Erna Pieters voor een tweede termijn aanblijft. De Autoriteit woningcorporaties heeft op 15 oktober 2024 een positieve zienswijze afgegeven. In de RvC vergadering van 25 november 2024 is daarom besloten om Erna Pieters voor een tweede termijn te benoemen tot lid van de RvC en voorzitter van de selectie- en remuneratiecommissie. Haar tweede termijn is gestart op 1 januari 2025.

Samenstelling RvC

Op 1 januari 2025 bestaat De RvC bestaat uit 5 leden. Conform de statuten is voorzien in regelingen rondom ontstentenis en belet van commissarissen, zodat de continuïteit en slagvaardigheid van de Raad te allen tijde gewaarborgd blijven.

In onderstaande tabel is de samenstelling van de raad in 2024 aangegeven, met daarbij de RvC taken, nevenfuncties en de Permanente Educatie (PE) punten. Bij Reggewoon hebben alle commissarissen voldaan aan de PE punten verplichting.

Persoonsgegevens	Beroep
Rik de Lange Woonplaats, Zutphen Geboortejaar, 1956	Zelfstandig ondernemer
Functie RvC	Nevenfuncties
<ul style="list-style-type: none">• Voorzitter RvC• Lid remuneratiecommissie• Deskundigheidsgebied;<ul style="list-style-type: none">- Volkshuisvesting- Governance- Openbaar bestuur	<ul style="list-style-type: none">• Voorzitter RvC woonbedrijf ieder1• Voorzitter RvC Veevesters• Lid Beleidsbepalend Orgaan RTV Berkelstroom• Lid Commissie van Toezicht Arrestantenzorg Oost Nederland• Adviseur lokaal bestuur• Vrijwilliger Taalhuis Lochem-Zutphen• Vrijwilliger vluchtelingenwerk
PE punten behaald in verslagjaar	12

Persoonsgegevens	Beroep
Erna Pieters Woonplaats, Diepenveen Geboortejaar, 1970	Jurist / eigenaar Met Recht
Functie RvC	Nevenfuncties
<ul style="list-style-type: none"> Lid RvC Vice-voorzitter Voorzitter remuneratiecommissie Deskundigheidsgebied; <ul style="list-style-type: none"> Juridisch 	<ul style="list-style-type: none"> President-commissaris N.V. Bergkwartier, Maatschappij tot Stadsherstel (tot 26-06-2024) Lid RvC Wooncorporatie De Goede Woning in Apeldoorn Lid RvC BYK Netherlands BV
PE punten behaald in verslagjaar	5

Persoonsgegevens	Beroep
Debbie Brands Woonplaats, Enschede Geboortejaar, 1972	Director Real Estate and Facility Management/ Director High Tech Systems Park
Functie RvC	Nevenfuncties
<ul style="list-style-type: none"> Lid RvC namens Huurderscommissie Lid auditcommissie Deskundigheidsgebied; <ul style="list-style-type: none"> Maatschappelijk Vastgoed 	
PE punten behaald in verslagjaar	10

Persoonsgegevens	Beroep
Dennis van Zijl Woonplaats, Enschede Geboortejaar, 1972	Directeur Finance Universiteit Twente
Functie RvC	Nevenfuncties
<ul style="list-style-type: none"> Lid RvC Voorzitter Auditcommissie Deskundigheidsgebied; <ul style="list-style-type: none"> Financiën 	<ul style="list-style-type: none"> Lid RvC De Twentse Schouwburg NV (t/m 31 maart 2025) Lid Raad van Toezicht Stichting Consent
PE punten behaald in verslagjaar	2 (tekort is gedekt door overschot van 29 PE punten in 2023)

Persoonsgegevens	Beroep
Miriam Harika Woonplaats, Rotterdam Geboortejaar, 1976	<ul style="list-style-type: none"> Directeur Toezicht en Handhaving bij het Stadsbeheer gemeente Rotterdam
Functie RvC	Nevenfuncties
<ul style="list-style-type: none"> Lid RvC namens Huurderscommissie Lid commissie volkshuisvesting Deskundigheidsgebied; <ul style="list-style-type: none"> Maatschappelijk 	<ul style="list-style-type: none"> Voorzitter Stichting WellDoeners Toeziçthouder KION kinderopvang (t/m mei 2024)
PE punten behaald in verslagjaar	5

Persoonsgegevens	Beroep
Alette van Dijk-Jonkman Woonplaats, Rijssen Geboortejaar, 1985	<ul style="list-style-type: none"> Senior-adviseur en onderzoeker bij XpertiseZorg organisatieadviseurs
Functie RvC	Nevenfuncties
<ul style="list-style-type: none"> Lid RvC namens Huurderscommissie Lid commissie volkshuisvesting Deskundigheidsgebied; <ul style="list-style-type: none"> Maatschappelijk (tot 15-07-2024) 	
PE punten behaald in verslagjaar	Geen punten behaald

Rooster van aftreden

Naam	Eerste benoeming	Herbenoeming	Datum van aftreden
Dennis van Zijl	01-01-2023		01-01-2027
Rik de Lange	01-08-2018	01-08-2022	01-08-2026
Erna Pieters	01-01-2021	01-01-2025	01-01-2029
Debbie Brands	11-06-2024		11-06-2028
Miriam Harika	11-06-2024		11-06-2028
Alette van Dijk-Jonkman	01-05-2021		(Definitieve datum aftreden 15-07-2024)

Zelfevaluatie

Op 16 december 2024 heeft er een zelfevaluatie plaatsgevonden met de RvC-leden. De leden van de raad participeren actief in de zelfevaluatie. Ze staan open voor reflectie en investeren in educatie en in de werkwijze van de raad als team. De leden geven aan prettig en respectvol samen te werken in een open sfeer. Daarnaast is er een goede dynamiek tussen bestuurder en RvC. Bij de zelfevaluatie heeft de RvC vastgesteld dat erg geen onverenigbaarheden zijn met het RvC lidmaatschap. De RvC bevestigt ook dat geen van de leden beschikt over vastgoedbelangen die strijdig zijn met de doelstellingen of belangen van de corporatie.

Bezoldiging Raad van Commissarissen

De WNT en de regeling Bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting zijn van toepassing op Reggewoon. Hierin zijn corporaties ingedeeld in klassen. Reggewoon valt in klasse F. De honorering van de directeur-bestuurder voldoet aan de door de WNT gestelde normen. Een specificatie en verdere toelichting van de bezoldiging van de bestuurders is opgenomen in de jaarrekening 2024.

De honorering van de commissarissen valt onder dezelfde wet- en regelgeving'. De RvC houdt zich aan de beroepsregel van de VTW, waarin de honorering van de commissarissen is vastgesteld. Deze honorering ligt onder de WNT-norm. Voor de exacte honorering 2024 verwijzen wij graag naar de WNT verantwoording in het jaarverslag.

Vergaderingen Raad van Commissarissen

De RvC is in 2024 8 keer bijeengekomen:

- 6 keer regulier
- 1 keer een extra vergadering
- 1 keer zelfevaluatie

De vergaderingen kennen een vaste agenda indeling met onderwerpen ter besluitvorming, ter bespreking en ter informatie. Daarnaast zijn bestuur, governance en evaluatie belangrijke agendapunten. Bij de RvC vergaderingen zijn de directeur-bestuurder, concern controller en de bestuurssecretaris aanwezig. Afhankelijk van het onderwerp sluiten daarnaast MT-leden, Reggewoon-medewerkers, externe accountant en eventuele andere gasten aan. Voorafgaand aan elke RvC vergadering vindt er een vooroverleg plaats, waarbij alleen de RvC-leden aanwezig zijn.

Commissies

De RvC houdt toezicht op het bestuur van Reggewoon. In praktijk verloopt dit voor een deel via de selectie- en remuneratiecommissie en de auditcommissie. Daarnaast is er voor het sociaal domein de commissie volkshuisvesting.

Selectie- en remuneratiecommissie

De selectie- en remuneratiecommissie is ingesteld om het functioneren en beoordelen van de directeur-bestuurder te bespreken. De commissie bestaat uit twee leden. Jaarlijks wordt een evaluatie/beoordelingsgesprek gehouden tussen de directeur-bestuurder en de selectie- en remuneratiecommissie. Met het vertrek van de interim directeur-bestuurder in december 2024, heeft er een reflectie- en eindgesprek plaatsgevonden tussen de selectie- en remuneratiecommissie en de interim directeur-bestuurder.

Begin 2024 is gestart met de werving en selectie van de nieuwe directeur-bestuurder. De selectie- en remuneratiecommissie heeft de procedure gestart in overleg met het MT en de OR. Per 1 januari 2025 start Erna Mobach als nieuwe directeur-bestuurder.

Door het vertrek van Alette van Dijk-Jonkman in 2024 en het eerdere vertrek van Herman Zwijs in 2023 als lid RvC, heeft de selectie- en remuneratiecommissie een wervingstraject gestart voor 2 nieuwe commissarissen. Deze functies zijn vervuld per 11 juni 2024 door Miriam Harika en Debbie Brands. Daarnaast is de functie van bestuurssecretaris ingevuld per 15 augustus 2024 door Dzenana Wieffer.

Auditcommissie

De auditcommissie rapporteert over haar bevindingen en aanbevelingen op financieel gebied. In 2024 kwam de auditcommissie 7 keer bijeen. Afhankelijk van de onderwerpen schuiven betrokken Reggewoon medewerkers aan. In de vergaderingen kwamen onder andere de verschillende 4maandrapportages, de jaarstukken, de stukken van de accountant, de control rapportages en de samenwerking Sint Joseph Almelo aan bod.

Commissie volkshuisvesting

De commissie volkshuisvesting is in 2023 gestart als pilot. In 2024 heeft er een evaluatie plaatsgevonden waarin is besloten de pilot voort te zetten. De commissie volkshuisvesting heeft nog geen reglement. De commissie zorgt ervoor dat het aspect sociaal domein meer een plek krijgt bij de behandeling van agendapunten in de RvC vergaderingen. De verdere uitwerking van de commissie vindt plaats in 2025.

Overzicht besluiten RvC 2024

- Vaststellen bezoldiging RvC 2024
- Vaststellen bezoldiging directeur-bestuurder 2024
- Vaststellen verslag zelf evaluatie
- Goedkeuring ontwikkelbesluit groot onderhoud en verduurzaming fase 1, 98 woningen Wierden/Enter
- Goedkeuring ontwikkelbesluit groot onderhoud en verduurzaming 32 woningen Wierden/Enter
- Goedkeuring benoeming Miriam Harika tot lid RvC, tevens lid commissie Volkshuisvesting
- Goedkeuring benoeming Debbie Brands tot lid RvC, tevens lid Auditcommissie

- Vaststelling jaarverslag RvC Reggewoon 2023
- Vaststelling volkshuisvestelijkverslag Reggewoon 2023
- Vaststelling jaarrekening Reggewoon 2023
 - Daarmee het verlenen van decharge aan de directeur-bestuurder voor het gevoerde beleid
- Goedkeuring van de biedingen 2024 aan de gemeenten Hellendoorn en Wierden
- Goedkeuring van de begroting Reggewoon 2025
- Goedkeuring prestatieafspraken gemeenten Hellendoorn en Wierden
- Goedkeuring herbenoeming Erna Pieters tot lid RvC, tevens voorzitter selectie- en renumerationcommissie
- Vaststellen jaarplanning RvC 2025
- Vaststellen controleplan Reggewoon 2024
- Goedkeuring 111 woningen te kopen van Sint Joseph in de Westeres te Almelo en met de bouw van 90 nieuwbouwwoningen in Almelo.

Goedkeuring jaarstukken 2023

Op 6 juni 2024 heeft de RvC de jaarrekening en het jaarverslag 2023 vastgesteld in aanwezigheid van de accountants. Deze goedkeuring strekt tot decharge van het bestuur voor het gevoerde beleid.

Ondertekening

Dit verslag is vastgesteld door de Raad van Commissarissen

Rik de Lange

Erna Pieters

Dennis van Zijl

Debbie Brands

Miriam Harika

Deel 3 - Verklaring van het bestuur en goedkeuring van de RvC

Verklaring van het bestuur en goedkeuring van de RvC

Het bestuur van Reggewoon verklaart dat alle uitgaven zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting.

Nijverdal, 23 juni 2025

w.g.

Erna Mobach
Directeur-bestuurder

Het jaarverslag en de jaarrekening van 2024 is opgesteld door het bestuur op 23 juni 2025. De Raad van Commissarissen heeft de jaarrekening en het jaarverslag laten onderzoeken door Forvis Mazars Accountants. Een goedkeurende controleverklaring is opgenomen achter in het jaarverslag.

De Raad van Commissarissen kan zich verenigen met het opgestelde jaarverslag en jaarrekening en stelt derhalve deze stukken vast.

Nijverdal, 23 juni 2025

w.g.

Rik de Lange
(voorzitter RvC)

w.g.

Erna Pieters

w.g.

Dennis van Zijl

w.g.

Miriam Harika

w.g.

Debbie Brands

Deel 4 - Jaarrekening en Overige gegevens

Balans per 31 december 2024

BALANS PER 31 DECEMBER 2024 (voor resultaatbestemming)

bedragen x € 1.000,=

ACTIVA

	31-dec-2024	31-dec-2023
VASTE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen		
1. DAEB vastgoed in exploitatie	761.834	678.627
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	20.363	18.009
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.538	8.305
Totaal vastgoedbeleggingen	785.735	704.941
Materiële vaste activa		
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.445	1.645
Financiële vaste activa		
1. Latente belastingvorderingen	872	948
TOTAAL VASTE ACTIVA	788.052	707.534
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorraden		
1. Overige voorraden	40	40
Vorderingen		
1. Huurdebiteuren	454	582
2. Belastingen en premies van sociale verzekering	-	265
3. Overige vorderingen	16	18
4. Overlopende activa	3.594	91
Totaal vorderingen	4.065	956
Liquide middelen	6.742	5.162
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	10.846	6.158
TOTAAL ACTIVA	798.898	713.692

PASSIVA**31-dec-2024****31-dec-2023****EIGEN VERMOGEN**

1. Herwaarderingsreserves	379.487	322.527
2. Overige reserves	156.418	295.931
3. Resultaat na belastingen van het boekjaar	40.334	82.553-

TOTAAL EIGEN VERMOGEN	576.239	535.905
------------------------------	----------------	----------------

VOORZIENINGEN

1. Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	39.855	7.668
---	--------	-------

TOTAAL VOORZIENINGEN	39.855	7.668
-----------------------------	---------------	--------------

LANGLOPENDE SCHULDEN

1. Schulden aan banken	172.622	154.296
------------------------	---------	---------

TOTAAL LANGLOPENDE SCHULDEN	172.622	154.296
------------------------------------	----------------	----------------

KORTLOPENDE SCHULDEN

1. Schulden aan overheid	-	2
2. Schulden aan banken	3.674	4.918
3. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	411	6.045
4. Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	3.146	2.307
5. Overlopende passiva	2.951	2.552

TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN	10.182	15.823
------------------------------------	---------------	---------------

TOTAAL PASSIVA	798.898	713.692
-----------------------	----------------	----------------

Winst- en verliesrekening over het boekjaar 2024

WINST- EN VERLIESREKENING OVER HET BOEKJAAR 2024

bedragen x € 1.000,=

	Begroting 2024	Realisatie 2024	Realisatie 2023
1. Huuropbrengsten	37.748	37.974	36.505
2. Opbrengsten servicecontracten	1.165	1.354	1.476
3. Lasten servicecontracten	-1.760	-1.625	-1.389
4. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.556	-2.349	-2.051
5. Lasten onderhoudsactiviteiten	-17.707	-12.136	-12.526
6. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.682	-1.710	-1.602
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	15.208	21.507	20.413
7. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.725	6.734	2.121
8. Toegerekende organisatiekosten	-68	-63	-38
9. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.291	-4.653	-1.482
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.366	2.018	601
10. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-42.852	-45.439	-5.375
11. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	40.785	68.023	-91.324
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.068	22.584	-96.698
12. Opbrengst overige activiteiten	335	462	0
Netto resultaat overige activiteiten	335	462	0
13. Overige organisatiekosten	-2.941	-2.205	-2.635
14. Kosten omtrent leefbaarheid	-430	-491	-353
Netto resultaat overige organisatiekosten en leefbaarheid	-3.371	-2.696	-2.989
15. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	12	54	73
16. Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.446	-2.831	-2.482
Totaal van financiële baten en lasten	-3.435	-2.776	-2.409
Resultaat voor belastingen	8.035	41.099	81.081-
17. Belastingen	-2.009	-765	-1.473
NETTORESULTAAT NA BELASTINGEN	6.026	40.334	-82.553

Kasstroomoverzicht

KASSTROOMOVERZICHT (volgens de directe methode)			
bedragen x € 1.000,=			
	Begroting	Realisatie	Realisatie
	2024	2024	2023
Kasstroom uit operationele activiteiten			
Ontvangsten:			
Huaronvangsten	37.748	38.141	36.485
Vergoedingen	1.165	1.307	1.443
Overige bedrijfsontvangsten	335	375	18
Ontvangen interest	12	43	0
Saldo ingaande kasstromen	39.260	39.866	37.947
Uitgaven:			
Betalingen aan werknemers	5.346	5.461	4.853
Onderhoudsuitgaven	15.342	12.176	13.505
Overige bedrijfsuitgaven	6.617	5.981	5.272
Betaalde interest	2.999	2.840	2.407
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	306	96	231
Verhuurderheffing	0	0	-516
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	65	81	83
Vennootschapsbelasting	1.867	-933	2.737
Saldo uitgaande kasstromen	32.542	25.703	28.573
Kasstroom uit operationele activiteiten	6.718	14.163	9.374
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
MVA ingaande kasstroom			
Verkoopontvangsten bestaande huur	4.725	6.709	2.168
Verkoopontvangsten grond	-	21	-
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	4.725	6.730	2.168
MVA uitgaande kasstromen			
Nieuwbouw huur	24.334	23.400	14.722
Verbeteruitgaven	13.915	8.501	9.587
Aankoop	1.260	4.325	-
Aankoop grond	-	7	-
Investerings overig	75	114	171
Totaal van verwerving van MVA	39.584	36.347	24.480
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-34.859	-29.617	-22.312
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			
Nieuwe te borgen leningen	33.475	26.200	12.200
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0	-
Aflossing geborgde leningen	4.764	9.069	1.736
Aflossing ongeborgde leningen	98	98	98
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	28.613	17.033	10.366
Toename (afname) van geldmiddelen	472	1.580	2.572
Wijziging kortgeld	0	0	-
Geldmiddelen aan het begin van de periode	2.529	5.162	7.734
Geldmiddelen aan het einde van de periode	3.001	6.742	5.162

Grondslagen van de balanswaardering en resultaatbepaling

Algemene toelichting

Activiteiten

Stichting Reggewoon, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 06033011, is een stichting met de status van 'toegelaten instelling' conform artikel 19 eerste lid van de Woningwet. Reggewoon heeft specifieke toelating in de woningmarktregio Oost-Nederland en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De statutaire vestigingsplaats is Nijverdal. De activiteiten bestaan voornamelijk uit het verhuren, onderhouden en ontwikkelen van vastgoed.

Stelselwijzigingen

In 2024 hebben zich geen stelselwijzigingen voorgedaan.

Schattingswijzigingen

In 2024 hebben zich de volgende schattingswijzigingen voorgedaan:

- Geactualiseerde schattingen in de parameters van het vastgoed in exploitatie.
 - De voor de beleidswaarde gehanteerde disconteringsvoet is vastgesteld op 4,17% voor DAEB vastgoed en 4,70% voor niet-DAEB vastgoed in overeenstemming met artikel 15 lid 3 van de Woningwet, waar deze voorgaand jaar nog in overeenstemming met de disconteringsvoet van de marktwaarde in verhuurde staat was bepaald. Daarnaast zijn de volgende aanpassingen in de methodiek van de beleidswaarde berekening doorgevoerd:
 - i. In plaats van 15 jaar looptijd met een eindwaarde wordt de looptijd gesteld op 60 jaar zonder eindwaarde.
 - ii. De standaard onderhoudsnorm voor de gehele levensduur wordt vervangen door onderhoud op basis van een MJOP, met jaarlijks variërende onderhoudslasten. Vanaf jaar 16 is gebruik gemaakt van een gemiddelde onderhoudsnorm.
 - iii. Indien er sprake is van een harde verplichting worden noodzakelijke investeringen in de beleidswaarde opgenomen. Deze kunnen niet alleen uit wetgeving maar ook uit landelijke afspraken voortvloeien. Bijv. de opname van een verplichting voor het uitfaseren van E-, F- en G-labels.

De vergelijkende cijfers zijn niet aangepast.

In overeenstemming met RJ-uiting 2024-15 zijn de vier afslagen voor beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer niet langer toegelicht in de toelichting van de beleidswaarde.

Schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening zijn, overeenkomstig algemeen geldende grondslagen, bepaalde schattingen en veronderstellingen gedaan die medebepalend zijn voor de opgenomen bedragen. De feitelijke resultaten kunnen van deze schattingen afwijken.

Vergelijkende cijfers

De cijfers 2023 zijn, waar nodig, aangepast teneinde vergelijkbaarheid met 2024 mogelijk te maken.

Algemene grondslagen

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing. Verder zijn de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting' in het bijzonder. RJ 645 geeft uitsluitend regels voor sectorspecifieke aangelegenheden. Voor de overige aangelegenheden zijn de algemeen geldende richtlijnen van toepassing met inachtneming van de in artikel 30 aangeduide uitzonderingen.

De Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) is van toepassing.

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.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen, effecten en schulden), als afgeleide instrumenten (derivaten) verstaan. Alle aan- en verkopen volgens standaard markconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop Reggewoon de bindende overeenkomst aangaat. Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten of waardevermeerderingen, of beide, te realiseren.

Vastgoed in exploitatie

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

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, (woonwagen)standplaatsen en extramurale zorgeenheden)
- Bedrijfs- en maatschappelijk vastgoed
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages)
- Intramuraal zorgvastgoed

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

De vastgoedbeleggingen en de onroerende zaken in exploitatie worden op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidings-voorstel. Voor mutaties in het vastgoed in exploitatie is de classificatie naar DAEB en niet-DAEB bepaald op basis van de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

DAEB-vastgoed in exploitatie betreffen woningen met een gereguleerd huurcontract, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is

bedrijfsonroerendgoed dat verhuurd wordt aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners conform vermelding in de bijlage 3 en 4 bij artikel 49 van het BTIV en artikel 45 van de Woningwet. Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie betreft het overige vastgoed in exploitatie dat niet onder de definitie van DAEB-vastgoed in exploitatie valt.

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten en verminderd met eventuele investeringssubsidie. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten inclusief renovaties en ingrijpende verbouwingen en de direct hieraan toerekenbare kosten.

Waardering na eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) wordt onder marktwaarde in dit verband verstaan de marktwaarde in verhuurde staat, conform het handboek modelmatig waarden marktwaarde – actualisatie peildatum 31 december 2024, versie maart 2025 (14-3-2025).

De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flow methode). Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Reggewoon heeft gekozen voor de toepassing van de basisversie van het handboek modelmatig waarden' van de vastgoedportefeuille. Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisversie leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full-versie leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full-versie toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar.

Voor het bedrijfs- en maatschappelijk vastgoed alsmede het intramurale zorgvastgoed hanteert Reggewoon de full-versie van het handboek modelmatig waarden marktwaarde, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom. In een dergelijk geval schrijft het waarderingshandboek de full-versie voor.

De full-versie stelt de woningcorporatie in staat om op complexniveau, met inschakeling van een externe taxateur (die mag afwijken van de normen volgens het handboek), de aannemelijke waarde te bepalen.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de kostprijs als gevolg van de waardering tegen actuele waarde bepaald op complexniveau. De waardevermindering of

-vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Complexindeling

Om de marktwaardewaardering van het vastgoed 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.

Doorexploiteer- en uitpondscenario

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de 'discounted cash flow' (DCF) methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteerscenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het BTIV. De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplex-niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd. Daarbij wordt verondersteld dat elk jaar bij een deel van de verhuureenheden, de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt de eenheid opnieuw verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van de 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen en de eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar het heden en opgeteld om tot een waarde in het doorexploiteerscenario te komen.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats een verkoopkasstroom en verkoopkosten opgenomen. Na de 15-jarige DCF-periode wordt de eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden bepaald. De kasstromen en de eindwaarde worden contant gemaakt en vervolgens opgeteld om tot de waarde in het uitpondscenario te komen. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteerscenario. Woningen met 142 of minder WWS-punten mogen pas in het achtste jaar na aanschaf uitgepond worden. Deze verkooprestricties zijn verwerkt volgens het handboek modelmatig waarden marktwaarde.

Macro-economische parameters

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en/of schattingen. Het handboek modelmatig waarden marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen via de discounted cash flow ('DCF') methode.

De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexploiteer- en een uitpondscenario. Bij het doorexploitatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in

exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan. De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar. In het doorexpluatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie te liberaliseren is.

Indien de maximale huur lager of gelijk is aan de liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel. Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

Voor juridische splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 644 per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen 1% van de leegwaarde per verhuureenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Inschakeling taxateur

Op basis van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde dient het vastgoed bij full-waardering minimaal eens per drie jaar getaxeerd te worden door een onafhankelijke en deskundige externe taxateur die is ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Het vastgoed waarvoor de full-waardering van toepassing is, is per 31-12-2022 volledig getaxeerd. In 2024 heeft een markttechnische update plaatsgevonden.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling bevat de definitie van hetgeen onder 'onderhoud' respectievelijk 'verbetering' dient te worden verstaan. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie verwerkt. Onder 'verbetering' vallen onder andere uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex en ingrijpende verbouwingen zoals het handboek 'modelmatig waarderen marktwaarde' in hoofdstuk 10 beschrijft.

Voor toekomstige investeringen in bestaande complexen vastgoed in exploitatie, zoals projecten groot onderhoud, waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, is beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract. Bij investeringen in bestaande complexen is sprake van een verlieslatend contract indien de kostprijs van de investering hoger is dan de stijging van de marktwaarde van het complex. Hiervoor wordt een voorziening voor onrendabele investeringen gevormd voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt.

Herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van het vastgoed in exploitatie bepaald. (Ongerealiseerde) winsten of verliezen 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 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, zonder rekening te houden met afschrijving en waardeverminderingen.

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 Reggewoon. De bepaling van de beleidswaarde betreft een schatting die derhalve schattingonzekerheden in zicht heeft.

De beleidswaarde van bedrijfsmatig ,maatschappelijk en zorg onroerend goed alsmede van parkeergelegenheden en flexwoningen 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 overeenkomst de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvestering 2025 (“Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024”). De basiskenmerking 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 de 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 exploitatie-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 instandhoudingonderhoud en mutatie onderhoud is gebaseerd op de eigen onderhoudsbegroting, waarbij geldt dat:
 - De onderhoudsbegroting is gebaseerd op de onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door Reggewoon vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. Het deel instandhoudingsonderhoud van een ingrijpende verbouwingen wordt eveneens tot het onderhoud gerekend.
 - 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 beheerlasten 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 exploitatie bezit’ in de resultatenrekening.

Reggewoon 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.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Dit betreft nieuwbouw - of sloop/nieuwbouw projecten die bij oplevering zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie zijnde DAEB of niet-DAEB vastgoed in exploitatie.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie als vastgoedbelegging wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering. In geval van sloop/nieuwbouw wordt de dan geldende marktwaarde van het oude vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde ingebracht.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde in verhuurde staat wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals toegelicht onder vastgoed in exploitatie. Indien gereede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen lagere marktwaarde gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post "overige waardeveranderingen". Afwaardering naar lagere marktwaarde vindt plaats zodra interne formalisering en externe communicatie terzake het project heeft plaatsgevonden. Hiervan is sprake wanneer Reggewoon uitingen heeft gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van Reggewoon rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien het ontwikkelbesluit is genomen.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen.

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.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingverliezen. De afschrijvingen worden gebaseerd op basis van de geschatte economische gebruiksduur en worden berekend volgens de lineaire methode. Op grond wordt niet afgeschreven.

Indien belangrijke bestanddelen van een materieel vast actief van elkaar te onderscheiden zijn en verschillen in gebruiksduur of verwachte gebruikspatroon, worden deze afzonderlijk afgeschreven.

Reggewoon hanteert de volgende afschrijvingstermijnen:

Kantoorgebouw:	8-33 jaar
Automatisering:	3-10 jaar
Inventaris:	5 jaar
Vervoermiddelen:	3-5 jaar

Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd indien zij de gebruiksduur van het object verlengen en/of leiden tot toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot het object. Indien geen sprake is van verlenging van de gebruiksduur, dan worden de onderhoudsuitgaven (ineens) ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Voor verplichtingen tot herstel na afloop van het gebruik van het actief (ontmantelingskosten) wordt een voorziening getroffen voor het verwachte bedrag op het moment van activering.

Dit bedrag wordt verwerkt als onderdeel van de boekwaarde van het actief waar tegenover voor het gehele bedrag een voorziening wordt gevormd.

Financiële vaste activa

Latente belastingvordering

Voor latente belastingen wordt een vordering getroffen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving in deze jaarrekening en de fiscale boekwaarde van die posten.

Er wordt uitsluitend een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn die voor de realisatie van het tijdelijke verschil kunnen worden aangewend. Voor tijdelijke verschillen die voortvloeien uit herwaardering van activa wordt conform artikel 2:390 lid 5 BW géén latentie gevormd.

Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd. De berekening van de latente belastingvorderingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen tegen contante waarde onder de vlottende activa of onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd langer is dan een jaar.

Voorraden

Overige voorraad

De overige voorraad wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde, inclusief transactiekosten, van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering. De vorderingen hebben een resterende looptijd van maximaal 1 jaar.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas en banktegoeden met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. De liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde en staan ter vrije aanwending van Stichting Reggewoon.

Eigen Vermogen

Overige reserve

De overige reserve dient als weerstandsvermogen en betreft dat deel van het eigen vermogen dat is gerealiseerd.

Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd op waarderingscomplexniveau voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering. De herwaarderingsreserve betreft het deel van het eigen vermogen dat op balansdatum nog niet is gerealiseerd.

Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

Ongerealiseerde waardeverminderingen op waarderingscomplexniveau worden op de herwaarderingsreserve in mindering gebracht tot zover de boekwaarde op basis van marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de resultaatbestemming.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie wordt rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord.

Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan, waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang op betrouwbare wijze is te schatten.

Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructureringen

Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische verplichtingen inzake vastgoed in ontwikkeling, waarbij de kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan de investeringsverplichting toe te rekenen marktwaarde in verhuurde staat, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds voor het betreffende project bestede kosten. Voor het resterende deel wordt een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen.

Het vormen van deze voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer Reggewoon uitingen heeft gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van Reggewoon rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien het ontwikkelbesluit is genomen.

Voorziening pensioenen

Reggewoon is aansloten bij Stichting Pensioenfonds Woningcorporaties (SPW).

De pensioenregeling van SPW betreft een toegezegde-pensioenregeling. Werknemers van Reggewoon bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). Voor de pensioenregeling betaalt Reggewoon de verschuldigde premies aan het pensioenfonds. Behalve de betaling van deze premies, heeft Reggewoon geen verdere verplichtingen uit hoofde van de pensioenregeling. Ultimo 2024 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 130,3%. Reggewoon heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, met uitzondering van het effect van hogere toekomstige premies. Het vormen van een voorziening is derhalve niet aan de orde.

De over het verslagjaar verschuldigde premies worden verantwoord als last.

Een voorziening of deel daarvan waarvan afwikkeling naar verwachting binnen een jaar plaatsvindt, wordt als kortlopend beschouwd.

Langlopende schulden

Schulden aan banken

Langlopende schulden, betreffen schulden die niet binnen 1 jaar na balansdatum kunnen worden opgeëist, worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de langlopende schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Langlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. Indien er geen sprake is van (dis)agio of transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde van de schuld.

Kortlopende schulden

De waardering van de kortlopende schulden vindt initieel plaats tegen reële waarde met vervolgwwaardering geamortiseerde kostprijs, echter indien geen sprake is van (dis)agio en transactiekosten, is de waardering gelijk aan de nominale waarde. De kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van maximaal 1 jaar.

Resultaatbepaling

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. Opbrengsten worden verantwoord in het jaar waarin zij gerealiseerd zijn. Verliezen worden opgenomen in het jaar waarin zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa.

In de functionele winst-en-verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Reggewoon. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten.

De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels. De belangrijkste indirecte kosten betreffen personeelsbeloningen, afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie en overige niet directe bedrijfskosten. Afhankelijk van de aard van de afdeling dienen de lasten te

worden toegerekend aan een bepaalde activiteit. De verdeelsleutels voor toerekening van de indirecte organisatiekosten zijn gebaseerd op de opbouw van het aantal Fte's naar de hoofdactiviteiten verhuur en beheer, onderhoud, verkoop, leefbaarheid, overige waardeveranderingen en overige organisatiekosten.

Huuropbrengsten

Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten (exclusief opbrengsten uit hoofde van service-contracten), onder aftrek van de huurderiving.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

Dit betreffen de overeengekomen vergoedingen die van huurders worden ontvangen voor de levering van goederen en diensten, onder aftrek van de vergoedingsderiving. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke besteding vindt jaarlijks plaats. De gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten service-contracten.

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Onder deze categorie worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Van de indirecte kosten (zoals personeelskosten van medewerkers die niet direct toe te rekenen zijn en kosten van de werkorganisatie) is via een verdeelstaat ook een deel aan de lasten verhuur- en beheeractiviteiten toegerekend.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord die gerelateerd zijn aan vastgoed in exploitatie. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Hieronder vallen de kosten voor jaarlijks terugkerend onderhoud, alsmede het periodieke (planmatige) onderhoud. Bij de lasten onderhoud zijn ook de kosten van de eigen dienst inbegrepen. Deze kosten zijn vervolgens op een aparte regel in mindering gebracht op de onderhoudslasten. Op deze manier wordt dubbeltelling voorkomen.

De indirecte kosten (zoals personeelskosten van medewerkers die niet direct toe te rekenen zijn en kosten van de werkorganisatie) worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Dit betreft onder andere zakelijke vastgoed gerelateerde lasten, zoals de onroerendezaakbelasting, rioolheffingen en verzekeringen.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

In deze post worden de opbrengsten uit verkoop van vastgoed verantwoord onder aftrek van de boekwaarde en toegerekende verkoop- en organisatiekosten. De opbrengsten worden verantwoord

op het moment van verkoop (juridische levering). Dit is tevens het moment van overdracht van de risico's en voordelen (passeren transportakte).

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering (onrendabele top). Het betreft hier de investeringen op de posten 'Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie' en 'Vastgoed in exploitatie'.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed in exploitatie dat gewaardeerd is tegen marktwaarde in verhuurde staat.

Overige organisatiekosten

De 'overige organisatiekosten' zijn kosten die niet toe te rekenen zijn aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten. Dit zijn niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten, zoals kosten omtrent governance en bestuur, jaarverslaggeving en control, treasury, personeel en organisatie en sector-specifieke heffingen.

Tevens is via een verdeelstaat een deel van de indirecte kosten toegerekend (zoals personeelskosten van medewerkers die niet direct toe te rekenen zijn en kosten van de werkorganisatie).

Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten die de leefbaarheid van buurten en wijken ten goede komen. Van de indirecte kosten (zoals personeelskosten van medewerkers die niet direct toe te rekenen zijn en kosten van de werkorganisatie) is via een verdeelstaat ook een deel aan leefbaarheid toegerekend.

Financiële baten en lasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende activa.

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

Belastingen

Met ingang van 1 januari 2008 is Reggewoon integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Woningcorporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Aedes en de Belastingdienst hebben de interpretatie en toepassing van de vennootschapsbelastingplicht vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO II). In VSO II zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van winstberekening.

De VSO II is in 2022 eenzijdig door de Belastingdienst opgezegd. Effectief treedt deze opzegging per 1 januari 2023 in werking. Reggewoon heeft op basis van de uitgangspunten van VSO II de fiscale positie ultimo 2024 en het fiscale resultaat 2024 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO II voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

De post vennootschapsbelasting in de winst-en-verliesrekening bestaat uit de geraamde over het boekjaar te betalen of terug te vorderen 'acute' belasting vermeerderd of verminderd met de mutatie in de balansposten latente belastingvorderingen, latente belastingverplichtingen en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

De acute 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 en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, (des)investerings- en financieringsactiviteiten.

De in het kasstroomoverzicht verantwoorde kasstromen benaderen over het algemeen de bedragen, zoals opgenomen in de winst-en-verliesrekening. Een aantal posten in de winst-en-verliesrekening bevatten ook niet-kasstromen die niet terugkomen in het kasstroomoverzicht, zoals de mutatie van voorzieningen, de kostprijs/boekwaarde van het verkochte vastgoed, de waardeveranderingen van het vastgoed, de afschrijvingen op de materiële vaste activa, de mutatie op de latente belastingen en het resultaat deelnemingen. Tussen kosten en kasstromen kan daarbij een verschil optreden tussen moment betaling en vastlegging, wat tevens het geval is bij voorzieningen en vooruitbetaalde bedragen.

Grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak.

Op grond van artikel 15 lid 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 moeten toegelaten instellingen in de toelichting op de jaarrekening gescheiden balansen, winst-en-verliesrekeningen en kasstroomoverzichten opnemen voor de DAEB- en niet-DAEB-tak.

Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet- DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat van DAEB-verhuureenheden resp. niet-DAEB-verhuureenheden ten opzichte van de totale marktwaarde in verhuurde staat;

Toelichting op de afzonderlijke posten van de balans

TOELICHTING OP DE AFZONDERLIJKE POSTEN VAN DE BALANS

ACTIVA

Vastgoedbeleggingen

1. DAEB vastgoed in exploitatie	31-dec-2024	31-dec-2023
Boekwaarde DAEB vastgoed in exploitatie op 1 januari	678.627	762.566
<i>Mutaties in de boekwaarde in het verslagjaar:</i>		
Initiële investeringen in vastgoed in exploitatie	1.204	0
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	18.066	5.947
Investeringen na eerste waardering	8.141	11.479
Desinvesteringen	-4.789	-4.364
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	65.960	-90.456
Overige waardeverandering en terugnemning daarvan	-29.873	-1.055
Mutatie voorziening onrendabele investeringen (herrubricering)	24.499	-5.490
Totaal mutaties in het verslagjaar	83.207	-83.939
Boekwaarde DAEB-vastgoed in exploitatie op 31 december	761.834	678.627
2. niet-DAEB vastgoed in exploitatie	31-dec-2024	31-dec-2023
Boekwaarde op 1 januari	18.009	18.868
<i>Mutaties in de boekwaarde in het verslagjaar:</i>		
Initiële investeringen in vastgoed in exploitatie	0	0
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	0	0
Investeringen na eerste waardering	291	9
Desinvesteringen	0	0
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	2.063	-868
Totaal mutaties in het verslagjaar	2.354	-859
Boekwaarde niet-DAEB vastgoed in exploitatie op 31 december	20.363	18.009

Reggewoon hanteert voor het bepalen van de boekwaarde van haar woningbezit de basisversie van het Handboek.

Bij de bepaling van de marktwaarde op basis van de basisversie is een disconteringsvoet tussen de 4,75% en 10,0% gehanteerd.

Toelichting vrijheidsgraden bij full-versie van het handboek marktwaardeberekening.

Voor het bedrijfs- en maatschappelijk vastgoed, alsmede het intramurale zorgvastgoed hanteert Reggewoon de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. In tegenstelling tot de basisversie zijn hier enkele vrijheidsgraden toegestaan. Onderstaand per complex een overzicht van de toegepaste vrijheidsgraden.

De vrijheidsgraden die niet zijn vermeld, zijn ongewijzigd en conform de modelberekening.

Adres	Bestemming	Markthuur	Disconteringsvoet	Exityield	Mutatiekans
Snoekweg 1- 49, Wierden	Flexwoningen		4,75%	8,90%	10,00%
Weusteweg 18-26 Wierden	Standplaatsen woonwagens		9,00%		
Schanshekweg 7 Nijverdal	Sceavhuus	50 p/mnd	10,00%		
Brugstraat 4B Daarlerveen	Intramuraal zorgvastgoed		7,00%		
Jeruzalemweg 36 Nijverdal	Intramuraal zorgvastgoed		7,00%		
Jeruzalemweg 35 Nijverdal	Intramuraal zorgvastgoed		7,25%		
Duivenbreeuweg 24a, Nijverdal	Intramuraal zorgvastgoed		8,75%		
Kruidenlaan 191 Nijverdal	Intramuraal zorgvastgoed		8,00%		
Kerkstraat 138 Nijverdal	Intramuraal zorgvastgoed		9,75%		
Het Reggedal 23 Enter	Intramuraal zorgvastgoed		7,50%		
t Wedervoort 1 Wierden	Intramuraal zorgvastgoed		9,00%		
Botterhof 1 Wierden	Intramuraal zorgvastgoed		7,50%		
Nijverdalsestraat 17 Wierden	Bedrijfsonroerendgoed		9,75%		

Beleidswaarde

Per 31 december 2024 is in totaal € 379,5 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2023: € 322,5 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Reggewoon. 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 verveemd 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 Reggewoon.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Het bestuur van Reggewoon heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 271,2 miljoen.

	31-dec-2024	31-dec-2023
DAEB vastgoed in exploitatie	494.198	296.749
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	16.766	10.939
Beleidswaarde	510.964	307.688

Dit impliceert dat circa 47,1% (2023: 72,6%) van het totale eigen vermogen niet of op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatilititeit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Uitgangspunten	2024
Gemiddelde streefhuur per maand voor:	
- Eengezinswoningen	692
- Meergezinswoningen	608
- Studenteneenheden	296
- Extramurale zorg	642
Norm beheerlasten per jaar per woning	758
Ingerekende gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	3.279

Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Reparatieonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Contract onderhoud
- Planmatig onderhoud

De in de meerjarenonderhoudsbegroting opgenomen geschatte lasten inzake reparatieonderhoud en mutatieonderhoud zijn mede gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke worden geïndexeerd met de bouwkostenindex

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

Reggewoon beschikt over een door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde MJOB voor 10 jaar.

De MJOB is gebaseerd op de bekende onderhoudsstaat van het bezit. Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht Reggewoon conditiemetingen. Hiertoe hanteert Reggewoon een periodieke actualisatie.

De timing wanneer verschillende onderhoudscycli worden uitgevoerd, is gebaseerd op een schatting. Het daadwerkelijk jaar van uitvoering is niet exact voorspelbaar en afhankelijk van meerder 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 langmatige onderhoud als geheel tendeert derhalve naar een ideaalcomplex. De exacte timing van uitgaven valt derhalve onder de aanwezige schattingsonzekerheid.

In de MJOB houdt Reggewoon rekening met de volgende cycli:

Type	Periodiciteit
Schilderwerk	6-8 jaar
Installaties	18 jaar
Dak vervanging (hellend dak)	48 jaar
Dak vervanging (plat dak)	24 jaar
Voegwerk	48 jaar
Kozijnvervanging (zachthout)	48 jaar
Keukens	20 jaar
Badkamers	30 jaar
Toilet	30 jaar

Zoals hiervoor aangegeven kent de goedgekeurde MJOB een horizon van 10 jaar. Voor de prognosejaren waar geen goedgekeurde MJOB voor beschikbaar is, is Reggewoon als volgt tot de onderhoudslast per complex voor de horizon van 60 jaar gekomen:

- De meerjarenbegroting is opgesteld voor een periode van 15 jaar, waarbij alleen de eerste 10 jaar door de bestuurder en Raad van Commissarissen goedgekeurd is. De onderhoudsnorm per complex is voor de eerste 15 jaar op complexniveau bepaald conform de meerjaren begroting.
- Voor de periode van jaar 16 tot en met 60 heeft Reggewoon op basis van de aanwezig meerjarenbegroting de gemiddelde onderhoudsnorm bepaald, waarbij is uitgegaan van gemiddelde uitgaven gespreid over deze jaren voor de verschillende typen onderhoud.

Beheerlasten

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

Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde

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

Mutatie	Effect op de beleidswaarde
Streefhuur: € 25 hoger	31.333,00
Streefhuur: € 25 lager	-32.712,00
Onderhoudskosten per VHE: € 100 hoger	-19.732,00
Onderhoudskosten per VHE: € 100 lager	19.732,00
Beheerkostennorm: € 100 hoger	-19.732,00
Beheerkostennorm: € 100 lager	19.732,00
Disconteringsvoet: 0,5% hoger	-48.892
Disconteringsvoet: 0,5% lager	57.905

3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	31-dec-2024	31-dec-2023
Boekwaarde op 1 januari	8.305	3.549
<i>Mutaties in de boekwaarde in het verslagjaar:</i>		
Investerings	19.493	21.023
Overige waardeveranderingen en terugnemings daarvan	-14.543	-3.825
Overboeking naar DAEB vastgoed in exploitatie	-18.114	-5.947
Mutatie voorziening onrendabele investeringen (herrubricering)	8.397	-6.817
Overige mutaties	0	322
Totaal mutaties in het verslagjaar	-4.767	4.756
Boekwaarde vastgoed in ontwikkeling op 31 december	3.538	8.305

Materiële vaste activa

1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	31-dec-2024	31-dec-2023
<i>Stand per 1 januari</i>		
Aanschafwaarde	4.756	5.982
Cumulatieve afschrijvingen	-3.112	-4.214
Boekwaarde op 1 januari	1.645	1.769
<i>Mutaties in de boekwaarde in het verslagjaar:</i>		
Investerings	55	195
Desinstering aanschafwaarde	0	-1.421
Afschrijvingen	-254	-319
Afschrijvingen desinvesteringen	0	1.421
Totaal mutaties in het verslagjaar	-200	-124
<i>Stand per 31 december</i>		
Aanschafwaarde	4.811	4.756
Cumulatieve afschrijvingen	-3.366	-3.112
Boekwaarde (on-)roerende zaken ten dienste van de exploitatie op 31 december	1.445	1.645

WOZ-waarde

De WOZ-waarde van het DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie, bedroeg volgens taxatie per waardepeildatum van 1 januari 2023 of latere ingebruikname in totaal circa € 1.183 miljoen (2023: 1.062 miljoen).

Brand-, storm- en vliegtuigschadeverzekering

Het gehele bezit is op basis van uitgebreide dekking verzekerd tegen brand-, storm- en vliegtuigschade zonder dat de verzekeraar een beroep kan doen op onderverzekering.

Financiële vaste activa

1. Latente belastingvordering(en)	31-dec-2024	31-dec-2023
<i>Saldo begin boekjaar</i>	948	167
mutatie in het boekjaar	-77	782
<i>Saldo einde boekjaar</i>	872	948

Deze post latente belastingvorderingen betreft de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen. De latente belastingvordering is contant gewaardeerd. De contante waarde van deze vordering bedraagt ultimo 2024 872.000 (2023: € 948.000), gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningportefeuille vertegenwoordigt) van 1,35% (2023: 1,25%). De gemiddelde looptijd van de latente belastingvorderingen is 5 jaar.

Voor onroerende zaken in exploitatie is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering volgens de Jaarrekening grondslagen en fiscale grondslagen. Dit waarderingsverschil bedraagt per saldo € 71,3 miljoen (2023: 14,0 miljoen). Dit bedrag is niet tot waardering gebracht. Het is zeer waarschijnlijk dat de contante waarde tendeert naar nihil, omdat het feitelijke afwikkelmoment oneindig ver in de toekomst ligt. Met uitzondering van het afschrijvingspotentieel voor een bedrag van € 872.000 (nominaal € 900.000).

Het tijdelijke verschil inzake de leningenportefeuille bedraagt € 12.000 (nominaal € 12.000) en is gezien het beperkte belang, en het feit dat deze latentie de komende jaren daalt tot nihil, in 2019 ten laste van het resultaat verantwoord.

	31-dec-2024	31-dec-2023
<i>Specificatie van de latente belastingvordering(en)</i>		
- Afschrijvingspotentieel vastgoed	872	948
	872	948
Totaal financiële vaste activa	872	948

Vorraden

1. Overige voorraden	31-dec-2024	31-dec-2023
a. Overige voorraden	40	40
<i>subtotaal</i>	<u>40</u>	<u>40</u>

Vorderingen

1. Huurdebiteuren	31-dec-2024	31-dec-2023
a. Huurdebiteuren	454	582
<i>subtotaal</i>	<u>454</u>	<u>582</u>

De huurachterstand ultimo 2024 is 1,2% van de jaarhuur (2023: 1,6%).

2. Belastingen en premies van sociale verzekering	31-dec-2024	31-dec-2023
a. Vordering inzake vennootschapsbelasting	0	265
<i>subtotaal</i>	<u>0</u>	<u>265</u>

3. Overige vorderingen	31-dec-2024	31-dec-2023
a. Overige debiteuren	16	18
<i>subtotaal</i>	<u>16</u>	<u>18</u>

4. Overlopende activa	31-dec-2024	31-dec-2023
a. Nog af te rekenen met VvE's	58	54
b. Overige overlopende activa	3.536	37
<i>subtotaal</i>	<u>3.594</u>	<u>91</u>

De overige overlopende activa zijn ultimo 2024 eenmalig hoog in verband met de aanbetaling van de aankoop van woningen in Almelo welke op 2 januari 2025 passeert bij de notaris.

Totaal vorderingen	<u>4.065</u>	<u>956</u>
---------------------------	---------------------	-------------------

Liquide middelen	31-dec-2024	31-dec-2023
<i>1. Direct opvraagbaar</i>		
a. Rabobank betaalrekening	1.242	1.011
b. Rabobank, BedrijfSpar- en BedrijfsBonusRekening	5.500	4.151
Totaal liquide middelen	<u>6.742</u>	<u>5.162</u>

PASSIVA

Eigen vermogen

1. Herwaarderingsreserves	31-dec-2024	31-dec-2023
Saldo begin boekjaar	322.527	412.857
Realisatie door sloop/ verkoop	-3.701	-3.168
Mutatie door herwaardering	60.660	-87.163
<i>Saldo einde boekjaar</i>	<u>379.487</u>	<u>322.527</u>
2. Overige reserves	31-dec-2024	31-dec-2023
Saldo begin boekjaar	295.931	222.397
Resultaatbestemming vorig boekjaar	-82.553	-16.796
Mutatie herwaarderingsreserve	-56.959	90.330
<i>Saldo einde boekjaar</i>	<u>156.418</u>	<u>295.931</u>
3. Resultaat na belastingen van het boekjaar	40.334	82.553-

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2024. Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2024 in zijn geheel toe te voegen aan de overige reserves. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

Totaal eigen vermogen	<u>576.239</u>	<u>535.905</u>
------------------------------	-----------------------	-----------------------

Voorzieningen

1. Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

Deze voorziening is gevormd voor de onrendabele investeringen in nieuwbouw-, herstructureringsprojecten en voor projecten groot onderhoud. Een onrendabele top ontstaat wanneer de verwachte marktwaarde in verhuurde staat van het project lager is dan de investering. Bij oplevering en wanneer de gerealiseerde investering de onrendabele top overstijgt, valt de voorziening vrij.

Het verloop van de voorziening onrendabel investeringen en herstructureringen is als volgt:

	31-dec-2024	31-dec-2023
Boekwaarde op 1 januari	7.668	19.975
Overige waardeverandering verantwoord in het resultaat	42.120	2.227
Investerings	-5.574	-220
Reclassificatie naar vastgoed in ontwikkeling en vastgoed in exploitatie	-4.359	-14.314
Boekwaarde op 31 december	<u>39.855</u>	<u>7.668</u>

Het saldo op 31 december bestaat uit de volgende projecten:

	31-dec-2024	31-dec-2023
Onderhoudsproject te Almelo	18.800	0
Nieuwbouw te Almelo	11.791	0
Onderhoudsproject F1 van 1000 woningen	3.902	0
Bodemlus; Holtinck te Wierden	3.309	3.309
Onderhoudsproject 32 woningen	1.526	0
Onderhoudsproject F2 van 1000 woningen	270	0
Aankoop woonwagens te Wierden	257	0
Bodemlus; Spinnewiel te Wierden	0	709
Herstructurering Leerlooierstraat te Hellendoorn	0	1.950
Nieuwbouw Berghorst te Enter	0	1.700
Boekwaarde op 31 december	<u>39.855</u>	<u>7.668</u>

Langlopende schulden

1. Schulden aan banken	31-dec-2024	31-dec-2023
Schulden aan banken	172.622	154.296
<i>subtotaal</i>	<u>172.622</u>	<u>154.296</u>
Het verloop van de leningportefeuille kan als volgt worden weergegeven:		
<i>Saldo begin boekjaar</i>	154.296	147.013
bij: ontvangen nieuwe geldleningen	22.000	17.000
bij/af: mutatie op roll-overlening met variabele hoofdsom	0	-4.800
af: reguliere aflossingen binnen één jaar naar kortlopende schulden	-3.618	-4.862
af: vervroegde aflossingen	0	0
af: vrijval agio	-56	-56
<i>Saldo einde boekjaar</i>	<u>172.622</u>	<u>154.296</u>
Totaal langlopende schulden	<u>172.622</u>	<u>154.296</u>

Van het schuldrestant van de leningen ultimo 2024 heeft € 41,2 miljoen een looptijd korter dan 5 jaar, en € 132,8 miljoen een looptijd van 5 jaar of langer.

De schulden aan banken hebben de volgende kenmerken:

	2024	2023
Gewogen gemiddelde rentevoet	1,9%	1,7%
Gewogen gemiddelde restant looptijd	13 jaar	13 jaar
WSW borging (incl. aflossing binnen één jaar)	171,4	154,2 mln
Marktwaaarde leningportefeuille	171,0	142,9 mln

In 2024 is de Roll-overlening van NWB afgelost en een nieuwe Roll-overlening bij BNG opgenomen. De rente van deze lening is gekoppeld aan de ontwikkeling van het 1-wekelijks Euribortarief. Op 31 oktober 2025 is de bankopslag op 36,5 basispunten boven dit Euribortarief vastgesteld. Daarnaast geldt een bereidstellingsprovisie per kwartaal van 11 basispunten. Elke 2 jaar vindt er een herziening van deze basispunten. Voor het eerst op 5 november 2026.

Kortlopende schulden

1. Schulden aan overheid	31-dec-2024	31-dec-2023
a. Schulden aan overheid	0	2
<i>subtotaal</i>	<u>0</u>	<u>2</u>
2. Schulden aan banken	31-dec-2024	31-dec-2023
a. Aflossingsverplichtingen	3.674	4.918
<i>subtotaal</i>	<u>3.674</u>	<u>4.918</u>
3. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	31-dec-2024	31-dec-2023
a. Schulden aan diverse handelscrediteuren	411	6.045
<i>subtotaal</i>	<u>411</u>	<u>6.045</u>
4. Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	31-dec-2024	31-dec-2023
a. Vennootschapsbelasting	1.353	0
b. Omzetbelasting	1.589	2.091
c. Loonbelasting en sociale lasten	157	165
d. Pensioenen	47	50
<i>subtotaal</i>	<u>3.146</u>	<u>2.307</u>

5. Overlopende passiva	31-dec-2024	31-dec-2023
a. Niet vervallen rente geldleningen	1.470	1.695
b. Vooruitontvangen huur	366	361
c. Te verrekenen vergoedingen met bewoners	57	218
d. Verplichting vakantiedagen	210	203
e. Personeelsvereniging	17	8
f. Overige overlopende passiva	831	66
<i>subtotaal</i>	2.951	2.552
Totaal kortlopende schulden	10.182	15.823

Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Latente belastingverplichting door commercieel-fiscaal waarderingsverschil

In februari 2024 heeft Reggewoon een vaststellingsovereenkomst afgesloten met de Belastingdienst inzake het vormen van een fiscale onderhoudsvoorziening voor het bedrag van € 11,7 miljoen.

Als gevolg hiervan heeft Reggewoon in 2024 eerder betaalde vennootschapsbelasting terug gekregen in 2024 ad € 2.923.560. De vaststellingsovereenkomst eindigde eind 2024. De vaststellingsovereenkomst is door beide partijen met 5 jaar verlengd middels een addendum en eindigt nu in 2030. Er loopt op dit moment een gerechtelijke procedure over de vraag of is vereist dat sprake moet zijn een piek in de onderhoudsuitgaven voordat een fiscale onderhoudsvoorziening kan worden gevormd, de zogenoemde piekeis. Rechtbank Zeeland-West-Brabant heeft op 9 maart 2023 belanghebbende integraal in het gelijk gesteld en geoordeeld dat het piekvereiste niet van toepassing is bij de fiscale onderhoudsvoorziening. Op dit moment ligt de zaak voor bij het gerechtshof. Gezien voorgaande achten wij de kans "more likely, than not" dat de procedure zal worden gewonnen door belanghebbende. Wij verwachten hierom dat de fiscale onderhoudsvoorziening standhoudt tot ver in de toekomst. Omdat het feitelijke afwikkelmoment naar onze verwachting oneindig ver in de toekomst ligt tendeeft de contante waarde van een eventuele latentie naar nihil.

Aangegane verplichtingen

In het kader van nieuwbouw-, renovatie- en herstructureringsprojecten zijn ultimo het verslagjaar de volgende verplichtingen aangegaan:

	31-dec-2024	31-dec-2023
a. Groot onderhoud fase 2	2.048	0
b. Groot onderhoud fase 1	1.689	0
c. Nieuwbouw Berghorst te Enter	931	4.501
d. Nieuwbouw Weusteweg te Wierden	363	0
e. Bodemlus; Holtinck, Spinnewiel te Wierden	318	179
f. Nieuwbouw Leerlooierstraat te Hellendoorn	174	
g. Nieuwbouw Klomphof fase B te Wierden	0	7.313
h. Nieuwbouw Zuidbroek te Wierden	0	2.102
i. Herstructurering Kruissteenweg/1e Esweg te Wierden	0	789
j. Overige verplichtingen	1	28
	5.524	14.912

Solidariteitssteun Sint Joseph Almelo

In 2024 hebben Reggewoon en Sint Joseph Almelo een overeenkomst gesloten om 111 woningen in Almelo over te nemen (middels een activa-passiva-transactie) en te renoveren en verduurzamen. De afgesproken koopprijs voor deze woningen bedraagt 13,5mln euro. Deze activa-passiva-transactie van 111 woningen heeft op 2 januari 2025 plaatsgevonden. De maximale afgesproken renovatie prijs bedraagt 180.000 euro per woning (totaal: 20mln euro). Ook is afgesproken 90 woningen nieuw te bouwen in Almelo. De afgesproken maximale nieuwbouwprijs voor de 90 woningen bedraagt 300.000 euro per woning (totaal 27mln euro).

Hierdoor bestaat er per balansdatum een niet uit de balans blijvende verplichting van in totaal 60,5mln euro.

Voor de nieuwbouw en renovatie is reeds een onrendabele top ten laste van het resultaat verantwoord van in totaal € 30,6 miljoen.

WSW obligolening

Reggewoon heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken.

De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2023. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en Reggewoon 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 prognoses 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 Reggewoon.

Verplichtingen persoonsgebonden loopbaanbudget

In de CAO Woondiensten is een persoonsgebonden loopbaanbudget per medewerker afgesproken. Elke medewerker heeft recht, afhankelijk van indiensttreding, op een budget ten behoeve van zijn loopbaanontwikkeling. Ultimo 2024 bedraagt het budget € 181.000 (2023: € 174.000).

Saneringsheffing

Diverse corporaties zijn de afgelopen jaren in financiële problemen gekomen door ingewikkelde derivatenovereenkomsten, te veel risicovolle grondposities en fraude. Deze corporaties worden door het WSW financieel geholpen met saneringssteun. Deze saneringssteun wordt geheven bij alle corporaties. De maximale saneringsheffing bedraagt 5% van de jaarhuuromzet. Voor Reggewoon betekent dit een maximale heffing van circa € 1,8 miljoen per jaar. Jaarlijks bepaalt het WSW of en zo ja voor welk percentage de heffing wordt opgelegd. Voor 2024 is het niet nodig gebleken om de heffing op te leggen (conform 2023).

In de jaren 2025 tot en met 2029 is de verwachting dat er geen beroep zal worden gedaan op sanering. Daarom heeft Reggewoon conform de publicatie van het WSW 'Informatiebrief over obligo en saneringsheffing' geen bedrag opgenomen in de begroting/dPi.

Onderpand WSW

Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen is in de dVi 2023 € 1.154,4 miljoen (dVi 2022 € 1.054,7 miljoen) aan WOZ-waarde ingezet (peildatum WOZ waarde 1-1-2023).

Toelichting op de afzonderlijke posten van de winst- en verliesrekening

TOELICHTING OP DE AFZONDERLIJKE POSTEN VAN DE WINST- EN VERLIESREKENING

1. Huuropbrengsten	2024	2023
a. Netto huuropbrengsten	38.353	36.910
b. Huurderving	-319	-321
c. Dubieuze debiteuren	-61	-84
Totaal huuropbrengsten	37.974	36.505

De netto huren zijn in 2024 gestegen met € 1.444.000 ten opzichte van het jaar 2023.

De stijging is als volgt te verklaren:

- jaarlijkse huurverhoging per 1 juli	903
- oplevering als gevolg van nieuwbouw, herstructurering en verwerving	508
- huurharmonisatie door bij mutatie de huur vast te stellen op de streefhuur	145
- wijziging in huurkorting	25
- lagere huuropbrengsten door verkopen/uit exploitatie	-117
- overig	-21
	1.443

De huurderving wegens leegstand van het bezit bedroeg in het verslagjaar 0,83% (0,87% in 2023).

2. Opbrengsten servicecontracten	2024	2023
a. Ontvangen vergoedingen leveringen en diensten	1.411	1.694
b. Te verrekenen vergoedingen met bewoners	-57	-218
Totaal opbrengsten servicecontracten	1.354	1.476

3. Lasten servicecontracten	2024	2023
a. Lasten servicecontracten	-1.625	-1.389
Totaal lasten servicecontracten	-1.625	-1.389

4. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2024	2023
a. Toegerekende personeels- en organisatiekosten	-2.349	-2.051
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-2.349	-2.051

5. Lasten onderhoudsactiviteiten	2024	2023
a. Reparatieverzoeken	-1.738	-1.887
b. Mutatieonderhoud	-669	-906
c. Contractonderhoud	-1.429	-1.338
d. Planmatig onderhoud	-5.472	-6.145
e. Themaprojecten	-234	-102
f. Advieskosten afdeling vastgoed	-204	-21
g. Onderhoudsbijdrage VVE	-116	-118
h. Doorberekende kosten technische dienst	231	194
i. Toegerekende personeels- en organisatiekosten	-2.505	-2.204
Totaal onderhoudslasten	-12.136	-12.526

6. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2024	2023
a. Belastingen WOZ en waterschap etc.	-1.496	-1.421
b. Verzekeringspremie brand-, storm- en vliegtuigschade	-153	-145
c. Diverse overige bedrijfslasten	-81	-47
d. Overige bedrijfsopbrengsten	20	11
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.710	-1.602

7 t/m 9. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2024	2023
a. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.850	2.164
b. Externe verkoopkosten	-116	-42
c. Toegerekende personeels- en organisatiekosten	-63	-38
d. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.653	-1.482
Totaal netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	2.018	601

10. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2024	2023
a. Waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	-30.178	-1.055
b. Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling	-14.543	-3.825
c. Toegerekende personeels- en organisatiekosten	-718	-495
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-45.439	-5.375

11. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2024	2023
a. Mutatie actuele waarde vastgoed in exploitatie DAEB	65.960	-90.456
b. Mutatie actuele waarde vastgoed in exploitatie niet-DAEB	2.063	-868
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	68.023	-91.324

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de vastgoedobjecten in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen) die gewaardeerd zijn op basis van marktwaarde in verhuurde staat.

12. Opbrengsten overige activiteiten	2024	2023
a. Opbrengst zonnepanelen	462	0
Totaal opbrengsten overige activiteiten	462	0

13. Overige organisatiekosten	2024	2023
a. Sectorspecifieke heffingen	-96	-263
b. Toegerekende personeels- en organisatiekosten	-2.109	-2.372
Totaal overige organisatiekosten	-2.205	-2.635

Onder de overige organisatiekosten staan de algemene organisatiekosten verantwoord, zoals kosten omtrent governance en bestuur, jaarverslaggeving, control, treasury, personeel en organisatie, saneringsheffing, bijdrageheffing AW, obligoheffing en volkshuisvestelijke bijdragen aan andere corporaties. Dit betreft enkel kosten ter ondersteuning van onze primaire activiteiten. Deze kosten zijn echter niet direct toe te rekenen aan de andere functies van de functionele winst- en verliesrekening.

14. Kosten omtrent leefbaarheid	2024	2023
a. Uitgaven aan leefbaarheid	-78	-81
b. Toegerekende personeels- en organisatiekosten	-413	-273
Totaal leefbaarheid	-491	-353

15. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2024	2023
a. Overige rentebaten	54	73
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	54	73

16. Rentelasten en soortgelijke kosten	2024	2023
a. Rente langlopende leningen	-2.781	-2.326
b. Overige rentelasten	-49	-156
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-2.831	-2.482

17. Belastingen	2024	2023
a. Vennootschapsbelasting	-765	-1.473
Totaal belastingen	-765	-1.473

<i>ad a.</i> De post vennootschapsbelasting kan als volgt gespecificeerd worden:		
Belastinglast huidig boekjaar	-3.355	-2.429
Mutatie latente belastingvordering	-77	782
Nagekomen last voorgaande jaren vennootschapsbelasting	-261	-37
Nagekomen bate voorgaande jaren vennootschapsbelasting	2.928	212
	-765	-1.473

Berekende belastingen

	2024	2023
Resultaat voor belastingen	41.099	-81.081
<i>Fiscale correcties</i>		
Af: Overige en niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-23.302	96.204
Af: fiscaal hogere onderhoudskosten	-1.979	-2.776
Af: fiscaal hogere afschrijvingen op materiële vaste activa en zonnepanelen	-1.212	-1.147
Af: fiscaal hogere afschrijving activa ten dienste van exploitatie	-117	0
Af: disagio	-23	-23
Af: afwaardering voorafgaand aan sloop	0	-1.354
Af: Afboeking projectkosten	0	-129
Bij: fiscaal hoger verkoopresultaat	815	67
Bij: terugname afwaarderingsverlies obv WOZ-waarden	304	275
Bij: Activering software	268	0
Bij: toerekening algemene kosten nieuwbouw	88	145
Bij: toerekening financieringskosten nieuwbouw	24	37
Bij: leefbaarheid	0	2
	<u>-25.134</u>	<u>91.302</u>
<i>Extra comptabele correcties</i>		
Af: dotatie herinvesteringsreserve	-2.899	-719
Af: kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-15	0
Af: energie-investeringsaftrek	0	-33
Af: milieu-investeringsaftrek	0	-12
Bij: gemeente kosten	13	12
	<u>-2.901</u>	<u>-752</u>
Belastbaar bedrag	13.064	9.469
Te betalen vennootschapsbelasting	-3.355	-2.429

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,8% (2023: 25,8%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het resultaat voor belastingen, bedraagt 1,9% (2023: 1,8%). Dit wijkt af ten opzichte van het wettelijke tarief van 25,8% door een verschil tussen het commercieel en fiscaal resultaat. De belangrijkste verschillen zijn in onderstaande tabel onder elkaar gezet.

De aansluiting tussen het effectieve belastingtarief en het toepasselijk belastingtarief is als volgt:

	2024	2023
Toepasselijk belastingtarief	25,8%	25,8%
Af: Overige en niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-14,5%	-30,5%
Af: fiscaal hogere onderhoudskosten	-1,2%	0,9%
Af: fiscaal hogere afschrijvingen op materiële vaste activa en zonnepanelen	-0,8%	0,4%
Af: fiscaal hogere afschrijving activa ten dienste van exploitatie	-0,1%	0,4%
Bij: fiscaal hoger verkoopresultaat	0,5%	0,2%
Bij: terugname afwaarderingsverlies obv WOZ-waarden	0,2%	0,0%
Bij: Activering software	0,2%	-0,1%
Af: dotatie herinvesteringsreserve	-1,8%	0,0%
Af: Overige fiscale correcties	0,1%	0,0%
Bij/Af: Nagekomen last/bate voorgaande jaren vennootschapsbelasting	-6,4%	1,0%
Bij/Af: Mutatie latente belastingvordering	0,2%	0,0%
Effectief belastingtarief	1,9%	-1,8%

Toelichting op fiscale afwaardering van het vastgoed

De fiscale waardering van het vastgoed wijkt af van de commerciële waardering in de jaarrekening. Voor de vennootschapsbelasting is het sociaal respectievelijk commercieel vastgoed gewaardeerd op 70% resp. 80% van de WOZ-waarde 2009 (indien reeds in bezit op de openingsbalans per 1 januari 2008) dan wel tegen de aanschaffings- of kostprijs (indien na 1 januari 2008 in bezit gekomen). Op deze waarde wordt vervolgens op fiscale grondslagen afgeschreven, rekening houdend met de fiscale bodemwaarde (WOZ-waarde).

Bij Reggewoon heeft in voorgaande jaren afwaardering van het vastgoed plaatsgevonden naar lagere bedrijfswaarde/ WOZ-waarde. Door stijging van de WOZ-waarde (fiscale bodemwaarde) moeten deze afwaarderingen worden teruggenomen. In 2024 is om die reden het vastgoed van Reggewoon fiscaal met € 0,3 miljoen opgewaardeerd. De hoogte van de terug te nemen afwaardering is daarbij begrensd door de theoretische boekwaarde (de historische kostprijs incl. verbeteringen minus afschrijvingen).

Ultimo 2024 bedraagt het restant van de in komende jaren maximaal terug te nemen afwaardering circa € 0,3 miljoen (2023: € 0,8 miljoen). De hoogte is daarbij afhankelijk van de daadwerkelijke stijging waarbij voor de WOZ-waarde 2025 (prijsspeil 1-1-2024) is uitgegaan van een schatting van de waardestijging over het jaar 2024. Deze schatting is gebaseerd op uitvraag bij de gemeentes Wierden en Hellendoorn waarbij een gemiddelde waardestijging van 4,1% wordt voorzien. Gezien de onzekerheden over de terug te nemen afwaardering wordt hiervoor geen belastinglatentie gevormd.

Aanvullende toelichting bij functionele Winst- en Verliesrekening

Hieronder volgen enkele specificaties van kosten welke in de toegerekende personeels- en organisatiekosten inbegrepen zijn:

Personeelskosten	2024	2023
a. Lonen en salarissen	3.547	3.023
b. Pensioenkosten	387	397
c. Sociale lasten	604	567
d. Overige personeelskosten incl. inhuur	1.153	1.094
Totaal personeelskosten	5.690	5.081

Gemiddeld aantal werknemers

In 2024 had Reggewoon gemiddeld 57,6 fte in dienst (2023: 54,0 fte). Alle werknemers zijn werkzaam in Nederland. Onderstaande tabel bevat het aantal FTE per afdeling:

	2024	2023
Directie	1,4	1,8
Staf	4,6	4,3
Wonen	25,3	23,1
Vastgoed	17,5	16,1
Bedrijfsvoering	8,8	8,7
Totaal aantal FTE	57,6	54,0

Afschrijvingskosten	2024	2023
a. Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	254	319
Totaal afschrijvingskosten	254	319

Accountantskosten	2024	2023
Het honorarium van de accountant is als volgt te specificeren:	Mazars Accountants N.V.	Mazars Accountants N.V.
Controle van de jaarrekening (inclusief dvi)	125	118
Andere controleopdrachten	0	0
Fiscale adviesdiensten	0	0
Andere niet-controle diensten	0	0
	125	118

Het vermelde honorarium is inclusief BTW. Het betreft alle accountantskosten die gemaakt moeten worden om de jaarrekening over een boekjaar te controleren, toegerekend aan het boekjaar waarop de jaarrekening van toepassing is.

Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB

GESCEIDEN BALANS OVER HET BOEKJAAR 2024

ACTIVA (voor resultaatverdeling)	2024		2023	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
VASTE ACTIVA				
<i>Vastgoedbeleggingen</i>				
1. DAEB vastgoed in exploitatie	761.834	-	678.627	-
2. niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	20.363	-	18.009
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.538	-	8.305	-
Totaal vastgoedbeleggingen	765.372	20.363	686.932	18.009
<i>Materiële vaste activa</i>				
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.445	-	1.645	-
<i>Financiële vaste activa</i>				
1. Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	16.435	-	13.749	-
2. Vorderingen op groepsmaatschappijen	2.521	-	2.715	-
3. Latente belastingvordering(en)	872	-	948	-
TOTAAL VASTE ACTIVA	786.645	20.363	705.989	18.009
VLOTTENDE ACTIVA				
<i>Vorraden</i>				
1. Overige voorraden	40	0	40	0
<i>Vorderingen</i>				
1. Huurdebiteuren	442	12	570	12
2. Belastingen en premies van sociale verzekering	-	-	265	-
3. Overige vorderingen	16	-	18	-
4. Overlopende activa	3.593	1	90	1
Totaal vorderingen	4.052	13	943	13
<i>Liquide middelen</i>	5.520	1.222	3.986	1.176
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	9.611	1.235	4.969	1.189
TOTAAL ACTIVA	796.256	21.598	710.958	19.198

	2024		2023	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
EIGEN VERMOGEN				
1. Herwaarderingsreserve	377.125	2.362	320.165	2.362
2. Overige reserve	158.780	11.418	298.293	11.913
3. Resultaat na belastingen van het boekjaar	40.334	2.655	82.553-	527-
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	576.239	16.435	535.905	13.749
VOORZIENINGEN				
1. Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	39.855	-	7.668	-
TOTAAL VOORZIENINGEN	39.855	-	7.668	-
LANGLOPENDE SCHULDEN				
1. Schulden/leningen kredietinstellingen	170.146	2.476	151.722	2.574
2. Schulden aan groepsmaatschappijen	-	2.521	-	2.715
TOTAAL LANGLOPENDE SCHULDEN	170.146	4.997	151.722	5.289
KORTLOPENDE SCHULDEN				
1. Schulden aan overheid	0-	0	1	1
2. Schulden aan kredietinstellingen	3.576	98	4.820	98
3. Schulden aan leveranciers	379	33	6.012	33
4. Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	3.116	30	2.278	29
5. Overlopende passiva	2.945	6	2.552	0-
TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN	10.016	166	15.663	160
TOTAAL PASSIVA	796.256	21.598	710.958	19.198

GESCEIDEN WINST- EN VERLIESREKENING OVER HET BOEKJAAR 2024

bedragen x € 1.000,=

	2024		2023	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
1. Huuropbrengsten	37.026	947	35.601	904
2. Opbrengsten servicecontracten	1.306	49	1.432	45
3. Lasten servicecontracten	1.590-	35-	1.352-	37-
4. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2.332-	17-	1.989-	62-
5. Lasten onderhoudsactiviteiten	11.999-	138-	12.248-	279-
6. Overige directe operationele lasten exploitatie	1.707-	3-	1.601-	1-
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	20.704	803	19.843	571
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.734	-	2.121	-
Toegerekende organisatiekosten	63-	0-	37-	1-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	4.653-	-	1.482-	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop	2.018	0-	602	1-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	45.439-	-	5.375-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	65.960	2.063	90.456-	868-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	20.521	2.063	95.831-	868-
Opbrengst overige activiteiten	461	1	-	-
Netto resultaat overige activiteiten	461	1	-	-
Overige organisatiekosten	2.196-	9-	2.561-	74-
Leefbaarheid	491-	-	353-	-
Netto resultaat overige organisatiekosten en	2.687-	9-	2.914-	74-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	103	1	124	2
Rentelasten en soortgelijke kosten	2.777-	103-	2.424-	111-
Saldo financiële baten en lasten	2.674-	103-	2.300-	109-
Resultaat voor belastingen	38.344	2.756	80.599-	482-
Belastingen	664-	101-	1.427-	45-
Resultaat uit deelneming	2.655	-	527-	-
RESULTAAT NA BELASTINGEN	40.334	2.655	82.553-	527-

GESCHIEDEN KASSTROOMOVERZICHT (volgens de directe methode)

bedragen x € 1.000,=

	2024		2023	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Ontvangsten:				
Huurontvangsten	37.192	949	35.584	901
Vergoedingen	1.257	50	1.397	47
Overige bedrijfsontvangsten	370	5	18	0
Ontvangen interest	92	1	53	-
Saldo ingaande kasstromen	38.912	1.004	37.052	948
Uitgaven:				
Betalingen aan werknemers	5.358	103	4.769	84
Onderhoudsuitgaven	12.007	169	13.268	237
Overige bedrijfsuitgaven	5.786	195	5.083	189
Betaalde interest	2.786	103	2.352	108
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	95	1	231	-
Verhuurdersheffing	-	-	516	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebc	81	-	83	-
Vennootschapsbelasting	933	-	2.737	-
Saldo uitgaande kasstromen	25.181	571	28.008	619
Kasstroom uit operationele activiteiten	13.731	433	9.044	330
Kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten grond	12	9	-	-
Verkoopontvangsten bestaande huur	6.709	-	2.168	-
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreem	6.721	9	2.168	-
MVA uitgaande kasstromen				
Nieuwbouw huur	23.400	1	14.722	0
Verbeteruitgaven	8.398	103	9.581	6
Aankoop	4.325	-	-	-
Aankoop grond	7	-	-	-
Investerings overig	114	-	171	-
Totaal van verwerving van MVA	36.244	103	24.474	6
Ontvangsten overig	194	-	194	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	194	-	194	0
Kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten	-29.328	-94	-22.111	-6
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Ingaand:				
Nieuwe te borgen leningen	26.200	-	12.200	-
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-	-	-
Saldo ingaande kasstroom	26.200	-	12.200	0
Uitgaand:				
Aflossing geborgde leningen	9.069	-	1.736	-
Aflossing ongeborgde leningen	-	292	-	292
Saldo uitgaande kasstroom	9.069	292	1.736	292
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	17.131	-292	10.464	-292
Mutatie van geldmiddelen	1.533	46	-2.604	32
Wijziging kortgeld	-	-	-	-
Geldmiddelen aan het begin van de periode	3.986	1.176	6.590	1.144
Geldmiddelen aan het einde van de periode	5.520	1.222	3.986	1.176

Overige informatie

WNT-verantwoording 2024

De WNT is van toepassing op Reggevoon. Het voor Reggevoon toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2024 € 195.000,00 (schaal F sector woningcorporaties).

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking

Bedragen x € 1

Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2024

Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)

Dienstbetrekking?

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen

Beloningen betaalbaar op termijn

Totale bezoldiging 2024

G. Breeman
Directeur-bestuurder
01/01 - 31/12
0,67
ja
117.001
-
117.001

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

130.000

Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de

overschrijding al dan niet is toegestaan

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

N.v.t.

N.v.t.

Gegevens 2023

Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2023

Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)

Dienstbetrekking?

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen

Beloningen betaalbaar op termijn

Totale bezoldiging 2023

J.H. Olde Olthof
Directeur- bestuurder
01/01 - 31/12
1,0
ja
141.960
21.035
162.995

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

187.000

Overige rapportageverplichting op grond van de WNT

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.

Bezoldiging Raad van Commissarissen

De WNT geeft ten aanzien van de bezoldiging van commissarissen aan dat deze maximaal 15% (voorzitter) of 10% (lid) mag bedragen van de voor de corporatie geldende maximale bezoldiging van de bestuurder. Reggevoon valt in categorie F.

Wettelijke bezoldigingsmaxima 2024 en VTW beroepsregel 2024

	Voorzitter	Lid
WNT Categorie F	29.250	19.500
VTW Categorie F	23.400	15.600

De RvC heeft besloten zich te confirmeren aan de beroepsregel van het VTW.

De bezoldiging van de commissarissen (excl. BTW) is als volgt:

bedragen x € 1	H.B.I. De Lange	E.G. Pieters	A. van Dijk
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 -31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 15/07

Bezoldiging

Bezoldiging	23.400	15.600	7.800
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	29.250	19.500	10.495
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2023

Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 -31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	19.560	13.040	13.040
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	28.050	18.700	18.700

bedragen x € 1	D.P.E. van Zijl	M. Harika -	D. Brands
Functiegegevens	Lid	Mouazziz	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 - 31/12	11/06 - 31/12	11/06 - 31/12

Bezoldiging

Bezoldiging	15.600	8.667	8.450
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.500	10.868	10.868
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2023

Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 - 31/12	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging			
Bezoldiging	13.040	N.v.t.	N.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.700	N.v.t.	N.v.t.

bedragen x € 1	H. Zwiers
Functiegegevens	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	N.v.t.

Bezoldiging

Bezoldiging	N.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	N.v.t.
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Gegevens 2023

Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 -16/11
Bezoldiging	
Bezoldiging	11.410
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	16.395

Resultaatbestemming	2024	2023
a. Overige reserves	40.334	-82.553
Totaal	40.334	-82.553

Overige gegevens

Statutaire regeling inzake de winstbestemming

In de statuten van Reggewoon is geen statutaire regeling inzake de winstbestemming opgenomen. Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het positieve resultaat over het boekjaar 2024 ten bedrage van € 40.334.000 geheel te doteren aan de overige reserves. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Reggewoon

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Stichting Reggewoon te Nijverdal gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Reggewoon 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 Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling 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 Stichting Reggewoon zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, 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.

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 moet in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 15,95 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 2% van het balanstotaal. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 795.000 hetgeen gebaseerd is op 2% van de som van de vaste inkomensstromen (exclusief opbrengsten uit hoofde van incidentele verkooptransacties).

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2024.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij de tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 478.500 rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen of vanuit het controleprotocol WNT relevant zijn om aan de raad van commissarissen te rapporteren.

Controle-aanpak frauderisico's

Onze frauderisico-analyse

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 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 dat kader hebben wij tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Reggewoon en de omgeving waarin zij opereert, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur van Stichting Reggewoon inspeelt op frauderisico's. Daarnaast hebben wij inzicht verkregen in de wijze waarop het interne beheersingssysteem wordt gemonitord, de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht hierop uitoefent en in de resultaten hiervan. Stichting Reggewoon heeft hierover verslag gedaan op pagina 39 van het jaarverslag.

Daarnaast omvatten onze risico-inschattingswerkzaamheden onder meer de volgende elementen:

- Het doornemen van de governance- en integriteitscode en de klokkenluidersregeling en vaststellen dat deze beschikbaar zijn voor medewerkers en beschikbaar zijn via de website van Stichting Reggewoon.
- Het verkrijgen van inzicht in de gerapporteerde incidenten en de procedures voor het onderzoeken van aanwijzingen voor fraude en het niet naleven van wet- en regelgeving.
- Het verkrijgen van inzicht in de cultuur van de organisatie en het gedrag van mensen binnen de organisatie in relatie tot de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de nevenfuncties van het bestuur en leden van de raad van commissarissen waarbij we speciale aandacht hebben besteed aan de procedures voor het voorkomen van mogelijke conflicterende belangen.
- Het verzoeken om inlichtingen aan het bestuur, de auditcommissie (als onderdeel van de raad van commissarissen), en andere relevante functionarissen, zoals onder meer de manager bedrijfsvoering en de concerncontroller.

We hebben op grond van de door ons verrichte werkzaamheden de volgende frauderisico's geïdentificeerd:

- Het risico dat het bestuur de interne beheersing doorbreekt. Wij hebben bijzondere aandacht gehad voor dit risico op het gebied van journaalboekingen en andere aanpassingen gedurende het jaar en in het kader van het opstellen van de jaarrekening.
- Risico's dat het bestuur en/of medewerkers van Stichting Reggewoon persoonlijk voordeel hebben gerealiseerd middels kick-back-fees van derde partijen in combinatie met het aangaan van verplichtingen met leveranciers of andere partijen tegen onzakelijke condities (zie het tweede frauderisico in de volgende paragraaf).

Ten aanzien van de verantwoording van opbrengsten uit de verhuur en verkoop van verhuureenheden hebben wij geen frauderisico's geïdentificeerd. Dit vanwege de aard van deze transactiestromen en de strikte specifieke regulering die op het aangaan en registreren van deze opbrengsten van toepassing is.

Onze specifieke controle-aanpak voor de frauderisico's

Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's, zoals het proces met betrekking tot het verwerken en vastleggen van journaalboekingen, het opstellen van de jaarrekening en de procedures met betrekking tot het aangaan van verplichtingen.

Daarnaast hebben wij ten aanzien van de hiervoor vermelde en door ons geïdentificeerde frauderisico's onderstaande specifieke werkzaamheden verricht.

Risico	Werkzaamheden
<p>Doorbreking van de interne beheersing door het bestuur.</p>	<p>Wij hebben de bij het proces van financiële verslaggeving betrokken personen van verschillende functieniveaus om inlichtingen verzocht over eventuele ongebruikelijke boekingen met betrekking tot de verwerking van journaalposten.</p>
	<p>Wij hebben met behulp van data-analyse hoog-risico-journaalposten geselecteerd voor nadere inspectie.</p>
	<p>Wij hebben onze selectie hoog-risico-journaalposten gericht op boekingen in de financiële administratie die de kengetallen waarop de woningcorporatie wordt beoordeeld zouden kunnen beïnvloeden.</p>
	<p>Wij hebben getoetst of deze hoog-risico-journaalposten aanvaardbaar zijn op basis van de onderliggende documentatie.</p>
<p>Realiseren van persoonlijk voordeel door het bestuur en/of medewerkers middels kick-back-fees van derde partijen in combinatie met het aangaan van verplichtingen met leveranciers of andere partijen tegen onzakelijke condities.</p>	<p>Wij hebben kennis genomen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid van Stichting Reggewoon en van de door Stichting Reggewoon gehanteerde selectiecriteria voor leveranciers.</p>
	<p>Wij hebben met behulp van data-analyse onderzocht of er niet-reguliere inkoopstromen bestaan.</p>
	<p>Wij hebben aangegane verplichtingen middels deelwaarneming gecontroleerd aan de hand van onderliggende documentatie en het voldoen aan de interne regels ten aanzien van het inkoop- en aanbestedingsbeleid getoetst.</p>
	<p>Wij hebben notulen van vergaderingen van het MT, de raad van commissarissen en de auditcommissie doorgenomen op de aanwezigheid van nieuwe verplichtingen.</p>
	<p>Wij hebben inlichtingen ingewonnen bij het bestuur, de auditcommissie (als onderdeel van de raad van commissarissen) en de adviseur financiën of zich in het afgelopen boekjaar transacties hebben voorgedaan waarvan het vermoeden bestaat dat deze onder onzakelijke condities tot stand zijn gekomen.</p>

Aanvullend daarop hebben wij de volgende algemene controlewerkzaamheden uitgevoerd:

- Wij hebben geëvalueerd of de keuze en toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving door Stichting Reggewoon mogelijk wijzen op frauduleuze financiële verslaggeving;
- wij hebben een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd bij het kiezen van de aard, timing en omvang van de controlewerkzaamheden; en
- wij hebben de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die een aanwijzing geven voor fraude.

Onze controlewerkzaamheden om in te spelen op de ingeschatte frauderisico's resulteerden niet in een kernpunt van onze controle.

Onze bevindingen

De hiervoor vermelde werkzaamheden zijn uitgevoerd in het kader van de controle van de jaarrekening. Ze zijn daarom niet gepland en uitgevoerd als een specifiek onderzoek gericht op fraude. Deze werkzaamheden hebben niet geleid tot bevindingen.

Controleaanpak continuïteit

Wij hebben 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 het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Het bestuur heeft de mogelijkheid van Stichting Reggewoon om haar continuïteit te handhaven en de activiteiten voort te zetten beoordeeld voor ten minste twaalf maanden vanaf de einddatum van de verslagperiode. Wij hebben deze beoordeling met het bestuur besproken en geëvalueerd.

Onze bevindingen

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van deze controleverklaring.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

Waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de basisversie

De waarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 € 782 miljoen hetgeen neerkomt op 98% van het balanstotaal van Stichting Reggewoon.

Het vastgoed in exploitatie moet op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Reggewoon past hierbij voor een deel van het bezit ad € 755 miljoen de basisversie van het Handboek modelmatig waarden toe zoals toegelicht op pagina 75 van het jaarverslag.

De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het Handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is, gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van de woningcorporatie. Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het Handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie daardoor kan afwijken van de daadwerkelijke marktwaarde. Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.

Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, peildatum 31 december 2024. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd.

Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend door middel van een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de 'throughput').

De uitkomsten van de waardering gebaseerd op de basisversie hebben wij getoetst, onder andere aan de hand van marktontwikkelingen. Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingonzekerheid adequaat door het bestuur uiteengezet is.

Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie

De beleidswaarde van het vastgoed is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Reggewoon gebaseerd op de normen van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De beleidswaarde vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.

De beleidswaarde wordt overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden bepaald door op vijf aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de netto contante-waardeberekening van de marktwaarde in verhuurde staat.

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal belangrijke schattingen moeten maken ten aanzien van de toekomstige onderhoudskosten en algemene beheeruitgaven. Deze kunnen significante effecten hebben op de hoogte van de beleidswaarde en de daaruit voortvloeiende financiële ratio's.

Ten opzichte van voorgaand jaar zijn in de beleidswaarde diverse schattingswijzigingen doorgevoerd in overeenstemming met de toelichting in paragraaf 'Schattingwijzigingen', op pagina 62 van het jaarverslag. De schattingswijzigingen zien toe op de bepaling van de disconteringsvoet en de wijze waarop in de beleidswaardeberekening rekening wordt gehouden met toekomstige kasstromen. Met name de aanpassing van de disconteringsvoet heeft een groot financieel effect. Waar voorgaand jaar de disconteringsvoet voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat ook werd gehanteerd voor de bepaling van de beleidswaarde, is deze vanaf verslagjaar 2024 voorgeschreven op een vaste waarde van 4,17% en 4,7% voor respectievelijk het DAEB- en het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie. Deze in het Handboek voorgeschreven disconteringsvoet weerspiegelt daarmee mogelijk niet een marktconforme rendementseis waardoor de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde voor het bezit van Stichting Reggewoon niet noodzakelijkerwijs is gewaarborgd.

In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten ten aanzien van de aanpassingen op de marktwaardebepaling getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij vastgesteld dat de gehanteerde ingeschatte toekomstige onderhoudskosten en algemene beheeruitgaven zijn gebaseerd op de door de raad van commissarissen goedgekeurde meerjarenbegroting, alsmede dat de bepaling van de beleidswaarde op juiste wijze heeft plaatsgevonden.

De door Stichting Reggewoon gehanteerde uitgangspunten en veronderstellingen zijn toegelicht in de jaarrekening, inclusief het effect op de financiële ratio's en de interpretatie van de ratio's in relatie tot het toezichtskader van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten aanvaardbaar zijn.

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.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat ook andere informatie. Dat betreft alle informatie in het jaarverslag anders dan 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; en
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

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

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

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.

Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen op 27 november 2017 benoemd als accountant van Stichting Reggewoon vanaf de controle van het boekjaar 2018 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang geleverd.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT. In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling 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 fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van Stichting Reggewoon;
- 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 gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad van commissarissen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Apeldoorn, 24 juni 2025

Forvis Mazars Accountants N.V.

w.g.

A.G. Lohuis RA



Locatie Nijverdal
Storkstraat 11
7442 LW Nijverdal

Locatie Wierden
Marktstraat 11
7642 AK Wierden

E-mail
info@reggewoon.nl

Telefoonnummer
0548 63 16 16

Postadres
Postbus 325
7440 AH Nijverdal

www.reggewoon.nl

**forvis
mazars**

Forvis Mazars Accountants N.V.
Gewaarsdicht voor
identificatiedoeleinden
AL | 24-08-2025