



Jaarverslag 2023



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.

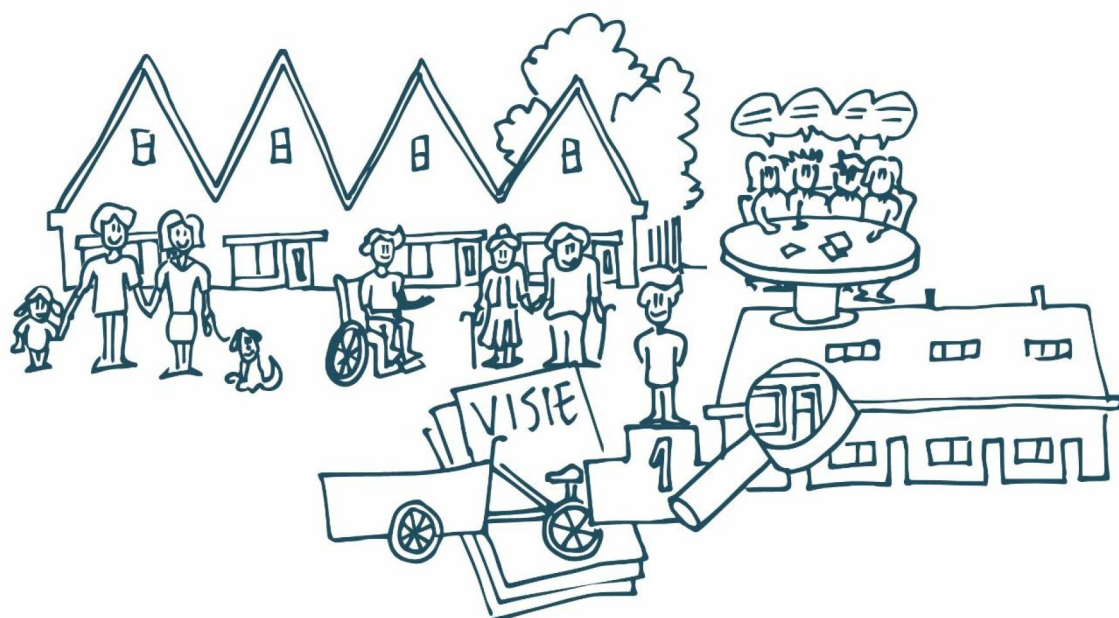
Inhoudsopgave

Algemeen	5
Deel 1 – Bestuurs- en Volkshuisvestelijkverslag	6
Inleiding	7
Klantperspectief als vertrekpunt	9
Klaar voor de toekomst	19
Reggewoon als organisatie	25
Duurzaam financieel beleid	29
Risicomanagement	37
Deel 2 – Verslag van de Raad van Commissarissen	41
Verslag van de Raad van Commissarissen	42
Deel 3 - Verklaring van het bestuur en goedkeuring van de RvC	54
Deel 4 - Jaarrekening en Overige gegevens	55

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 2023 was voor Reggewoon een intensief en bewogen jaar. In de laatste maanden van het jaar heeft Reggewoon de voorgenomen projectsteun aan Sint Joseph Almelo stopgezet omdat er ongewenste neveneffecten optraden. Daarnaast kwam het hoge ambitieniveau op het gebied van duurzaamheid onder druk te staan en maakte directeur-bestuurder John Olde Olthof bekend dat hij Reggewoon verruilde voor een zorgorganisatie in Arnhem. Deze drie onderwerpen hadden grote impact op de organisatie.

Het vertrek van John Olde Olthof is opgevangen doordat de Raad van Commissarissen ondergetekende als interim directeur-bestuurder benoemd heeft. Dit betekent dat deze inleiding bij het Jaarverslag 2023 geschreven is door een persoon die in 2023 er niet bij betrokken was en alle ontwikkelingen dus niet zelf heeft meegemaakt.

De hoge ambitie van Reggewoon op het gebied van duurzaamheid kwam onder druk te staan door de snel stijgende rente, de oplopende bouwkosten en de beperkte capaciteit van het elektriciteitsnetwerk. Een herbezinning was nodig. Inmiddels zijn keuzes gemaakt waardoor 'de trein van verduurzaming' weer op gang gekomen is. Voor de projecten die in 2024 gestart zijn, is de ambitie 'one step' losgelaten omdat het elektriciteitsnetwerk dit niet aan kan. De one-stepgedachte betekent dat bestaande woningen in één keer gasloos worden gemaakt door isolatie en nieuwe installaties.

Het stopzetten van het traject voor de projectsteun aan Sint Joseph Almelo was het gevolg van te weinig zekerheid over de consequenties voor Reggewoon. Communicatie met het WSW leverde in het najaar van 2023 niet het gewenste resultaat op. Dat betekende het einde van dit idee. In het nieuwe jaar zijn de gesprekken over steun opnieuw opgestart aangezien Reggewoon nog steeds huurders in Almelo aan een goede woning wil helpen. Er wordt nu gedacht aan het overnemen en verduurzamen van ruim 100 woningen en het afgeven van een garantie op het afnemen van nieuwe sociale huurwoningen. Hierdoor kan de transformatie van de woningen in Almelo doorgaan en zijn huurders en woningzoekenden geholpen.

Deze gebeurtenissen in het najaar van 2023 zorgden voor veel dynamiek. Er werd veel inzet en flexibiliteit van medewerkers, toezichthouders en huurdersorganisaties gevraagd. Er was verbazing, teleurstelling (soms opluchting) en onzekerheid. Inmiddels ligt dat achter ons en is de blik weer op de toekomst gericht.

Gelukkig hebben de prestaties van Reggewoon niet geleden onder alle ontwikkelingen in 2023. De tevredenheid van de huurders ligt nog steeds boven het landelijk gemiddelde en de woningen staan er goed bij. Er zijn veel woningen in aanbouw (Klomp Hof, Kruissteenweg, Zuidbroek, Snoekweg in Wierden; Berghorst in Enter) en de verduurzaming gaat weer door.

Samen met andere corporaties in Twente is www.woninghuren.nl geïntroduceerd, waardoor woningzoekenden via één website uit het hele woningaanbod in Twente kunnen kiezen. Helaas is dat aanbod erg gering ten opzichte van het groeiende aantal mensen dat een sociale huurwoning zoekt.

Reggewoon sluit 2023 af met een jaarresultaat van € -82 miljoen. Dit negatieve resultaat wordt veroorzaakt door een daling van de waarde van onze woningen. Belangrijker dan het jaarresultaat is de operationele kasstroom. Die bedraagt ruim € 9 miljoen en is hoger dan begroot. Dit komt door de bijdrage voor Almelo die niet is uitgekeerd. De genoemde € 9 miljoen heeft Reggewoon geïnvesteerd in de nieuwbouwprojecten en de verduurzaming. Doordat de verduurzaming vertraging heeft opgeleverd én de operationele kasstroom hoger was dan begroot, hoefde Reggewoon minder te lenen (€ 18 miljoen minder) dan begroot was.

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 van Reggewoon. In 2022 stelden we het koersplan van Reggewoon 2022-2026 op. In het koersplan staat waar we de komende jaren voor gaan, waar we voor staan en wat we willen bereiken.

Namens alle collega's van Reggewoon,

Gerrit Breeman
Directeur-bestuurder a.i.

Klantperspectief als vertrekpunt

Reggewoon staat dichtbij haar klanten; de huurders en woningzoekenden. De klant staat 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.

Dienstverlening

In contact met onze klanten

Het jaar 2023 was een jaar van groei en verandering voor Reggewoon. We hebben ons aangepast aan de veranderende behoeften van onze klanten. We vinden het belangrijk dat onze klanten zelf bepalen hoe zij contact met ons opnemen, digitaal of persoonlijk contact. Voor persoonlijk contact is het mogelijk bij ons op kantoor langs te komen in Nijverdal en Wierden. Op 8 mei was de officiële opening van ons nieuwe kantoor in Wierden. Door de centrale ligging van het kantoor zijn we ook goed bereikbaar voor mensen die op de fiets willen komen of op loopafstand wonen. Daarnaast was een belangrijke verandering het verruimen van onze openingstijden in Nijverdal. Ook hebben we onze openingstijden in Wierden aangepast op basis van de drukbezochte tijden. Dit stelt ons in staat om onze klanten nog beter van dienst te zijn. We zorgen ervoor dat we beschikbaar zijn wanneer onze klanten ons het meest nodig hebben.



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 2023 op alle onderdelen gelijk of boven het landelijke gemiddelde. En we zien dat het positieve beeld op het gebied van huurderstevredenheid uit 2022 zich door zet in 2023.

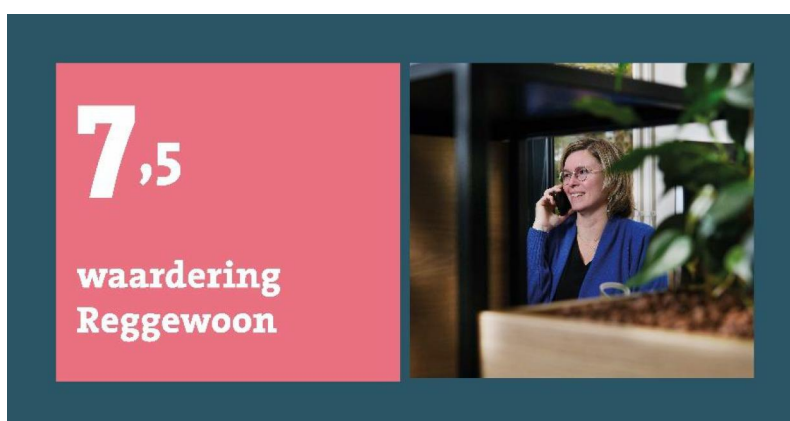
Huurdertevredenheid KWH

	Algemene waardering	Nieuwe huurders	Vertrokken huurders	Reparaties	Onderhoud
2022	7,6	7,9	8,1	8,2	7,0
2023	7,5	7,8	7,9	8,1	7,7
Landelijk 2023	7,1	7,7	7,9	7,9	7,5

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. In 2023 hebben we bij Reggewoon 13 klachten ontvangen. We streven ernaar om elke klacht zo snel en efficiënt mogelijk op te lossen, en we staan altijd open voor feedback en verbetering. Het aantal klachten is flink afgenomen ten opzichte van voorgaande jaren. Ook is aandacht besteed aan wat er geleerd kan worden van een klacht.

Wanneer we er met een huurder bij Reggewoon niet uitkomen kan de huurder terecht bij de Klachtencommissie Woningcorporaties Twente e.o. Er zijn in 2023 geen klachten bij de Klachtencommissie gemeld. Daarnaast bestaat er voor huurders de mogelijkheid zich te wenden tot de huurcommissie. In 2023 zijn 3 procedures gestart bij de huurcommissie. Bij 2 procedures ging het om een bezwaar tegen de jaarlijkse huurverhoging. De huurcommissie heeft in alle 3 zaken de huurder in het ongelijk gesteld. Daarnaast liepen er nog 5 procedures die in 2022 zijn gestart. Bij deze zaken is Reggewoon in het ongelijk gesteld. Reggewoon was het niet eens met de uitspraak van de huurcommissie. Daarom is aan de rechtbank gevraagd de 5 zaken te beoordelen. Bij 3 van de 5 zaken is Reggewoon in het gelijk gesteld. Bij één van de zaken zijn we met de huurder, buiten de rechtbank om, tot een oplossing gekomen. En 1 zaak is nog in behandeling bij de rechtbank.



Woonruimteverdeling

Woninghuren.nl

Vanaf 28 maart 2023 vinden woningzoekenden het woningaanbod van Reggewoon en maar liefst 13 andere corporaties eenvoudig op één website: www.woninghuren.nl. Voor woningzoekenden is het nu nog eenvoudiger om het woningaanbod te zien en erop te reageren. 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 straks meer inzicht hebben in de woonwensen van woningzoekenden in deze regio. Ook na livegang en in 2024 nemen wij deel aan werkgroepen om de regionale onderlinge samenwerking verder op elkaar af te stemmen en goed vorm te geven.



Aantal verhuringen

In 2023 hadden we 304 nieuwe sociale verhuringen. Dat is een afname ten opzichte van de voorgaande jaren.

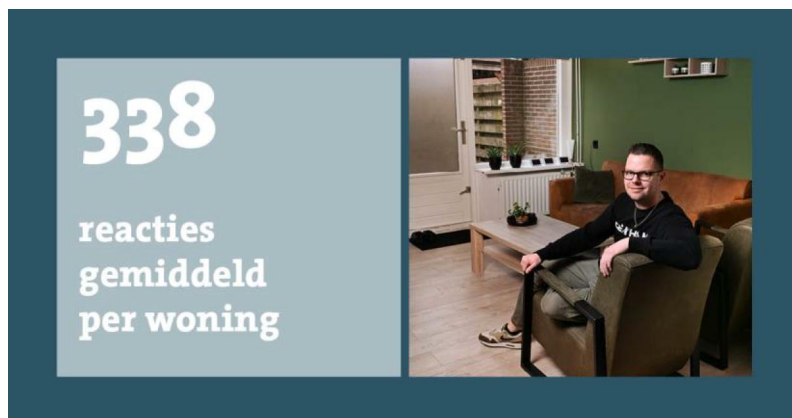
Jaar	Aantal verhuureenheden	Aantal huurwoningen	Aantal sociale verhuringen	Gemiddeld aantal reacties
2021	5.311	4.796	338	54
2022	5.287	4.817	332	78
2023	5.300	4.830	304	338

Aantal actief woningzoekenden

Via www.woninghuren.nl is in 2023 door 6.077 woningzoekenden gereageerd op het woningaanbod van Reggewoon. Dit is beduidend meer dan de 1.334 woningzoekenden die in 2022 reageerden op het woningaanbod. We zien dat door de nieuwe website www.woninghuren.nl woningzoekenden uit de regio het woningaanbod van Reggewoon weten te vinden.

Aantal reacties

Gemiddeld is er 338 keer op een vrijgekomen woning van Reggewoon gereageerd. Dit is een flinke stijging ten opzichte van vorig jaar. Een van de redenen voor deze stijging is onze nieuwe website www.woninghuren.nl. 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 2023 hadden we 304 nieuwe sociale verhuringen. We hebben in 2023 99% 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. We verhuurden 6 woningen niet passend.

	Norm passend toewijzen	Toegewezen binnen norm
Hellendoorn	Minimaal 95%	99,2%
Wierden	Minimaal 95%	98,7%

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 2023 was deze grens:

- € 44.035 voor eenpersoonshuishoudens.
- € 48.625 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.

Verdeling DAEB woningen

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

	Gemeente Hellendoorn	Gemeente Wierden	Totaal Reggewoon
Aanbodmodel	76%	82%	79%
Distributiemodel	24%	18%	21%

Distributiemodel

21% van de woningen, totaal 65 woningen, zijn via het distributiemodel verhuurd. Dit was om de volgende redenen:

	Gemeente Hellendoorn	Gemeente Wierden	Totaal Reggewoon
Intermediaire	2	-	2
Statushouders	21	17	38
Urgentie - algemeen	8	1	9
Urgentie - CIMOT	5	1	6
Woningruil	5	2	7
Zorgwoning	2	-	2
Totaal	43	21	64



Urgentie

In 2023 zijn 15 woningen verhuurd aan urgent zoekenden. Dit zijn woningzoekenden die om sociaal of medische redenen urgentie hebben gekregen. Of bewoners vanuit maatschappelijke opvang of beschermd wonen.

Statushouders

In 2023 hebben wij 38 woningen verhuurd aan statushouders en daarmee hebben we 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 2023. In onze gesprekken met de gemeenten zoeken we nu gezamenlijk naar creatieve oplossingen voor het bieden van goede huisvesting aan deze kwetsbare groep met als doel om gezamenlijk de taakstelling te realiseren.



Huur

Huurverhoging en huurverlaging

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 2023 heeft dit geresulteerd in een gemiddelde huurverhoging van 2,3 %.

Daarnaast heeft de overheid vorig jaar besloten tot een verplichte huurverlaging voor huurders met een laag inkomen. Voor deze huurverlaging kwamen 1400 huishoudens in aanmerking.

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 goede gezondheid.

Op peildatum 31 december 2023 bedroeg de huurachterstand in totaal € 582.000. Dit is 1,6% van de jaarhuur. We boekten afgelopen jaar € 83.000 af.

In 2023 vond slechts 1 ontruiming plaats en heeft 1 huurder gedwongen de huur opgezegd.

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 2023 hebben we nauw samengewerkt met verschillende bewonerscommissies, die de belangen van de bewoners in hun complex vertegenwoordigen. Zo ook bij de renovatie van De Cirkel, een socioruimte van De Welle in Nijverdal. Een mooie ruimte die zorgt voor verbinding, noaberschap en gezelligheid. Veel huurders maken gebruik van deze ruimte. Samen met De Welle en de bewoners hebben we deze ruimte gerenoveerd, waarbij ook bewoners zelf actief betrokken waren. Als kers op de taart hebben we samen een feestelijke opening georganiseerd, waarbij onze medewerkers de bediening verzorgden.

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 2023 veelvuldig gesproken. We vinden het belangrijk dat SHWE en HPF met ons meedenken, adviseren en daar waar nodig instemmen met strategie, beleid, prestatieafspraken en specifieke thema's.

In 2023 hebben de huurdersorganisaties over de volgende onderwerpen advies uitgebracht:

- Samenwerking met Sint Joseph Almelo in Almelo
- Jaarlijkse huurverhoging
- Verkoopbeleid
- Wijziging openingstijden



Gemeenten Hellendoorn en Wierden

In het afgelopen jaar 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 deze gemeenten hebben gemaakt. Deze afspraken vormen de basis voor prettig wonen en leven in deze gemeenten. We streven er gezamenlijk naar om de volkshuisvesting in deze gebieden vorm en inhoud te geven.

Samenwerking Reggewoon en gemeenten 2023:

- **Prestatieafspraken**
In december 2023 werden de prestatieafspraken voor 2024 tussen gemeente Hellendoorn, HPF en Reggewoon ondertekend.
Gemeente Wierden, SHWE en Reggewoon hebben in december 2023 de prestatieafspraken voor 2024 getekend.
- **Kennisbijeenkomst duurzaamheid**
In de zomer van 2023 organiseerden gemeente Hellendoorn en Reggewoon een kennisbijeenkomst over duurzaamheid. Hierbij stond de uitwisseling van kennis en een open gesprek hierover centraal.
- **Gezamenlijk ambtelijk overleg**
Om de prestatieafspraken tussen gemeente Wierden, SHWE en Reggewoon goed te beginnen, vond er 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. Het doel was ook om meerjarenafspraken te maken.
- **Informatiebijeenkomst jaarverslag 2022**
In de zomer van 2023 verzorgde Reggewoon een informatiebijeenkomst over het jaarverslag 2022, met speciale aandacht voor woonruimteverdeling. Deze bijeenkomst was voor de gemeente Wierden.
- **Woningmarktonderzoek**
De gemeente Wierden en Reggewoon laten elke twee 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. Het woningmarktonderzoek geeft ons inzicht in de behoeften van onze inwoners en de soort woningen die nodig zijn. Het vormt de basis voor gesprekken tussen gemeente, corporatie, huurdersorganisaties en andere betrokkenen. Hiermee bepalen we de nieuwbouwontwikkelingen voor de komende jaren en stemmen we de Woondealafspraken in regionaal verband af. Dit onderzoek is tevens een belangrijke input voor de wensportefeuille van Reggewoon. De betrokkenheid van huurdersorganisaties bij dit proces is van groot belang.

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 Klantinvoer. 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.

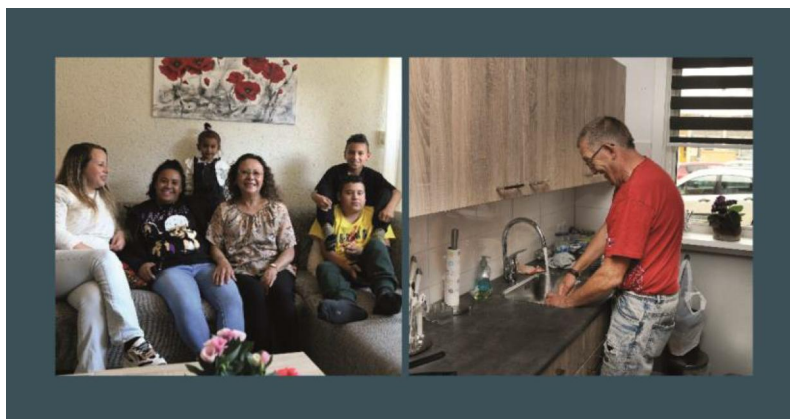
Leefbaarheidsprojecten

In 2023 hebben we onze inzet voor leefbaarheid van onze buurten en wijken verder uitgebreid. We gebruiken onder andere ons netwerk om samen met samenwerkingspartners 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 € 79.000 (2022: € 53.000) uitgegeven.

We hebben in verschillende complexen de schoonmaakkast aangepakt en uitgebreid om huurders te stimuleren om zelf bij te dragen aan het onderhoud van de woonomgeving. Ook is er een bijdrage gedaan aan het opknappen van tuinen en plaatsen van containers.

Daarnaast hebben we in 2023 gekeken naar een balans tussen brandveiligheid en leefbaarheid.

Reggewoon moet zorgen voor brandveilige vluchtwegen in onze complexen. Huurders hebben nog wel eens de neiging spullen op een gang of galerij te zetten. Bijvoorbeeld om het gezelliger te maken. Wij zijn daarom in gesprek met onze huurders over brandveiligheid en kijken daarbij ook naar wat nog wel mogelijk is.



Leefbaarheidsmeldingen

In 2023 registreerden wij 101 nieuwe leefbaarheidsmeldingen, waarvan 45 overlastmeldingen. De meldingen worden gedaan door huurders, maar door veel in de wijken te komen worden signalen ook door onze collega's gemeld. De geregistreerde overlastmeldingen zijn van 32 (2022) gestegen naar 45 (2023). Behalve dat het aantal overlastmeldingen licht toeneemt zien we vooral dat de complexiteit van de situaties sterk toeneemt. We zien dat we daardoor niet altijd tot een oplossing komen en casussen lang doorlopen. We vragen ook steeds vaker juridisch advies. Niet alleen wij doen dat, maar ook huurders doen dat steeds vaker. Verder merken wij steeds meer de verharding in de

maatschappij en meer individualisering. Dit uit zich onder andere in 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, samen te werken met partners uit ons netwerk, zorgen we ervoor dat onze wijken over het algemeen heel prettig zijn om in te wonen en de leefbaarheid goed is. De bewoners dragen daar natuurlijk zelf het meest aan bij.

Eigen onderhoudsdienst

In 2023 hebben we onze onderhoudsdienst uitgebreid. Om nog meer service aan huurders te bieden is het team 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.

De onderhoudsdienst voert met name de kleine klussen uit. Om ervoor te zorgen dat de onderhoudsdienst goed is ingericht en uitgerust, hebben we gekozen voor elektrische bedrijfsbussen. Duurzaamheid is één van de speerpunten waar wij aan werken. Een elektrische bus hoort daar ook bij. Zo dragen we bij aan de reductie van de uitstoot van CO2.



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 voldoende kwalitatief en financieel passend aanbod is voor onze (toekomstige) huurders. We volgen de ontwikkelingen op de woningmarkt en de wensen van de 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.



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. Ook aan de rol van het Portefeuille Management (PM) is invulling gegeven. Vervolgens is in de zomer van 2023 het project IVS (Integrale Vastgoedsturing) afgerond en overgegaan naar de dagelijkse processen van de organisatie. Reggewoon heeft de tweede helft van 2023 gebruikt om het proces en de jaarcyclus van IVS te doorlopen als onderdeel van ons leertraject als organisatie.

Strategiewijzigingen

In 2022 is de wensportefeuille herijkt. Op basis van data hebben we gekeken naar de behoefte aan sociale huurwoningen voor de komende 10 tot 20 jaar. We zijn van 'gelijk blijven in omvang' naar 'groeien naar behoefte' gegaan. We zien bijvoorbeeld vergrijzing op ons afkomen waardoor we meer

levensloopgeschikte woningen nodig hebben. Daarnaast zien we ook een stijgende behoefte bij de bestaande doelgroepen en ook nieuwe doelgroepen waar wij als Reggewoon ons voor verantwoordelijk voelen. Op basis hiervan zijn alle strategieën op woningniveau (denk aan verkopen, slopen en verduurzamen) opnieuw beoordeeld. Dit leidde tot een aantal strategiewijzigingen. Zo hebben we besloten om een flink deel van de woningen die we wilden verkopen toch te behouden. Hiermee houden we de actuele beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen groter. We verkopen alleen nog maar woningen die volledig 'los' staan van ander bezit. Ook zijn een heel aantal woningen die voor sloop/nieuwbouw op de lijst stonden omgezet naar verduurzamen. Veelal waren deze woningen nog in prima staat om te verduurzamen. De technieken hiervoor ontwikkelen snel en we onttrekken geen beschikbare betaalbare woningen uit onze voorraad. Ook zijn de kosten veelal lager.

In april 2023 heeft het MT deze wijzigingen goedgekeurd. De keuzes die zijn gemaakt hebben dus uiteindelijk de beschikbare woningvoorraad vergroot en de financiële ratio's versterkt. Daarnaast heeft het ook een positief effect op de betaalbaarheid van ons woningbezit.

De huurdersorganisaties zijn tijdens een informatieve sessie bijgepraat over de afwegingen en gemaakte keuzes. En voor Reggewoon medewerkers is een kennissessie georganiseerd.

Woningmarktonderzoek

Om op lange termijn goed advies te geven, is in 2023 gezamenlijk met gemeenten Hellendoorn en Wierden een woningmarktonderzoek uitgevoerd. Voor de gemeente Wierden is dit uitgevoerd door Companen. In de gemeente Hellendoorn is het uitgevoerd door Tellers & Benoemers. De resultaten worden in 2024 geanalyseerd om conclusies te trekken.

Verkoop en aankoop

Reggewoon verkoopt soms woningen. Dit zijn vooral woningen in een buurt, straat of rij waar wij weinig tot geen andere woningen hebben. Het gaat om verschillende woningen in allerlei buurten in de gemeenten Hellendoorn en Wierden. We hebben een aantal woningen aangewezen voor verkoop. Dat betekent dat de woning verkocht wordt, 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 de huurder voorrang. Vervolgens een huurder uit de gemeente en dan 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. De vraagprijs van de woning is een vaste prijs. Overbieden is dus niet mogelijk.

In 2023 verkochten we 9 woningen. 2 woningen zijn verkocht aan de huidige huurder, 4 woningen zijn verkocht aan huurders van Reggewoon, en 3 woningen zijn verkocht aan starters. In 2023 hebben wij geen woningen aangekocht.

Nieuwbouw

Nieuwbouw opgeleverd

Het bouwen van nieuwe woningen en appartementen is gunstig voor het ‘verversen’ en uitbreiden 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, welke 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 2023 hebben we in totaal 42 woningen opgeleverd.

- 10 eengezinswoningen in Wierden
- 7 levensloopgeschikte woningen in Wierden
- 15 flex eengezinswoningen in Wierden
- 10 flex levensloopgeschikte woningen in Wierden

Nieuwe duurzame woningen aan de Snoekweg

Aan de Snoekweg staan 10 levensloopgeschikte woningen en 15 eengezinswoningen. Samen met de gemeente Wierden hebben we gezorgd voor het versneld realiseren van deze woningen. Het plan is binnen 14 maanden uitgevoerd.

Duurzame oplossing

Deze woningen zijn gemaakt in de fabriek van Hodes in Goor, volledig circulair. De woningen bestaan voornamelijk uit hout, zijn daardoor lichter dan beton en duurzaam. Het toevoegen van dit type woningen in de gemeente Wierden is een duurzame oplossing voor de krappe woningmarkt. De gemeente heeft de grond beschikbaar gesteld voor de duur van 25 jaar.



Ontmoeten centraal

Speciale aandacht is er voor de gezamenlijke binnentuin van deze woningen. Vanuit elke voordeur is uitzicht op de binnentuin. Er staan bankjes en de tuin is kleurrijk aangelegd. Omdat iedereen hier nieuw komt wonen is dit een goede plek om elkaar te ontmoeten.

Nieuwbouw in voorbereiding

Reggewoon heeft grote ambities voor meer nieuwbouw in zowel de gemeente Hellendoorn als Wierden. Het realiseren van deze ambities is echter ook afhankelijk van de snelheid van ontwikkelaars, marktomstandigheden en de gemeenten.

In 2024 starten we met de uitvoering van appartementen en levensloopgeschikte woningen op de oude Blenkeschool locatie aan de Leerlooierstraat in Hellendoorn. Daarnaast krijgen veel nieuwe bewoners de sleutel van hun nieuwe woning. Dit is het geval bij de Klomphof, Kruissteenweg, Zuidbroek en Berghorst in de gemeente Wierden.

Onderhoud

Verduurzaming en onderhoud afgerond

Bij onderhoudsprojecten houden we rekening met de huurder van nu en van de toekomst. We combineren waar mogelijk onderhoud met duurzaamheidsmaatregelen. Zo voorkomen we verspilling van tijd en onnodige overlast voor onze huurders.

In 2023 hebben we in Nijverdal 13 woningen verduurzaamd. Deze woningen zijn gasloos gemaakt en het nodige onderhoud is uitgevoerd. Ook is de uitstraling verbeterd. In Wierden hebben we 28 appartementen verduurzaamd. Deze woningen zijn flink opgeknapt. Ze hebben een nieuwe uitstraling, zijn duurzaam en gasloos.

Om energie-armoede te voorkomen door een hoge energierekening zijn woningen met een label in de klasse E, F en G afgelopen periode voorzien van isolatie. Er is gekozen voor een snelle aanpak, waarbij maatregelen zijn toegepast die als losse maatregelen kunnen worden uitgevoerd. Er is isolatie aangebracht in de spouw, onder de vloer en aan de binnenzijde van het dak. In 2023 zijn er 49 woningen minder met een label in de klasse E, F en G. Woningcorporaties moeten E, F en G-gelabelde woningen uiterlijk in 2028 zodanig hebben gerenoveerd dat ze minimaal een energielabel D hebben. Reggevoon loopt hierin flink voorop en heeft de afspraak dit in 2024 af te ronden.

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. De start van het volledige project begint in 2024 en loopt door tot en met 2028. De woningen worden voorzien van goede isolatie, (hybride-) warmtepompen, zonnepanelen en groot onderhoud wordt uitgevoerd. Deze werkzaamheden dragen flink bij in de verduurzamingsopgaven.

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 2023 hebben we een groter aantal keukens, badkamers en toiletten vervangen dan voorgaande jaren. Reggevoon had een achterstand opgelopen als gevolg van de COVID-19-pandemie. Dankzij de toewijding en inspanningen van de medewerkers zijn we erin geslaagd ook deze uitdaging te overwinnen.

In 2023 hebben we:

- 277 keukens vervangen
- 156 toiletten vervangen
- 130 badkamers vervangen

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 uitziet.

	Werkelijke kosten 2023	Werkelijke kosten 2022
Reparatie onderhoud	1.887.000	1.621.000
Mutatieonderhoud	906.000	1.223.000
Totaal	2.793.000	2.844.000

Reparatieonderhoud

Het reparatieonderhoud in de woning voeren we uit na een melding door de huurder. Een groot deel van dit onderhoud wordt in 2023 uitgevoerd door onze eigen onderhoudsdienst. Per saldo is meer uitgegeven dan in 2022. De hogere uitgaven voor reparaties worden veroorzaakt door een hoger aantal reparatieverzoeken. Maar ook de keukens, badkamer en toilet renovaties en hoge uitgaven aan diverse installaties dragen bij aan de hoge uitgaven.



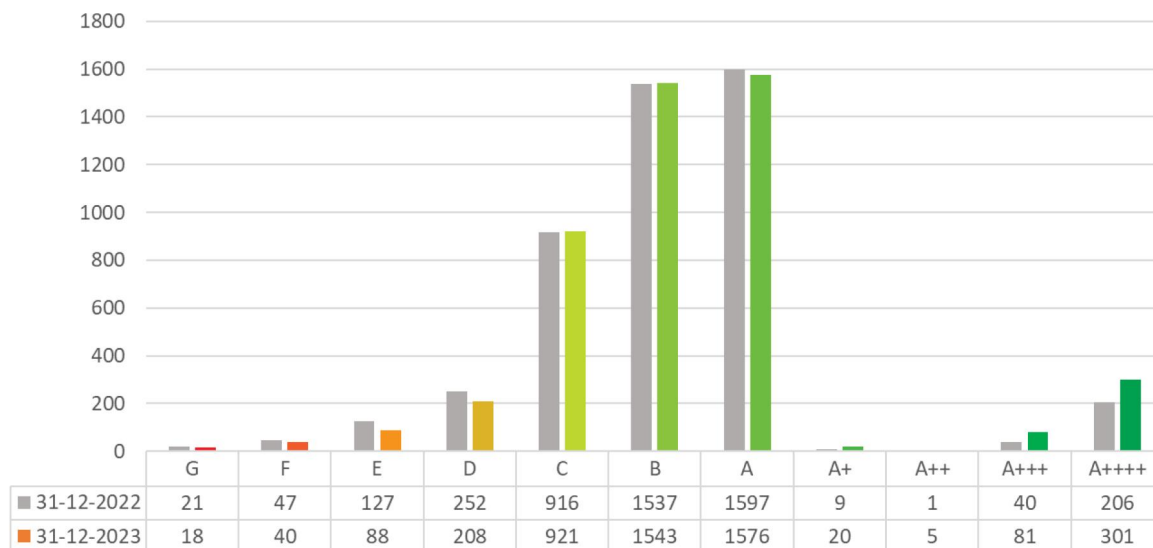
Mutatieonderhoud

Dit is het onderhoud dat we uitvoeren om de woning weer goed te kunnen verhuren aan een nieuwe huurder. Bij mutatie-onderhoud zien we ten opzichte van 2022 een afname van de kosten. Dit wordt veroorzaakt door een afname van het aantal mutaties. Bij met name de mutaties in ons oudere bezit is sprake van hogere kosten.



Energie labels

In onderstaande grafiek is het aantal woningen per energielabelklassen te zien. Het aantal woningen met een groen label neemt toe. We hebben eind 2023 1.983 woningen met een energielabel A of hoger. Het bezit van Reggewoon presteert beter dan landelijk, ons gemiddeld label is label A, landelijk is dit label B volgens de Aedes Benchmark.



Zonnepanelen

Op veel woningen leggen we zonnepanelen. Op deze manier wil Reggewoon een bijdrage leveren aan een beter milieu én huurders laten wonen tegen zo laag mogelijke woonlasten. In 2023 hebben we veel aanvragen ontvangen van huurders voor zonnepanelen. In totaal zijn op 404 woningen 3.435 zonnepanelen geplaatst, deze waren op aanvraag van de huurders. Bij nieuwbouw zijn nog eens 292 zonnepanelen geplaatst en daarnaast nog 915 zonnepanelen op woningen die zijn onderhouden. Huurders betalen 2 euro per zonnepaneel per maand.



Reggewoon als organisatie

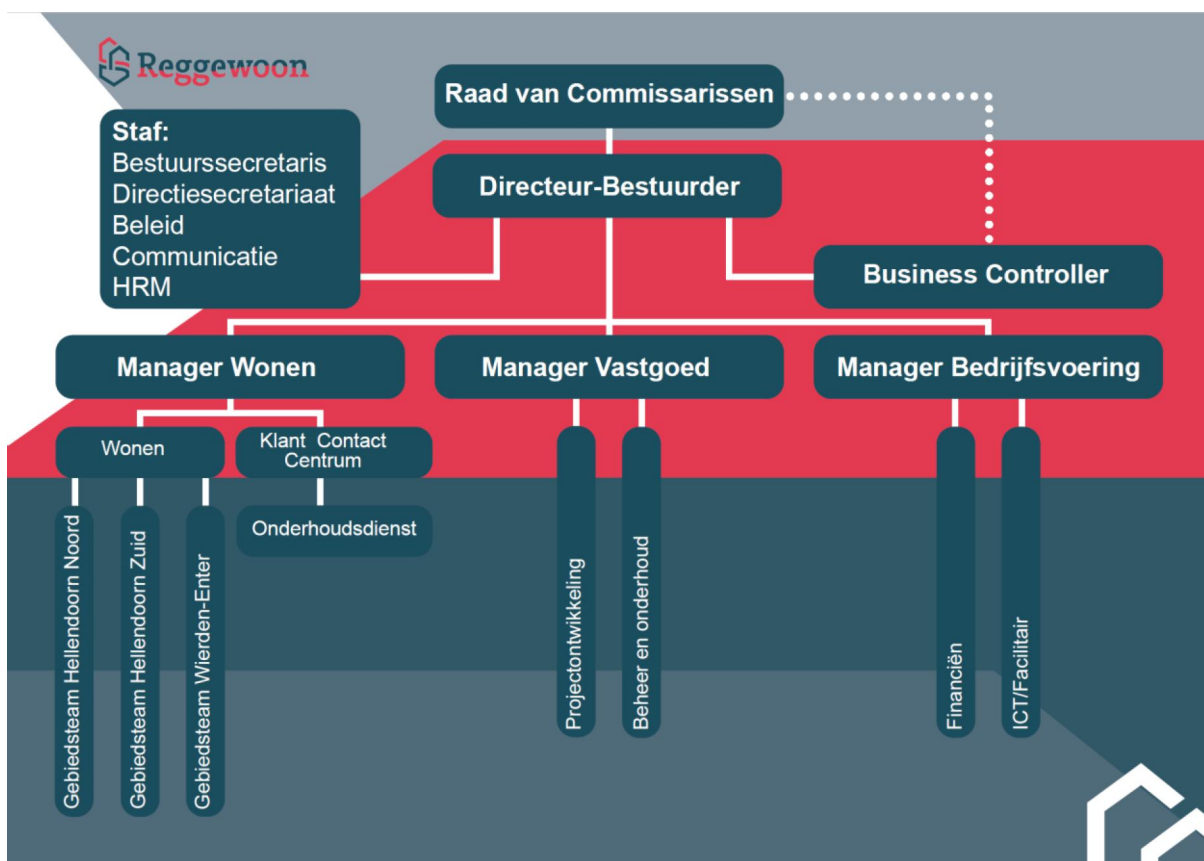
Reggewoon is een toegankelijke en open organisatie waar iedereen welkom is. We leren door te doen, we zijn gedreven en voelen ons verantwoordelijk voor ons werk. Vanuit onze ambitie en passie zijn we gemotiveerd om het juiste te doen voor onze huurders en woningzoekenden. We realiseren ons dat we het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

Organisatie

In 2023 hebben belangrijke veranderingen in de organisatie plaats gevonden. Het managementteam heeft een nieuwe samenstelling gekregen. We zijn blij met hoe de organisatie heeft gefunctioneerd en gereageerd op de veranderingen. Onze collega's hebben hard gewerkt en waren erg positief om de plannen, doelen en ambities van Reggewoon te blijven realiseren. We hebben in 2023 veel aandacht besteed aan het hybride werken, waarbij medewerkers zowel thuis als op kantoor flexibel kunnen werken. Dit heeft gezorgd voor een goede balans tussen werk en vitaliteit.

Organogram

In onderstaand organogram is de organisatiestructuur van Reggewoon weergegeven.



In- door- en uitstroom medewerkers

In 2023 hebben we 15 vacatures goed ingevuld; twee door interne kandidaten en 13 door externe kandidaten. Er is tijd en aandacht besteed aan het introductieprogramma van deze 13 nieuwe collega's. De nieuwe samenwerking verloopt daardoor goed. In 2023 zijn 5 collega's uit dienst getreden, dit vanwege pensioen of andere ambities buiten Reggewoon.



Opleidingen

Veel opleidingen en trainingen zijn succesvol afgerond door onze collega's het afgelopen jaar, waaronder een training over het voorkomen en omgaan met agressie. Alle medewerkers hebben hiervoor een eerste training gevolgd. Naast de agressietraining zijn er ook specifieke maatwerktrainingen gegeven aan bepaalde groepen medewerkers, persoonlijke trainingen, coaching en ontwikkelingsassessments. Door het aanbieden van opleidingen en trainingen zorgen we ervoor dat medewerkers zichzelf verder ontwikkelen, en ook de tools hebben om op een gezonde manier met de werkdruk om te gaan. Gezien de hoge ambities van Reggewoon, vraagt het de nodige veerkracht van onze medewerkers. We zullen daarom blijven zorgen voor de nodige ondersteuning en aandacht hierbij.

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. Het belang van duidelijke en heldere taal stond centraal. Dit jaar zijn we een stap verder gegaan. Op een interactieve en leuke manier hebben we, over een periode van een half jaar, aandacht besteed aan het schrijven van teksten.

Verzuim

Het ziekteverzuim in 2023 is 4,4% exclusief zwangerschapsverlof. In 2023 hebben we vooral te maken gehad met enkele langdurige zieken, waarvan de oorzaak van de ziekte voornamelijk buiten de werksfeer ligt. Het korte en middellang verzuim is laag, opgeteld 0,52%, 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 2023 bedroeg 54,0 fte (2022: 50,0 fte). Daarnaast maakten we gebruik van gemiddeld 4,2 fte (2022: 5,0 fte) aan ingehuurde krachten. Begroot voor 2023 was 62,1 fte. De lagere personele bezetting komt door het niet invullen van vacatures die begroot waren in verband met de verwachte samenwerking met Sint Joseph Almelo. In 2023 hadden wij een stagiaire op de afdeling Wonen en een afstudeerder op de afdeling Vastgoed.

Bestuur

Het bestuur van Reggewoon bestaat uit één directeur-bestuurder, John Olde Olthof. John Olde Olthof heeft eind 2023 zijn vertrek aangekondigd. Vanaf januari 2024 is Gerrit Breeman gestart als tijdelijke directeur-bestuurder.

Permanente Educatie (PE) bestuur

Over een periode van drie jaren is de directeur-bestuurder verplicht 108 PE punten te behalen. Voor 2023 waren er nog 23,5 punt nodig om aan dit totale aantal te voldoen. De directeur-bestuurder heeft dit met 29 punten ruimschoots behaald.

Directeur-bestuurder John Olde Olthof		PE-punten
Te behalen PE-punten voor 2023		23,5
Aantal behaalde PE-punten in 2023		29
Overschot totaal 2023	✓	5,5

Nevenfuncties bestuur

Met instemming van de Raad van Commissarissen vervult John Olde Olthof de nevenfuncties:

- Bestuurslid Vereniging WoON Twente
- DGA Boshaege BV
- Voorzitter Raad van Commissarissen Traumacentrum Nederland
- Bestuurslid Algemeen Bestuur Aedes

Ondernemingsraad

De Ondernemingsraad heeft het jaar 2023 samengevat in het onderstaande overzicht.

	<h1>1</h1> <p>Missie</p> <p>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.</p>	
	<h1>5</h1> <p>Leden</p> <p>Henri Maris voorzitter</p> <p>Willemijn de Roy van Zuydewijn plaatsvervangend voorzitter</p> <p>Pauline Nieuwhuis secretariaat</p> <p>Bert Voortman</p> <p>Carla Roozendaal</p>	<h1>37</h1> <p>Vergaderingen</p> <p>16x Overleg ondernemingsraad 14x Directeur-bestuurder (en HR adviseur) 2x Raad van commissarissen 1x Externe OR-adviseur 2x Klankbordgroep 1x Autoriteit woningcorporaties 1x MT en HR adviseur</p>
<p>Behandeld</p> <h1>13</h1> <ul style="list-style-type: none"> Afscheid John Arbodienst/RI&E Begroting 2024 CAO onderhandelingen HR-beleid en strategisch HRM Huisvesting kantoor Hybride en flexibel werken Interne communicatie Jaarverslag 2022 Onderzoek naar samenwerking Reggewoon en Sint Joseph Opheffen klankbordgroep Vacature interim directeur-bestuurder Werkdruk 		<h1>2</h1> <p>Instemming/Advies</p> <p>Advies: Interim directeur-bestuurder Positief advies uitgebracht.</p> <p>Onderzoek naar samenwerking Reggewoon en Sint Joseph Positief (concept)advies uitgebracht. Dit advies is inmiddels vervallen.</p>
	<h1>5</h1> <p>Koesterpunten</p> <ul style="list-style-type: none"> Goede en open cultuur Hybride werken Medezeggenschap (OR maar ook de diverse werkgroepen waar iedere medewerker kansen voor krijgt) 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 wat dit betekent voor 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 treasury statuut 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 2023 een ICR van 4,9 (2022: 6,7). Zowel in 2023 als 2022 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 2023 45,3% en is daarmee gedaald ten opzichte van 2022 toen de solvabiliteit 61,4% bedroeg. De solvabiliteit wordt berekend op basis van de beleidswaarde. De daling wordt veroorzaakt doordat de beleidswaarde in 2023 verhoudingsgewijs sterker is gedaald dan het totaal vermogen. Overigens voldoet de solvabiliteit ruim aan de WSW-norm. Deze is voor de solvabiliteit minimaal 15%.

De Loan to Value geeft de verhouding weer tussen de omvang van de leningenportefeuille en de beleidswaarde. Dit kengetal is ultimo 2023 gestegen ten opzichte van 2022 (49,3% versus 33,5%). Ook hier is de oorzaak dat de beleidswaarde sterk is gedaald ten opzichte van 2022. Ook voor dit kengetal geldt dat we ruim binnen de WSW-norm blijven; deze is maximaal 85%.

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 2023 gestegen ten opzichte van 2022: 21,2% versus 16,4%. Dit komt omdat de marktwaarde van het bezit is gedaald ten opzichte van de marktwaarde van de leningenportefeuille. De WSW-norm hier is maximaal 70%. De onderpandratio komt in 2023 uit op 21,5% en is hiermee eveneens gestegen ten opzichte van de 16,5% van 2022. Ook voor deze ratio geldt een WSW-norm van 70%.

In onderstaande tabel staan de hiervoor beschreven ratio's opgenomen ultimo 2023, zoals die op basis van de WSW-regels bepaald zijn:

WSW-ratio's	2023	2022	Norm WSW
Rentedekkingsgraad (ICR)	4,9	6,7	> 1,4
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)	45,3%	61,4%	> 15%
Loan to value (o.b.v. beleidswaarde)	49,3%	33,5%	< 85%
Dekkingsratio (o.b.v. marktwaarde)	21,2%	16,4%	< 70%
Onderpandratio (o.b.v. marktwaarde)	21,5%	16,5%	< 70%

In paragraaf 5.2 wordt de ontwikkeling van de ratio's voor de komende jaren behandeld.

Financiële resultaten 2023

Ontwikkeling jaarresultaat

In 2023 bedraagt het jaarresultaat 82 miljoen euro negatief. In de begroting voor 2023 was uitgegaan van een resultaat van 20 miljoen euro. Er is sprake van een daling van het resultaat ten opzichte van de begroting van 102 miljoen euro. De belangrijkste oorzaken zijn als volgt:

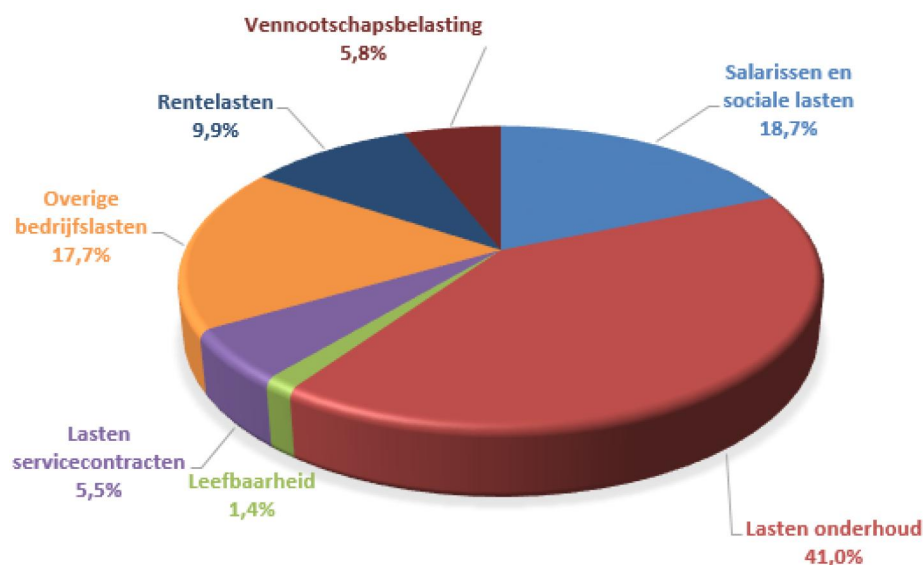
- De niet-gerealiseerde waardeveranderingen zorgen voor een afwijking op de begroting van maar liefst 110 miljoen euro lager dan begroot. De wijzigingen in het handboek modelmatig waarderen in 2023 zorgen voor deze grote verandering. Verderop in het jaarverslag gaan wij hier nog nader op in.
- De overige waardeveranderingen op de vastgoedportefeuille (de zogenaamde onrendabele toppen) vallen 4 miljoen euro positiever uit. Het betreft hier een verschuiving naar achteren doordat het zogenaamde IFEC-moment (Intern geformaliseerd, Extern gecommuniceerd) van een aantal projecten voor groot onderhoud en verduurzaming later heeft plaats gevonden.

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

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	-4.299
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	980
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	105.797
Belastingen	-235
Rentelasten en soortgelijke kosten	-185
Overige organisatiekosten (herrubricering) en Leefbaarheid	402
Negatiever resultaat t.o.v. begroting	102.459

Bedrijfslasten

In onderstaand diagram is een procentuele verdeling gemaakt van de bedrijfslasten in 2023:



De bedrijfslasten zijn in 2023 ten opzichte van 2022 als volgt (in bedragen x € 1.000):

	2023	2022
Salarissen en sociale lasten	4.709	4.371
Lasten servicecontracten	1.389	1.168
Lasten onderhoud	10.322	8.100
Leefbaarheid	353	307
Overige bedrijfslasten	4.458	3.636
Rentelasten	2.482	2.057
Vennootschapsbelasting	1.473	3.000
Verhuurdersheffing	0	2.069

Ontwikkeling marktwaarde

De waardering van het bezit van Reggewoon volgens het handboek 2023 leidt tot een andere waarde dan de waardering volgens het handboek 2022. Over het gehele bezit gezien is een daling in de marktwaarde waarneembaar van 91,3 miljoen euro.

De afname van de marktwaarde kan enerzijds verklaard worden door het effect van de autonome ontwikkeling, en anderzijds door wijzigingen in het handboek. De grootste stijgingen/dalingen hierin zijn: hogere indexaties en leegwaardestijging (43 miljoen), aanpassing van de disconteringsvoet (-123 miljoen), verhoging van de overdrachtskosten (-16 miljoen). Deze wijzigingen zijn allen wijzigingen als gevolg van wijzigingen in het handboek marktwaarde 2023. Daarnaast hebben wijzigingen in objectgegevens geleid tot verlaging van de marktwaarde, waaronder lagere contracthuren (-10 miljoen).

Marktwaaarde en beleidswaaarde

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

Marktwaaarde	Beleidswwaarde
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

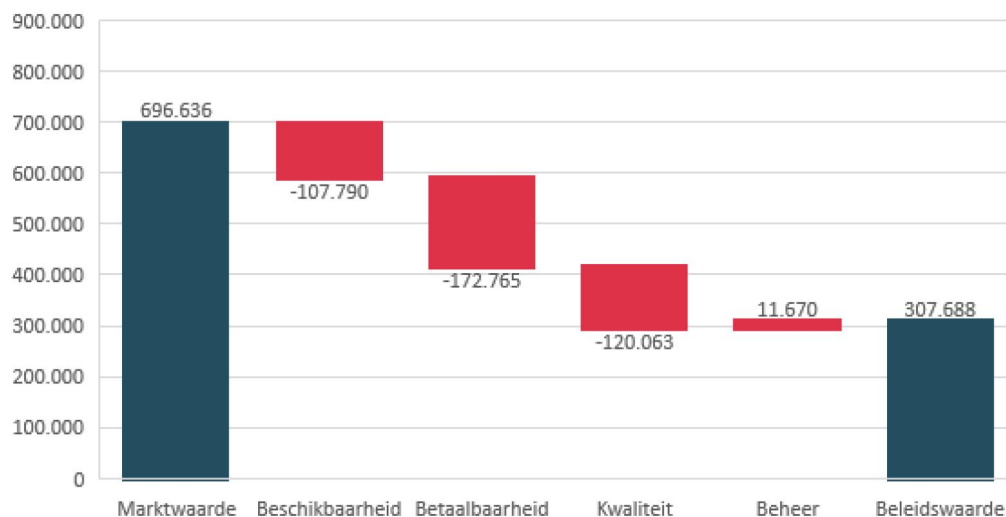
De marktwaaarde van het bezit ultimo 2023 bedraagt 696,6 miljoen euro. De beleidswaaarde komt uit op 307,6 miljoen euro en bedraagt hiermee 44,2% van de marktwaaarde. Dit is een daling ten opzichte van vorig jaar (2022: 57,0%).

Hieronder is het verloop van marktwaaarde naar beleidswaaarde weergegeven (in bedragen x € 1.000).

	2023	2022
Marktwaaarde in verhuurde staat	696.636	781.434
Beschikbaarheid (doorexpluiteren)	-107.790	75.151
Betaalbaarheid (huren)	-172.765	-251.665
Kwaliteit (onderhoud)	-120.063	-177.961
Beheer (beheerkosten)	11.670	17.036
Beleidswwaarde	307.688	443.995

De daling van de beleidswaarde wordt met name veroorzaakt door de aanpassing van de disconteringsvoet in het handboek marktwaarde 2023 (Beschikbaarheid - doorexpluiten). De daling van de marktwaarde welke hieruit voortkomt heeft een daling in de beleidswaarde tot gevolg. Schematisch ziet het verloop van de marktwaarde naar beleidswaarde voor 2023 er als volgt uit:

Waterval marktwaarde 2023: Van marktwaarde naar beleidswaarde



Beknopt overzicht balans ultimo 2023 (in bedragen x € 1.000.000)

ACTIVA		PASSIVA	
Vastgoedbeleggingen	704,9	Eigen vermogen	535,9
Materiële vaste activa	1,6	Voorzieningen	7,7
Financiële vaste activa	0,9	Langlopende schulden	154,3
Vaste activa	707,5	Lang vermogen	697,9
Vlottende activa	6,2	Kortlopende schulden	15,8
TOTAAL	713,7	TOTAAL	713,7

Netto werkkapitaal

Uit bovenstaande balans blijkt dat de vlottende activa 9,6 miljoen euro lager is dan de schulden op korte termijn. Dit is het netto werkkapitaal. De kortlopende schulden bestaan namelijk 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 2022 (dPi) door het WSW een borgingsplafond afgegeven waar Reggewoon onder blijft.

Realiseerbaarheid waarde vastgoed in exploitatie

Per 31 december 2023 is in het eigen vermogen een totaal van 322,5 miljoen euro aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2022: 412,8 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 DAEB-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 DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa 388,9 miljoen euro. Dit impliceert dat circa 72,6% van het totale eigen vermogen niet of op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Schulden op lange termijn

In 2023 zijn onder borging van WSW twee leningen aangetrokken van in totaal 12 miljoen euro. Hiermee zijn bestaande leningen afgelost voor in totaal 1,8 miljoen euro. Het restant is ingezet investeringen in nieuwbouw en verduurzaming van ons bezit.

In 2024 verwachten wij voor circa 33 miljoen euro externe financiering aan te moeten trekken. Dit wordt veroorzaakt door de aflossing van bestaande leningen ad 4,7 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 van 185 miljoen euro ultimo 2024 naar 293 miljoen ultimo 2033. 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:

	2023	2022
Gewogen gemiddelde rentevoet	1,7%	1,6%
Gewogen gemiddelde restant looptijd	13 jaar	12 jaar
WSW borging (incl. aflossing binnen één jaar)	154,2 mln	143,7 mln
Marktwaarde leningportefeuille	142,9 mln	128,3 mln

Ontwikkelingen financiële ratio's

Financiële ratio's 2023-2033

	Realisatie		Begroting								
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
ICR	4,9	3,2	3,7	3,1	3,3	2,7	2,4	2,0	1,9	2,0	1,8
Loan to value	49,3	38,6	39,9	44,0	47,0	49,4	50,2	51,1	52,4	53,2	54,2
Dekkingsratio	21,2	21,2	22,7	25,1	26,6	27,7	26,1	26,3	26,9	27,0	27,3
Solvabiliteit	45,3	46,5	46,0	45,2	46,5	48,4	47,5	46,6	45,1	44,5	43,4

Alle ratio's waaraan de financiële continuïteit van Reggewoon wordt getoetst blijven de komende jaren onverminderd ruim binnen de door WSW gestelde normen. Er is in de gehele sector een trend waarneembaar dat de ratio's dichter naar 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. Het is zaak om de ontwikkeling van de ratio's aan de hand van deze uitwerking goed te blijven volgen om tijdig te kunnen bijsturen, indien noodzakelijk.

Het verschil in de LTV tussen 2023 en 2024 wordt veroorzaakt door de aanpassingen in het handboek marktwaardering welke tot een andere marktwaarde van het vastgoed heeft geleid. Vanaf 2024 zijn de uitkomsten uit de begroting opgenomen, en is deze wijziging in de marktwaarde niet verwerkt.

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 2 winkelpanden
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

Risicomanagement

Het uitvoeren van activiteiten om doelstellingen te behalen brengt risico's met zich mee. Risicomanagement is daarom een integraal onderdeel van Reggewoon en bevindt zich in alle lagen van onze organisatie. Waar mogelijk zijn beheersmaatregelen genomen om risico's te verkleinen. Jaarlijks wordt het risicomanagement geëvalueerd en indien nodig worden verbeteringen doorgevoerd.

Risicobeheer

Ons risicomanagement bevat onder andere de volgende onderdelen:

- **Rapportages**
Reggewoon stelt periodiek rapportages op om de bedrijfsvoering te monitoren. De viermaandsrapportage wordt besproken binnen het MT en met de Auditcommissie. 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 MT een risicosessie waarin geïdentificeerde risico's worden geanalyseerd en besproken. Indien nodig worden beheersmaatregelen aangepast en/of verder geïmplementeerd.
- **Interne audits**
Jaarlijks stelt concern control een auditplan op. We voeren periodieke audits uit om de opzet, het bestaan en de werking van beheersmaatregelen te controleren. De uitkomsten van audits worden besproken met het MT en de RvC.
- **Periodiek contact met toezichthouders (Aw en WSW) en accountant**
Periodiek worden ontwikkelingen op governance niveau en de financiële positie besproken met toezichthouders. Onze accountant stelt jaarlijks een management letter met aanbevelingen op. Mogelijke bevindingen en aanbevelingen nemen wij mee in onze afweging van risicobereidheid.
- **Besluiten**
Bij (investering) besluiten hebben wij aandacht voor risico's. Risico's leggen wij vast in een risico paragraaf en houden hier rekening mee bij het nemen van beslissingen. Als er potentieel grote financiële gevolgen zijn, raadplegen we de financiële- en concerncontroller voordat we een besluit nemen.
- **Diverse regelingen en codes**
Reggewoon vindt 'Good governance' belangrijk. Integriteit en een veilige omgeving om je uit te spreken zijn hier van belang. Dit wordt ondersteund door de in 2023 vernieuwde klokkenluidersregeling en onze integriteitscode. Daarnaast conformeert Reggewoon zich aan de Governance Code voor Woningcorporaties.

Risicobereidheid en terugblik

Reggewoon gaat bewust om met risicobereidheid. We evalueren voortdurend hoeveel risico's we willen nemen of accepteren. Reggewoon streeft er niet naar om alle risico's te vermijden. Als de impact van een risico duidelijk is, kunnen we ervoor kiezen om dit risico te accepteren om eventuele kansen te benutten.

In de jaarrekening van 2022 werd de stijging van bouwkosten genoemd als een van de grotere risico's. Terugkijkend op 2023 zien we dat de stijging in prijzen van bouwmaterialen is gedaald. Op basis van macro-economische omstandigheden wordt verwacht dat de stijging in 2024 minder significant zal zijn, waardoor dit niet meer een van de grotere risico's is. Risico's die nog steeds relevant zijn of zijn geïdentificeerd, zijn toegevoegd aan ons monitoring systeem.

Belangrijke strategische risico's

- **Betaalbaarheid woonlasten**

Er is een risico dat door grilligheid op de energiemarkt, de betaalbaarheid van energielasten significant daalt. Dit kan ertoe leiden dat we onze doelstelling om betaalbare woningen te bieden niet behalen

Beheersmaatregel: Reggewoon zet in op het verduurzamen van de woningvoorraad, zodat de energiebehoefte van huurders daalt. Wij sluiten aan bij de Nationale Prestatieafspraken en spannen ons extra in om deze eerder te realiseren. Op korte termijn verduurzamen wij woningen met een slecht energie label (E, F, G).
- **Voldoende (gekwaliceerd) personeel**

Er is 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 er zeker van te zijn dat we voldoende externe capaciteit hebben, heeft Reggewoon een raamovereenkomst gesloten met 2 externe partijen. Hierbij is de intentie uitgesproken om de komende periode samen te werken. Hierdoor wordt het risico op een tekort aan externe capaciteit verminderd en worden redelijke prijzen gewaarborgd. Daarnaast update Reggewoon jaarlijks het HR-beleid, zet in op duurzame inzet van medewerkers en zet werving van nieuwe medewerkers uit via een nieuwe campagne.
- **Overheidsbeleid**

Er bestaat een risico op voortdurende onvoorspelbaarheid en veranderingen 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 op 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 WoON Twente. Verder worden actuele ontwikkelingen actief gevolgd en besproken binnen het MT en met de RvC. Op lokaal gebied blijven wij actief in gesprek met gemeenten en proberen verduurzamingsplannen via prestatieafspraken verder vorm te geven.

Belangrijke operationele risico's

- **Netcongestie**

Er bestaat een risico dat in bepaalde wijken de capaciteit van het elektriciteitsnetwerk niet voldoende is om te voorzien in de (elektrische) energievraag, waardoor verdere elektrificatie van woningen wordt belemmerd.

Beheersmaatregel: Reggewoon blijft actief in gesprek met netbeheerders en probeert elektrificatieplannen met hen af te stemmen. Daarnaast onderzoeken we in hoeverre we onderscheid moeten maken in het isoleren en gasloos maken van woningen.

- **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 2023 en 2024 heeft Reggewoon een Awareness campagne lopen. Daarnaast hebben wij in het najaar van 2023 een PEN-test laten uitvoeren. Ook maakt Reggewoon de migratie naar SAAS-oplossingen van gerenommeerde partijen waardoor gegevens verder zijn beschermd.

Bovenstaande risico's kunnen impact hebben. Reggewoon verwacht dat als een van deze risico's zich voordoet, dit geen directe invloed zal hebben op de financiële stabiliteit van de corporatie.

Financiële en verslaggeving risico's

Reggewoon wil waarborgen dat het een financieel gezonde woningcorporatie blijft. Daarom monitoren we onze financiële positie periodiek, op basis van bekende sector ratio's. Dit betreffen voornamelijk de Interest 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 leningenportefeuille. 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.

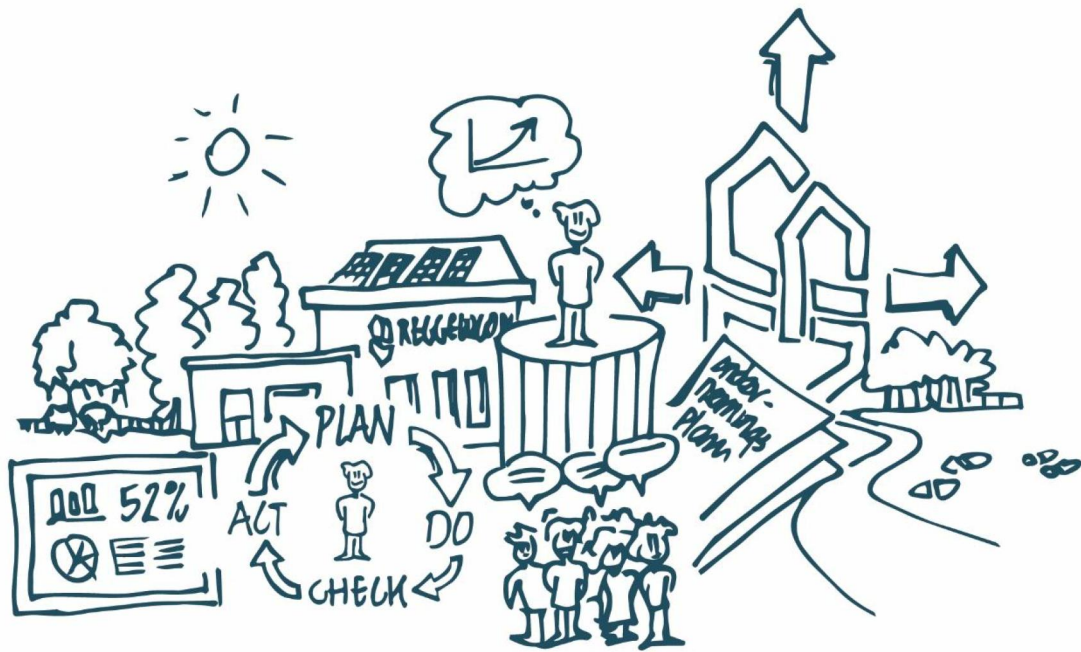
Bij het opstellen van de jaarrekening wordt gebruikt gemaakt van schattingen. Hierbij worden veronderstellingen gedaan die bepalend zijn voor de verantwoorde en verwerkte bedragen. Er is een risico dat daadwerkelijke resultaten kunnen afwijken van deze schatting. De belangrijkste schatting die wordt 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, frauduleuze declaraties en ontvreemding van materiaal.

Reggewoon verwacht dat medewerkers integer handelen en daarbij wordt ongewenst gedrag niet getolereerd. Om hierin verdere handvatten te geven heeft Reggewoon een integriteitscode. Daarnaast vindt Reggewoon het belangrijk dat misstanden op een veilige manier kunnen worden gemeld. Daarom is in 2023 onze klokkenluidersregeling herzien. Hierin is opgenomen wat een medewerker kan doen in geval van fraude of andere misstanden. Naast reguliere beheersmaatregelen wordt binnen interne audits eveneens aandacht geschonken aan fraude en preventie hiervan.

Deel 2 – Verslag van de Raad van Commissarissen



Verslag van de Raad van Commissarissen

Als Raad van Commissarissen zijn wij verantwoordelijk voor het toezicht op het beleid van het bestuur en algemene gang van zaken bij Reggewoon. Het jaar 2023 was een dynamisch en boeiend jaar. Samen met onze stakeholders hebben wij de zoektocht naar het inzetten van onze financiële positie voor volkshuisvestelijke doelen in de regio voortgezet. Daarnaast hebben wij als toezichthouders geïnvesteerd in verdere samenwerking met stakeholders. Directeur-bestuurder John Olde Olthof heeft per 1 januari 2024 een nieuwe uitdaging gevonden binnen de ouderenzorg.

Regionale solidariteit

Reggewoon heeft in 2023 een intensief traject doorlopen om een geormerkte bijdrage te leveren aan Woningcorporatie Sint Joseph Almelo. Uiteindelijk was het de bedoeling dit te laten lopen via (een speciale invulling van) de wettelijke projectsteunregeling.

Om negatieve effecten voor de eigen organisatie te voorkomen, zoals bijvoorbeeld een aanscherping van het (financiële) toezicht, heeft Reggewoon voorwaarden gesteld aan de toepassing van deze regeling. Tot onze spijt heeft Reggewoon moeten constateren dat niet is voldaan aan een aantal van deze voorwaarden. Op basis van deze constatering heeft de directeur-bestuurder, met goedkeuring van de Raad van Commissarissen, besloten af te zien van een geormerkte bijdrage. Na een intensief traject van meerdere jaren, en tot teleurstelling van zowel de organisatie als vrijwel alle stakeholders, had de organisatie behoefte aan duidelijkheid.

Ondanks het verloop van het traject staat Reggewoon nog steeds open om bij te dragen aan regionale volkshuisvestelijke doelen.

Samenwerking met stakeholders

In lijn met voorgaande jaren hebben we in 2023 verder de samenwerking gezocht met stakeholders en dit verder geïntensiveerd. Zo hebben we verdiepende gesprekken gevoerd met de Ondernemingsraad (OR) en het (vrijwel nieuwe) managementteam (MT). Ook zijn er met het MT diverse themabijeenkomsten geweest over bijvoorbeeld de (meerjaren) begroting. Verder blijven we in gesprek met onze huurdersverenigingen en gemeenten waarin we actief zijn. De Raad vindt het van belang in deze contacten te blijven investeren en de samenwerking te blijven zoeken. Dat zullen wij ook in 2024 weer gaan doen.

Vertrek directeur-bestuurder

Na een periode van zeven jaar als directeur-bestuurder heeft John Olde Olthof een nieuwe uitdaging gevonden in de ouderenzorg. John heeft zich gedurende de afgelopen zeven jaar flink ingezet om noaberschap en langer zelfstandig wonen te stimuleren en te faciliteren. De verduurzaming van de woningen was al die jaren een belangrijk speerpunt. Ook heeft hij zich breder kunnen inzetten voor de volkshuisvesting in de regio en op landelijk niveau. Dit via regionale samenwerkingsverbanden en ook via Aedes. Wij zijn trots hoe John de organisatie achterlaat en zijn hem erkentelijk voor zijn inzet in de afgelopen jaren.

Per 1 januari 2024 is Gerrit Breeman aangesteld als directeur-bestuurder ad-interim. Hiervoor hebben wij overleg gevoerd met het MT en de OR, een profielschets opgesteld, gesprekken gevoerd en een

zienswijze van de Aw aangevraagd. In het voorjaar 2024 gaan wij op zoek naar een nieuwe vaste directeur-bestuurder voor Reggewoon. Hierbij zoeken wij naar een directeur-bestuurder die past bij de toekomstige opgaven van Reggewoon. We zoeken daarin de samenwerking met het MT, de OR en huurdersorganisaties.

Trots op Reggewoon

Mede door de inzet van John Olde Olthof staat Reggewoon er goed voor. Reggewoon is in staat om flink te verduurzamen en daarnaast breder te kunnen bijdragen aan volkshuisvesting. Wij zien als commissarissen hoe eenieder in en rondom Reggewoon zich inzet om de opgaven waarvoor de organisatie staat, te realiseren. Wij zijn oprecht trots op medewerkers van Reggewoon en samenwerkingspartners en willen dan ook onze dank en waardering uitspreken.

Rik de Lange
Voorzitter RvC Reggewoon

Taak en taakvervulling van de Raad van Commissarissen

Besturen en toezichhouden

De Raad van Commissarissen (voorzitter en overige leden) houdt toezicht op Reggewoon en stelt de directeur-bestuurder aan. Het toezicht houden is specifiek gericht op het beleid van de directeur-bestuurder en de algemene gang van zaken. Om de toezichhoudende taak goed te kunnen uitvoeren, heeft de RvC zich regelmatig mondeling en schriftelijk door het bestuur laten informeren over de realisatie van doelstellingen, relevante ontwikkelingen, wensen en behoeften van belanghebbenden. Daarnaast is de RvC in gesprek met de OR, huurdersorganisaties, het managementteam, gemeente, externe accountant en overige stakeholders.

Wij staan de directeur-bestuurder met raad terzijde. De RvC heeft daarbij specifiek oog voor maatschappelijke belangen en het belang van betrokken belanghebbenden. Ook stellen wij de jaarrekening van Reggewoon vast.

Governance en integriteit

Leden van bestuur en RvC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht (principe 1)

De RvC houdt toezicht op de cultuur en veiligheid in en om de organisatie waarin aan de maatschappelijke opdracht kan worden voldaan en heeft hierin een voorbeeldfunctie. De integriteitscode en Klokkenuidersregeling zijn actueel binnen Reggewoon en gepubliceerd op de website.

De RvC past de Governance Code (2020) toe. Wij vinden het van belang om de bepalingen in de code toe te passen en hebben daar gedurende 2023 niet van afgeweken. Naast de Governance Code gebruikt de RvC andere governance principes welke zijn vormgegeven in bijvoorbeeld statuten, Reglement Raad van Commissarissen, onze toezichtvisie en toezicht- en toetsingskader. Daarnaast bestaan specifieke reglementen voor de commissies. In 2023 is eveneens de klokkenluidersregeling geactualiseerd.

Integriteit kreeg in 2023 net als in voorgaande jaren bijzondere aandacht. We zijn ons bewust van onze positie en de mogelijkheden en verleidingen die er in deze gespannen woningmarkt zijn. Bij alle medewerkers en de RvC moet integer handelen zijn ingebakken. Dat vraagt om meer dan het hebben van een integriteitscode. Het is daarom belangrijk voortdurend focus te houden op integer handelen. De RvC vervult hierin een belangrijke voorbeeldfunctie. Juist hoe zij omgaan met integriteitsdilemma's is medebepalend voor de cultuur in de organisatie op dit vlak. Het gaat dan om inzicht in ongewenst gedrag en het belang van elkaar durven en kunnen aanspreken.

Daarnaast verklaart de RvC graag dat er in 2023 geen transacties met tegenstrijdige belangen zijn geweest tussen Reggewoon en RvC-leden.

Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af (principe 2)

De statuten en bestuursreglementen binnen Reggewoon geven inzicht in de werkwijze van handelen van bestuur en RvC. De RvC is samen met de onafhankelijk controller verantwoordelijk voor het interne toezicht. Per 1 september 2023 is er een nieuwe concerncontroller (in loondienst) gestart. Het externe toezicht komt vanuit de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de accountant. Daarnaast spelen onze stakeholders een belangrijke rol.

Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak (principe 3)

Het uitgangspunt voor de bezetting van de RvC is dat de leden generalisten zijn die gezamenlijk een multidisciplinair team vormen en complementair aan elkaar zijn.

Voor de integrale besluitvorming beschikken de leden over een helikopterview en hebben ze daarnaast een specifiek(e) aandachtsgebied of invalshoek. De leden zijn onafhankelijk, objectief en vrij van elke schijn van mogelijke belangenverstrengeling of verantwoordingsplicht naar een achterban.

De RvC en de afzonderlijke commissarissen hebben een eigen verantwoordelijkheid (zogenoeten 'informatiehaalplicht') om ervoor te zorgen dat zij beschikken over relevante informatie van bestuur, externe accountant en/of derden (zoals het management, adviseurs, controller of de externe toezichthouder). Indien nodig kan de RvC informatie inwinnen bij functionarissen en externe adviseurs van de woningcorporatie. Het bestuur wordt daarvan vooraf op de hoogte gesteld en kan daarbij desgewenst helpen. Ook kan de RvC aan bepaalde functionarissen en externe adviseurs vragen bij vergaderingen van de RvC aanwezig te zijn. In 2023 hebben er ook themasessies met de RvC plaatsgevonden op gebied van regionale samenwerking en groot onderhoud/verduurzaming.

De RvC streeft naar een gemengde en gebalanceerde samenstelling. Dit geldt voor geslacht, leeftijd, beroepsgroepen, kennis en expertise, etnische afkomst en persoonlijkheidskenmerken.

De Raad van Commissarissen bestaat per 31-12-2023 uit een viertal leden. Alette van Dijk-Jonkman is commissaris op voordracht van de huurdersorganisaties. Zij heeft eind 2023 aangegeven i.v.m. persoonlijke overwegingen haar functie op een nader te bepalen datum in 2024 neer te leggen.

Om te voorkomen dat de schijn van belangenverstrengeling zou kunnen worden gewekt, heeft de heer Zwijs in november 2023 besloten om te stoppen als commissaris bij Reggewoon. Er hebben zich geen omstandigheden van belangenverstrengeling voorgedaan. De raad begrijpt dit besluit en bedankt de heer Zwijs voor zijn inzet in de afgelopen jaren.

Er is gedurende 2023 geen sprake geweest van werving en/of selectie van nieuwe leden van de Raad van Commissarissen. Begin 2024 is gestart met het werven van 2 nieuwe commissarissen, in samenspraak met de huurdersorganisaties. Conform de statuten van Reggewoon kunnen de huurdersorganisaties een bindende voordracht doen voor twee commissarissen indien de raad uit vier of meer leden bestaat.

Op 1 januari 2023 was de RvC als volgt samengesteld:

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 Veenvesters • Voorzitter RvT Zorgbelang Inclusief (beëindigd per 1/1/2024) • Lid Beleidsbepalend Orgaan RTV Berkelstroom • Lid Commissie van Toezicht Arrestantenzorg Oost Nederland • Adviseur lokaal bestuur

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 • Lid RvC Wooncorporatie De Goede Woning in Apeldoorn • Lid RvC BYK Netherlands BV

Persoonsgegevens	Beroep
Alette van Dijk-Jonkman Woonplaats, Rijssen Geboortejaar, 1985	Senior-adviseur en onderzoeker bij XpertiseZorg organisatieadviseurs
Functie RvC	Nevenfuncties
<ul style="list-style-type: none"> • Lid RvC namens Huurderscommissie • Voorzitter commissie Volkshuisvesting • Deskundigheidsgebied; <ul style="list-style-type: none"> - Maatschappelijk 	

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 Lid Raad van Toezicht Stichting Consent

Persoonsgegevens	Beroep
Herman Zwiers Woonplaats, Ambt Delden Geboortejaar, 1970	<ul style="list-style-type: none"> Zelfstandig projectontwikkelaar Stad en Ommeland Projectontwikkelaar Junco B.V. Zwolle Projectmanager Cocon Wonen Projectmanager UWOON woningcorporatie
Functie RvC	Nevenfuncties
<ul style="list-style-type: none"> Lid RvC namens Huurderscommissie Lid Audit-commissie Deskundigheidsgebied; <ul style="list-style-type: none"> Vastgoed 	<ul style="list-style-type: none"> Lid bestuur WBE Zuidoost Twente, voorzitter commissie beheer & schadebestrijding Lid bestuur Nederlandse Brakkenclub Vrijwilliger Humanitas

Vergaderingen en besluiten

Tijdens de vergaderingen zijn onder meer de volgende onderwerpen aan de orde geweest:

- Actualiteiten in de sector, o.a. Wet Regie op Volkshuisvesting
- Pilot Commissie Volkshuisvesting RvC
- Fasedocumenten Kaders en Randvoorwaarden Groot Onderhoud 958 woningen Hellendoorn en Wierden
- Huuraanpassing 2023
- 4-maandsrapportages 2023 en diverse directieverslagen
- Jaarverslag en jaarrekening 2022
- Begroting 2024
- Intern controleplan
- Managementletter Mazars Accountants
- Rapportage risicomanagement
- Inzet vermogensovermaat/Regionale samenwerking/collegiale projectsteun
- Stand van zaken en besluiten diverse vastgoedontwikkelingen
- Gebiedsvisies en complexbeheerplannen en sloop/verkoop
- ICT en informatiebeveiliging
- Werving van een interim directeur-bestuurder
- Governance jaaragenda 2023-2024

- Beoordeling directeur-bestuurder
- Bezoldiging RvC en directeur-bestuurder
- Aedes Benchmark
- Prestatieafspraken gemeenten Wierden en Hellendoorn
- Voortgang Nationale Prestatieafspraken en regiodeals
- Klachtenanalyse
- Treasury-activiteiten

In 2023 heeft de RvC goedkeuring gegeven op:

- Fasedocument kaders en randvoorwaarden groot onderhoud 958 woningen Hellendoorn en Wierden 2023-2027 inclusief het onderzoeksbudget
- Op het door de DB genomen ontwikkelbesluit Klomphof nieuwbouw (12 woningen en 30 appartementen).
- Op het door de DB genomen ontwikkelbesluit Klomphof renovatie (28 appartementen).
- Vaststellen van het jaarverslag 2022
- Vaststellen van de bezoldiging voor commissarissen in 2023 vast met een belastingvrije kilometervergoeding van € 0,21
- De bespreking van de jaarstukken resulteert in het volgende:
- De RvC stelt de stukken vast en aan het bestuur en de RvC wordt decharge verleend.
- Het ontwikkelbesluit voor 5 levensloopgeschikte woningen Berghorst.
- Het ontwikkelbesluit 6 Eengezinswoningen Berghorst 2
- Het ontwikkelbesluit Enter Berghorst 15 appartementen
- De Kaders en Randvoorwaarden PC Hoofdstraat (24 woningen)
- Het voorstel van de DB om in het kader van de projectsteun een brief op te stellen aan STJA en de RvC keurt het besluit (niet doorzetten van de projectsteun) van de directeur-bestuurder goed.
- De begroting wordt met een scope van tien jaar opgesteld.
- Goedkeuring op de begroting 2024 en het Treasuryplan
- De 4-maandrapportages 2023 worden door de RvC vastgesteld
- Goedkeuring op het jaarplan concern control 2024.
- Goedkeuring op het auditplan concern control 2024
- Ondertekenen van de opdrachtbevestiging aan Mazars voor de controle van de jaarrekening 2023 van Reggewoon, conform het behandelde controleplan.

Zelfevaluatie RvC, reflectiegesprek en vacature

Zelfevaluatie RvC

Op 15 november 2023 heeft er een zelfevaluatie plaatsgevonden met de RvC-leden onder begeleiding van Puck Dinjens van Governance in Balans. De RvC-leden zijn tevreden over de werksfeer binnen de RvC en de dynamiek tussen bestuurder en RvC. In het kader van de maatschappelijke verantwoordelijkheid en solidariteit is er binnen de RvC consensus over het gegeven dat Reggewoon een verantwoordelijkheid heeft die zich niet tot het eigen werkgebied hoeft te beperken. De afspraak is wel gemaakt om hier transparant over te zijn en hierover vroegtijdig te spreken met huurdersverenigingen of door themabijeenkomsten met bestuur, toezicht en medezeggenschap te organiseren.

Ook is afgesproken dat de Toezichtvisie begin 2024 zal worden herijkt en in de loop van 2024 wordt geactualiseerd, wanneer er een nieuwe directeur-bestuurder is benoemd.

Verder is gesproken over de 'Handreiking opnieuw beoordelen van vastgoedbezit'. Deze versie van de handreiking gaat verder dan het eigen werkgebied van de corporatie. Mogelijk toekomstige ontwikkelingen van zakelijke activiteiten in de regio waren aanleiding voor de heer Zwierts om als lid van de RvC te stoppen, zodat er geen schijn van belangenverstremgeling kan ontstaan. De huidige leden van de RvC en directeur-bestuurder hebben geen vastgoed in hun bezit anders dan voor eigen privégebruik.

Reflectiegesprek remuneratiecommissie met directeur-bestuurder

Door de aankondiging van het vertrek van de directeur-bestuurder in september 2023 heeft er een reflectie- en eindgesprek plaatsgevonden tussen de remuneratiecommissie en de directeur-bestuurder.

Invulling vacature directeur-bestuurder

Na de aankondiging van de directeur-bestuurder dat hij de organisatie ging verlaten, is er een procedure opgestart voor de werving van een interim bestuurder. Vervolgens is per 1 januari 2024 na een positieve zienswijze van de Aw de heer G. Breeman voor bepaalde tijd benoemd. De werving voor een vaste directeur-bestuurder is begin 2024 ingezet.

Permanente Educatie (PE) RvC 2023

In het kader van de permanente educatie is iedere commissaris verplicht 5 PE-punten per jaar te behalen. Bij Reggewoon hebben alle commissarissen voldaan aan deze verplichting.

RvC leden	2023	PE-punten
Rik de Lange	✓	11
Herman Zwierts	✓	7
Erna Pieters	✓	9
Alette van Dijk	✓	5
Dennis van Zijl	✓	34

Rooster van aftreden per 1 januari 2023

RvC leden	Benoemd per	Herbenoemd per	Herbenoemen/ Aftreden per
Dennis van Zijl	01-01-2023		01-01-2027 01-01-2031
Rik de Lange	01-08-2018	01-08-2022	01-08-2026
Erna Pieters	01-01-2021		01-01-2025 01-01-2029
Herman Zwiers	01-07-2020	Afgetreden 17-11-2023	
Alette van Dijk-Jonkman	01-05-2021		01-05-2025 01-05-2029

Honorering Raad van Commissarissen

Nieuwe Bezoldigingsregel commissarissen vanaf 2023

Op basis van het aantal VHE's en aantal gemeenten is de WNT-bezoldigingsklasse F van toepassing. De RvC heeft de bezoldiging vastgesteld op 100% van het maximum in klasse E. De bezoldiging van de directeur-bestuurder is vastgesteld op 100% van het maximum van het sectorale bezoldigingsmaximum voor woningcorporaties voor eveneens klasse E.

De RvC conformeert zich aan de beroepsregel van de Vereniging Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). Deze normen liggen onder de toegestane maxima volgens de Wet Normering Topinkomens. Voor de exacte honorering 2023 verwijzen wij graag naar de WNT-verantwoording in het jaarverslag.

Samen

Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen (principe 4)

Reggewoon heeft de missie om betaalbare, passende en goede huisvesting te bieden aan mensen die aangewezen zijn op een huurwoning. Wij zoeken actief de samenwerking in het netwerk van wonen, zorg en welzijn en doen dat samen met onze huurders. 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. Om invulling aan de samenwerking te geven betrekken zowel de directeur-bestuurder als de RvC diverse partners, interne en externe stakeholders en belangenorganisaties in de beleidskeuzes en realisatie. Met de gemeenten en huurdersverenigingen worden de maatschappelijke doelen vastgelegd in Prestatieafspraken. De RvC weegt telkens de belangen; van de corporatie, het maatschappelijk belang en dat van de belanghebbenden.

Huurdersverenigingen SHWE en HPF

Door het jaar heen zijn er reguliere vergaderingen tussen de RvC, de huurderscommissarissen en de huurdersverenigingen HPF en SHWE. In 2023 is de RvC gestart met een pilot Commissie Volkshuisvesting; hierin hebben twee RvC-leden zitting. Deze commissie heeft op bepaalde thema's, o.a. over de projectsteun in Almelo, met de huurdersverenigingen het gesprek opgezocht.

Ondernemingsraad

Ook met de Ondernemingsraad van Reggewoon heeft de RvC regelmatig contact. Jaarlijks is er een gesprek met de voltallige RvC en OR (zonder de bestuurder).

In dit gesprek tussen RvC en OR op 4 september is de samenwerking in het algemeen en het proces over de voorgenomen steun aan Almelo besproken. Dit was een verhelderend en open gesprek. De contacten tussen RvC en OR worden verder geïntensiveerd en zijn structureel van aard. De OR is nauw betrokken bij de werving van een interim-bestuurder.

Regionale netwerken

De RvC-leden hebben deelgenomen aan regionale netwerkbijeenkomsten, o.a. van WoON Twente en de gemeente Hellendoorn.

Toezicht

Extern toezicht

De Raad heeft met betrekking tot het externe toezicht door Ministerie, Aw en WSW, kennisgenomen van de jaarlijkse beoordelingen en overige actualiteiten.

Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten (principe 5)

De RvC houdt goed 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 uitkomsten van uitgevoerde interne audits. De RvC blijft eveneens in gesprek met externe toezichthouders. Daarnaast laat het zich informeren, en ziet het toe op risico door middel van een risicomatrix. Deze wordt periodiek besproken. De RvC ziet erop toe dat er voldoende beheersing is om risico's zo veel mogelijk te vermijden.

In de RvC-vergaderingen worden ook de 4-maandsrapportages en het Treasuryjaarplan, de begroting en het jaarverslag besproken. De risico's op gebied van ICT en cybersecurity worden ook meegenomen in de overleggen en rapportages. MT-leden, medewerkers of andere partners met eigen deskundigheid worden ook regelmatig uitgenodigd om aan te sluiten bij de RvC-vergaderingen. De vergaderingen kennen een vaste agenda-indeling met onderwerpen ter besluitvorming, ter informatie en ter bespreking. Daarnaast zijn bestuur, governance en evaluatie belangrijke agendapunten. Voorafgaand aan de vergadering vindt een vooroverleg van de RvC plaats. In 2023 zijn er 6 reguliere RvC-vergaderingen gehouden en hebben er extra sessies plaatsgevonden over o.a. de regionale projectsteun. Daarnaast is er een knoppensessie over de begroting 2024 en meerjarenbegroting georganiseerd.

Ter ondersteuning van het toezicht zijn de volgende commissies ingesteld:

- Auditcommissie
- Selectie- en remuneratiecommissie
- Commissie Volkshuisvesting (pilot)

De remuneratiecommissie, Auditcommissie en commissie Volkshuisvesting hebben een specifieke adviserende en toetsende rol op verschillende aandachtsgebieden

Commissies en overige aspecten van de RvC

Audit commissie

De Auditcommissie met een financiële (vastgoed)deskundigheid, bestond op 1 januari 2023 uit:

- Dennis van Zijl (voorzitter)
- Herman Zwiers (lid, tot 17 november 2023)

Bij de Auditcommissie schuiven regelmatig gasten aan vanuit MT en organisatie en afhankelijk van het onderwerp worden ook de accountants uitgenodigd.

De Auditcommissie heeft in 2023 vier vergaderingen gehad. De belangrijkste agendapunten in deze vergaderingen betroffen:

- Managementletter, Jaarverslag/-rekening 2022, begroting 2024, drie 4-maandsrapportages, de huuraanpassing, Treasurystatuut, Fasedocumenten, Ontwikkelbesluiten, Audit jaarplan 2023 en de projectsteunregeling, alsmede de goedkeuring op de opdrachtbevestiging en het controleplan van de externe accountant.

Selectie- en remuneratiecommissie

De Selectie- en remuneratiecommissie is ingesteld om het functioneren en beoordelen van de directeur-bestuurder te bespreken en bestond in 2023 uit:

- Erna Pieters (voorzitter)
- Rik de Lange (lid)

Tussen directeur-bestuurder en de selectie- en remuneratiecommissie wordt jaarlijks een evaluatie/beoordelingsgesprek (jaargesprek) gehouden. Aangezien de directeur-bestuurder eind september 2023 zijn vertrek heeft aangekondigd heeft er eind 2023 een reflectie- en eindgesprek plaatsgevonden. De werving van een interim directeur-bestuurder is d.m.v. een procedure in overleg met het MT en de OR uitgezet en per 1 januari 2024 is de heer G. Breeman als interim directeur-bestuurder benoemd.

Aangezien de heer Zwiers per 17 november de RvC heeft verlaten en mevrouw Van Dijk-Jonkman eind 2023 heeft aangegeven ook in 2024 te gaan stoppen, heeft de selectie- en remuneratiecommissie begin 2024 een wervingstraject opgestart voor 2 commissarissen. Daarnaast is gekeken naar de definitieve invulling van de functie van bestuurssecretaris. Deze vacature en de vaste invulling van de directeur-bestuurder zijn eveneens in 2024 als wervingstraject gestart.

Commissie Volkshuisvesting

- Alette van Dijk-Jonkman (voorzitter)
- Rik de Lange (lid)

In de RvC is in het voorjaar van 2023 geconstateerd dat er dusdanig veel en/of complexe onderwerpen op gebied van Volkshuisvestelijk gebied op de agenda stonden waar geen tijd of aandacht voor was om een verdiepend gesprek over aan te gaan. In verband met de collegiale ondersteuning in Almelo was er een tijdelijke commissie waar regelmatig volkshuisvestelijke gesprekken plaatsvonden. De RvC heeft besloten deze commissie voort te zetten ook nadat het besluit is genomen om de bijdrage in Almelo op dit moment niet te doen.

Voor de RvC is het belangrijk dat de maatschappelijke opgave met huurders, woningzoekenden, stakeholders en belanghebbenden op een open en transparante wijze plaatsvindt en wij hebben ervoor gekozen om een pilot te doen van een Commissie Volkshuisvesting. Deze commissie is in 2023 twee keer bij elkaar geweest en er is afgesproken om in 2024 een evaluatie te doen of deze commissie een vaste commissie wordt in het RvC-reglement, net als de Auditcommissie en selectie- en remuneratiecommissie.

Klachten

De RvC is geïnformeerd over de klachten die in 2023 bij Reggewoon zijn binnengekomen. Er zijn conclusies gedeeld over de oorzaken van klachten.

Externe accountant

Het is de verantwoordelijkheid van de RvC om een externe accountant te benoemen. Door de verplichte rotatie is in 2023 de heer A. Lohuis als extern accountant benoemd (in 2022 was de heer Mazenier extern accountant). Beide vertegenwoordigen accountantsorganisatie Mazars. In januari 2024 heeft Mazars een managementletter met de directeur-bestuurder en de RvC gedeeld. Hierin zijn aanbevelingen gedaan die wij van harte onderschrijven. Wij achten de samenwerking met Mazars goed en zijn blij met het functioneren van de accountant. Wij verwachten derhalve in 2024 geen wisselingen in de rol van extern accountant van Reggewoon.

Goedkeuring van de jaarstukken 2022

Op 8 juni 2023 heeft de RvC het Jaarverslag met jaarrekening 2022 goedgekeurd in aanwezigheid van de accountants. Deze goedkeuring strekt tot decharge van het bestuur voor het gevoerde beleid.

De Raad van Commissarissen

De heer drs. H.B.I. de Lange, voorzitter

Mevrouw mr. E.G. Pieters

De heer drs. D.P.E. van Zijl RA

Mevrouw drs. A. van Dijk-Jonkman

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, 6 juni 2024

Gerrit Breeman
Directeur-bestuurder

Het jaarverslag en de jaarrekening van 2023 is opgesteld door het bestuur op 6 juni 2024. De Raad van Commissarissen heeft de jaarrekening en het jaarverslag laten onderzoeken door 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, 6 juni 2024

Rik de Lange
Voorzitter

Dennis van Zijl

Erna Pieters

Alette van Dijk-Jonkman

Deel 4 - Jaarrekening en Overige gegevens

Balans per 31 december 2023

Vóór resultaatbestemming

	31-dec-2023	31-dec-2022
VASTE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen		
1. DAEB vastgoed in exploitatie	678.627	762.566
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	18.009	18.868
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.305	3.549
Totaal vastgoedbeleggingen	704.941	784.983
Materiële vaste activa		
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.645	1.769
Financiële vaste activa		
1. Latente belastingvorderingen	948	167
TOTAAL VASTE ACTIVA	707.534	786.919
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
1. Overige voorraden	40	40
Vorderingen		
1. Huurdebiteuren	582	482
2. Belastingen en premies van sociale verzekering	265	-
3. Overige vorderingen	18	11
4. Overlopende activa	91	58
Totaal vorderingen	956	551
Liquide middelen	5.162	7.734
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	6.158	8.324
TOTAAL ACTIVA	713.691	795.243

PASSIVA

31-dec-2023

31-dec-2022

EIGEN VERMOGEN

1. Herwaarderingsreserves	322.527	412.857
2. Overige reserves	295.931	222.397
3. Resultaat na belastingen van het boekjaar	82.553-	16.796-

TOTAAL EIGEN VERMOGEN	535.905	618.458
------------------------------	----------------	----------------

VOORZIENINGEN

1. Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	7.668	19.975
---	-------	--------

TOTAAL VOORZIENINGEN	7.668	19.975
-----------------------------	--------------	---------------

LANGLOPENDE SCHULDEN

1. Schulden aan banken	154.295	147.013
------------------------	---------	---------

TOTAAL LANGLOPENDE SCHULDEN	154.295	147.013
------------------------------------	----------------	----------------

KORTLOPENDE SCHULDEN

1. Schulden aan overheid	2	-
2. Schulden aan banken	4.918	1.890
3. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	6.045	3.575
4. Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	2.307	1.723
5. Overlopende passiva	2.552	2.609

TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN	15.823	9.797
------------------------------------	---------------	--------------

TOTAAL PASSIVA	713.691	795.243
-----------------------	----------------	----------------

Winst- en verliesrekening over het boekjaar 2023

bedragen x € 1.000,=

	Begroting 2023	Realisatie 2023	Realisatie 2022
1. Huuropbrengsten	36.812	36.505	36.126
2. Opbrengsten servicecontracten	1.680	1.476	1.157
3. Lasten servicecontracten	-1.680	-1.389	-1.168
4. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.113	-2.051	-1.811
5. Lasten onderhoudsactiviteiten	-16.933	-12.526	-10.268
6. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.652	-1.602	-3.485
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	16.114	20.413	20.551
7. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.931	2.121	2.820
8. Toegerekende organisatiekosten	-42	-38	-35
9. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.308	-1.482	-2.925
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.581	601	-140
10. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-9.684	-5.375	-15.061
11. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	18.782	-91.324	-14.634
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.098	-96.698	-29.695
12. Opbrengst overige activiteiten	301	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	301	0	0
13. Overige organisatiekosten	-2.224	-2.635	-2.148
14. Kosten omtrent leefbaarheid	-363	-353	-307
Netto resultaat overige organisatiekosten en leefbaarheid	-2.587	-2.989	-2.455
15. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	73	-
16. Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.594	-2.482	-2.057
Totaal van financiële baten en lasten	-2.594	-2.409	-2.057
Resultaat voor belastingen	21.914	81.081-	13.796-
17. Belastingen	-1.708	-1.473	-3.000
NETTORESULTAAT NA BELASTINGEN	20.206	-82.553	-16.796

Kasstroomoverzicht

bedragen x € 1.000,=

	Begroting 2023	Realisatie 2023	Realisatie 2022
Kasstroom uit operationele activiteiten			
Ontvangsten:			
Huurontvangsten	36.862	36.485	36.260
Vergoedingen	1.680	1.443	1.216
Overige bedrijfsontvangsten	301	18	56
Saldo ingaande kasstromen	38.843	37.947	37.532
Uitgaven:			
Betalingen aan werknemers	5.207	4.853	4.340
Onderhoudsuitgaven	14.360	13.505	9.545
Overige bedrijfsuitgaven	8.314	5.272	4.769
Betaalde interest	2.226	2.407	2.209
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	285	231	90
Verhuurderheffing	0	-516	1.978
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	65	83	59
Vennootschapsbelasting	1.653	2.737	1.992
Saldo uitgaande kasstromen	32.111	28.573	24.982
Kasstroom uit operationele activiteiten	6.732	9.374	12.550
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
MVA ingaande kasstroom			
Verkoopontvangsten bestaande huur	4.931	2.168	2.819
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	4.931	2.168	2.819
MVA uitgaande kasstromen			
Nieuwbouw huur	25.026	14.722	7.687
Verbeteruitgaven	17.007	9.587	15.686
Aankoop	297	0	24
Sloopuitgaven	260	0	24
Investeringen overig	311	171	99
Totaal van verwerving van MVA	42.902	24.480	23.520
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-37.971	-22.312	-20.701
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			
Nieuwe te borgen leningen	33.414	12.200	22.500
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0	-
Aflossing geborgde leningen	1.939	1.736	9.506
Aflossing ongeborgde leningen	98	98	98
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	31.377	10.366	12.896
Toename (afname) van geldmiddelen	139	2.572-	4.745
Wijziging kortgeld	0	0	-
Geldmiddelen aan het begin van de periode	1.826	7.734	2.989
Geldmiddelen aan het einde van de periode	1.965	5.162	7.734

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 2023 hebben zich geen stelselwijzigingen voorgedaan.

Schattingswijzigingen

In 2023 hebben zich geen schattingswijzigingen voorgedaan met uitzondering van de geactualiseerde schattingen in de parameters van het vastgoed in exploitatie.

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 2022 zijn, waar nodig, aangepast teneinde vergelijkbaarheid met 2023 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 2023 tot en met 31 december 2023. 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 marktconventies 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 waardeverhogingen, 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 waarderen marktwaarde – actualisatie peildatum 31 december 2023, versie maart 2024 (29-3-2024).

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 waarderen' 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. Uit het validatie-rapport met betrekking tot de waarderingsultimo 2022 blijkt dat de basisversie 2022 in ca 95% van de gevallen tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid uitgaande van een taxatie-onzekerheid van + of - 10%. Uit het validatierapport blijkt echter eveneens dat de methodiek onder druk staat en jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. Het validatie-effect van 2022 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2023 verwerkt.

De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2023 enerzijds en de validatie-effecten anderzijds. Voor Reggewoon bedraagt het validatie-effect in COROP regio Twente conform de Fakton effectenrapportage d.d. 4 april 2024 -2,8%.

Voor het bedrijfs- en maatschappelijk vastgoed alsmede het intramurale zorgvastgoed hanteert Reggewoon de full-versie van het handboek 'modelmatig waarderen' 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 uitpondscenari, mede op basis van artikel 31 van het BTIV. De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingcomplex-niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenari, 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 uitpondscenari 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 uitpondscenari te komen. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte woonegelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteerscenario. 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 doorexpliatie- en een uitpondscenari. Bij het doorexpliatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenari 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 doorexpliatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woonegelegenheden 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 € 604 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 2023 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 sluit aan op het beleid van Reggewoon en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Reggewoon. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van: Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario 'doorexploiteren' (in plaats van de hoogste van 'doorexploiteren' en 'uitponden'). Er wordt geen rekening gehouden met verkopen.

1. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van Reggewoon bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.
2. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Reggewoon en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
3. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van Reggewoon en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitsgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten. In tegenstelling tot marktwaarderingen is een negatieve beleidswaarde mogelijk voor woongelegenheden

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het handboek modelmatig waarden gehanteerd. De disconteringsvoet 2023 is in het definitieve handboek d.d. 29 maart 2024 voor de zogenaamde COROP-regio's waarin de corporatie actief is ten opzichte van de eerdere versie van dit handboek d.d. 31 januari 2024 positief bijgesteld, met respectievelijk 1,6%-punt (COROP regio Twente). Als gevolg hiervan is de beleidswaarde negatief bijgesteld. Deze bijstelling is doorgevoerd teneinde marktconformiteit van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij om dit te bereiken geen aanpassing heeft plaatsgevonden van relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde) anders dan de disconteringsvoet. Hiermee is de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs gewaarborgd. Voor het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde verwijzen wij naar de navolgend opgenomen gevoeligheidsanalyse, waaruit blijkt dat een gemiddelde mutatie van de beleidswaarde met 0,5% leidt tot een materieel effect op de beleidswaarde van circa EUR 21 miljoen.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend zal wijzigen. Deze beleidswaarde zal reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognose-informatie (dPi2024) moeten worden bepaald. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB portefeuille en 4,6% voor de niet-DAEB portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bedraagt gemiddeld respectievelijk 7,6% voor de DAEB portefeuille en gemiddeld 7,7% voor de niet-DAEB portefeuille. Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan waarmee de huidige beleidswaarde als sturingsmiddel aan kracht verliest voor de beoordeling van de continuïteit van de corporatie. De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 dit bij de Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in deze periode niet direct tot bijstuuringsmaatregelen leidt. Zij houden rekening met de nieuwe beleidswaarde

voor 2024. Als gevolg van deze wijziging in uitgangspunten zal de normering van de ratio's naar verwachting worden bijgesteld.

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 gerede 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.

Vorraden

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 2023 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 129%. 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 huurderwing.

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 vergoedingsderwing. 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, voor zover de waardeverandering niet kwalificeert als een terugname van een in het verleden verantwoorde waardevermindering.

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 2023 en het fiscale resultaat 2023 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-afrekbare 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

ACTIVA

Vastgoedbeleggingen

1. DAEB vastgoed in exploitatie	31-dec-2023	31-dec-2022
Boekwaarde DAEB vastgoed in exploitatie op 1 januari	762.566	770.397
<i>Mutaties in de boekwaarde in het verslagjaar:</i>		
Initiële investeringen in vastgoed in exploitatie	0	0
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	5.947	3.422
Investeringen na eerste waardering	11.479	12.657
Desinvesteringen	-4.364	-4.198
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	-90.456	-13.918
Overige waardeverandering en terugneming daarvan	-1.055	-7.295
Mutatie voorziening onrendabele investeringen (herrubricering)	-5.490	1.501
Totaal mutaties in het verslagjaar	-83.939	-7.831
Boekwaarde DAEB-vastgoed in exploitatie op 31 december	678.627	762.566
2. niet-DAEB vastgoed in exploitatie	31-dec-2023	31-dec-2022
Boekwaarde op 1 januari	18.868	20.085
<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	9	75
Desinvesteringen	0	-575
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	-868	-717
Totaal mutaties in het verslagjaar	-859	-1.217
Boekwaarde niet-daeb vastgoed in exploitatie op 31 december	18.009	18.868

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 5,5% en 11,0% 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		5,50%	8,90%	10,00%
Weusteweg 18-26 Wierden	Standplaatsen woonwagens		9,00%		
Schanshekweg 7 Nijverdal	Sceavhuus	154 p/mnd	11,00%	15,00%	
Brugstraat 4B Daarlerveen	Intramuraal zorgvastgoed		8,00%		
Jeruzalemweg 36 Nijverdal	Intramuraal zorgvastgoed		7,50%		
Jeruzalemweg 35 Nijverdal	Intramuraal zorgvastgoed		7,50%		
Duivenbreeuweg 24a, Nijverdal	Intramuraal zorgvastgoed		9,00%		
Kruidenlaan 191 Nijverdal	Intramuraal zorgvastgoed		6,00%	8,00%	
Kerkstraat 138 Nijverdal	Intramuraal zorgvastgoed		9,75%		
Het Reggedal 23 Enter	Intramuraal zorgvastgoed		7,75%		
t Wedervoort 1 Wierden	Intramuraal zorgvastgoed		9,00%		
Botterhof 1 Wierden	Intramuraal zorgvastgoed		7,75%		
Nijverdalsestraat 17 Wierden	Bedrijfsonroerendgoed		9,75%		

Beleidswaarde

Per 31 december 2023 is in totaal € 322,5 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2022: € 412,9 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 vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van 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 € 388,9 miljoen.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 bestaat uit de volgende onderdelen:

	31-dec-2023	31-dec-2022
Marktwaarde in verhuurde staat	696.636	781.434
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	107.790-	75.151
Betaalbaarheid (huren)	172.765-	251.665-
Kwaliteit (onderhoud)	120.063-	177.961-
Beheer (beheerkosten)	11.670	17.036
Beleidswaarde	307.688	443.995

Dit impliceert dat circa 72,6% (2022: 54,6%) van het totale eigen vermogen niet of op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (in hele euro's, gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

	31-dec-2023	31-dec-2022
Disconteringsvoet	7,6%	5,7%
Streefhuur per maand	648	614
Lasten onderhoud en beheer per jaar	3.719	3.553

Gevoeligheidsanalyse beleidswaarde

In onderstaand tabel wordt aangegeven welk effect een positieve aanpassing van de hierboven vermelde uitgangspunten heeft op de beleidswaarde (bedragen in duizenden euro's):

Effect op de beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet	+ 0,5%	21.197-
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	14.912
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	10.737-
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	10.737-

3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	31-dec-2023	31-dec-2022
Boekwaarde op 1 januari	3.549	274
<i>Mutaties in de boekwaarde in het verslagjaar:</i>		
Investerings	21.023	11.219
Overige waardeveranderingen en terugneming daarvan	-3.825	-7.391
Overboeking naar DAEB vastgoed in exploitatie	-5.947	-3.422
Mutatie voorziening onrendabele investeringen (herrubricering)	-6.817	2.869
Overige mutaties	322	0
Totaal mutaties in het verslagjaar	4.756	3.275
Boekwaarde vastgoed in ontwikkeling op 31 december	8.305	3.549

Materiële vaste activa

1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	31-dec-2023	31-dec-2022
<i>Stand per 1 januari</i>		
Aanschafwaarde	5.982	8.115
Cumulatieve afschrijvingen	-4.214	-4.985
Boekwaarde op 1 januari	1.769	3.130
<i>Mutaties in de boekwaarde in het verslagjaar:</i>		
Investerings	195	104
Desinstering aanschafwaarde	-1.421	-2.236
Afschrijvingen	-319	-460
Afschrijvingen desinvesteringen	1.421	1.231
Totaal mutaties in het verslagjaar	-124	-1.361
<i>Stand per 31 december</i>		
Aanschafwaarde	4.756	5.982
Cumulatieve afschrijvingen	-3.112	-4.214
Boekwaarde (on-)roerende zaken ten dienste van de exploitatie op 31 december	1.645	1.769

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 2022 of latere ingebruikname in totaal circa € 1.062 miljoen (2022: 952 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-2023	31-dec-2022
Saldo begin boekjaar	167	674
mutatie in het boekjaar	782	-507
Saldo einde boekjaar	948	167

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 2023 948.000 (2022: € 167.000), gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningportefeuille vertegenwoordigd) van 1,25% (2022: 1,19%). 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 € 14,0 miljoen (2022: € 113,0 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 € 948.000 (nominaal: € 981.000).

Het tijdelijke verschil inzake de leningenportefeuille bedraagt € 17.000 (nominaal € 17.000) 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-2023	31-dec-2022
Specificatie van de latente belastingvordering(en)		
- Afschrijvingspotentieel vastgoed	948	167
	948	167
Totaal financiële vaste activa	948	167

Voorraden

1. Overige voorraden	31-dec-2023	31-dec-2022
a. Overige voorraden	40	40
subtotaal	40	40

Vorderingen

1. Huurdebiteuren	31-dec-2023	31-dec-2022
a. Huurdebiteuren	582	482
subtotaal	582	482

De huurachterstand ultimo 2023 is 1,6% van de jaarhuur (2022: 1,3%).

2. Belastingen en premies van sociale verzekering	31-dec-2023	31-dec-2022
a. Vordering inzake vennootschapsbelasting	265	0
<i>subtotaal</i>	<u>265</u>	<u>0</u>

3. Overige vorderingen	31-dec-2023	31-dec-2022
a. Overige debiteuren	18	11
<i>subtotaal</i>	<u>18</u>	<u>11</u>

4. Overlopende activa	31-dec-2023	31-dec-2022
a. Nog af te rekenen met VVE's	54	49
b. Overige overlopende activa	37	9
<i>subtotaal</i>	<u>91</u>	<u>58</u>

Totaal vorderingen	<u>956</u>	<u>551</u>
---------------------------	-------------------	-------------------

Liquide middelen	31-dec-2023	31-dec-2022
<i>1. Direct opvraagbaar</i>		
a. Rabobank betaalrekening	1.011	2.134
b. Rabobank, BedrijfSpaar- en BedrijfsBonusRekening	4.151	5.600
Totaal liquide middelen	<u>5.162</u>	<u>7.734</u>

PASSIVA

Eigen vermogen

1. Herwaarderingsreserves	31-dec-2023	31-dec-2022
Saldo begin boekjaar	412.857	430.940
Realisatie door sloop/ verkoop	-3.168	-2.133
Mutatie door herwaardering	-87.163	-15.950
<i>Saldo einde boekjaar</i>	<u>322.527</u>	<u>412.857</u>
2. Overige reserves	31-dec-2023	31-dec-2022
Saldo begin boekjaar	222.397	128.723
Resultaatbestemming vorig boekjaar	-16.796	75.592
Mutatie herwaarderingsreserve	90.330	18.083
<i>Saldo einde boekjaar</i>	<u>295.931</u>	<u>222.397</u>
3. Resultaat na belastingen van het boekjaar	82.553-	16.796-

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023. Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het negatieve resultaat over het boekjaar 2023 in zijn geheel ten laste van de overige reserves te brengen. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

Totaal eigen vermogen	<u>535.905</u>	<u>618.458</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-2023	31-dec-2022
Boekwaarde op 1 januari	19.975	21.055
Overige waardeverandering verantwoord in het resultaat	2.227	12.712
Investeringen	-220	-5.378
Reclassificatie naar vastgoed in ontwikkeling en vastgoed in exploitatie	-14.314	-8.414
Boekwaarde op 31 december	<u>7.668</u>	<u>19.975</u>

Het saldo op 31 december bestaat uit de volgende projecten:

	31-dec-2023	31-dec-2022
Bodemlus; Holtinck, Spinnewiel te Wierden	4.018	4.089
Herstructurering Leerlooierstraat te Hellendoorn	1.950	1.741
Nieuwbouw Berghorst te Enter	1.700	0
Onderhoudsproject Klomphof fase B te Wierden	0	4.834
Nieuwbouw Klomphof fase B te Wierden	0	3.570
Herstructurering Kruissteenweg/ 1e Esweg te Wierden fase 3	0	3.175
Nieuwbouw Zuidbroek te Wierden	0	1.982
Onderhoudsproject Aadorpweg/ Laurierhof te Wierden en Haydnstraat/ Strausstraat te Nijverdalen	0	585
Boekwaarde op 31 december	<u>7.668</u>	<u>19.975</u>

Langlopende schulden

1. Schulden aan banken	31-dec-2023	31-dec-2022
Schulden aan banken	154.295	147.013
<i>subtotaal</i>	<u>154.295</u>	<u>147.013</u>
Het verloop van de leningportefeuille kan als volgt worden weergegeven:		
<i>Saldo begin boekjaar</i>	147.013	129.808
bij: ontvangen nieuwe geldleningen	17.000	19.000
bij/af: mutatie op roll-overlening met variabele hoofdsom	-4.800	3.500
af: reguliere aflossingen binnen één jaar naar kortlopende schulden	-4.862	-1.834
af: vervroegde aflossingen	0	-3.406
af: vrijval agio	-56	-56
<i>Saldo einde boekjaar</i>	<u>154.295</u>	<u>147.013</u>
Totaal langlopende schulden	<u>154.295</u>	<u>147.013</u>

Van het schuldrestant van de leningen ultimo 2023 heeft € 30,3 miljoen een looptijd korter dan 5 jaar, en € 126,6 miljoen een looptijd van 5 jaar of langer.

De schulden aan banken hebben de volgende kenmerken:

	2023	2022
Gewogen gemiddelde rentevoet	1,7%	1,6%
Gewogen gemiddelde restant looptijd	13 jaar	12 jaar
WSW borging (incl. aflossing binnen één jaar)	154,2 mln	143,7 mln
Marktwaaarde leningportefeuille	142,9 mln	128,3 mln

De rente van de Roll-overlening met variabele hoofdsom staat niet vast, maar is gekoppeld aan de ontwikkeling van het 1-maands Euribortarief. Op 1 november 2022 is de bankopslag op 15 basispunten boven dit Euribortarief vastgesteld. Op 1 november 2025 vindt de volgende opslagerziening plaats.

Kortlopende schulden

1. Schulden aan overheid	31-dec-2023	31-dec-2022
a. Schulden aan overheid	2	0
<i>subtotaal</i>	<u>2</u>	<u>0</u>
2. Schulden aan banken	31-dec-2023	31-dec-2022
a. Aflossingsverplichtingen	4.918	1.890
<i>subtotaal</i>	<u>4.918</u>	<u>1.890</u>
3. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	31-dec-2023	31-dec-2022
a. Schulden aan diverse handelscrediteuren	6.045	3.575
<i>subtotaal</i>	<u>6.045</u>	<u>3.575</u>

4. Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	31-dec-2023	31-dec-2022
a. Vennootschapsbelasting	0	198
b. Omzetbelasting en verhuurderheffing	2.091	1.334
c. Loonbelasting en sociale lasten	165	145
d. Pensioenen	50	47
<i>subtotaal</i>	<u>2.307</u>	<u>1.723</u>

5. Overlopende passiva	31-dec-2023	31-dec-2022
a. Niet vervallen rente geldleningen	1.695	1.659
b. Vooruitontvangen huur	361	373
c. Te verrekenen vergoedingen met bewoners	218	257
d. Verplichting vakantiedagen	203	187
e. Personeelsvereniging	8	18
f. Overige overlopende passiva	66	115
<i>subtotaal</i>	<u>2.552</u>	<u>2.609</u>

Totaal kortlopende schulden	<u>15.823</u>	<u>9.797</u>
------------------------------------	----------------------	---------------------

Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Vaststellingsovereenkomst

In februari 2024 heeft Reggewoon een vaststellingsovereenkomst afgesloten met de Belastingdienst inzake het vormen van een fiscale onderhoudsvoorziening. Door het vormen van de fiscale onderhoudsvoorziening is de belastbare winst over het jaar 2020 verlaagd met € 11,7 miljoen. Hierdoor is een bate van € 2,9 miljoen ontstaan welke in 2024 ontvangen is.

Aangegane verplichtingen

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

	31-dec-2023	31-dec-2022
a. Nieuwbouw Klomphof fase B te Wierden	7.313	13.909
b. Nieuwbouw Berghorst te Enter	4.501	0
c. Nieuwbouw Zuidbroek te Wierden	2.102	0
d. Herstructurering Kruissteenweg/1e Esweg te Wierden	789	5.433
e. Bodemlus; Holtinck, Spinnewiel te Wierden	179	0
f. Overige verplichtingen	28	96
g. Renovatie Aadorpweg/ Laurierhof te Wierden en Haydnstraat/ Strausstraat te Nijverdalen	0	1.302
h. Nieuwbouw Snoekweg te Wierden	0	452
	<u>14.912</u>	<u>21.192</u>

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 2022. 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 2023 bedraagt het budget € 174.000 (2022: € 171.000).

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 jaarhuromzet. 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 2023 is het niet nodig gebleken om de heffing op te leggen (conform 2022).

In de jaren 2024 tot en met 2028 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 2022 € 1.054,7 miljoen (dVi 2021 € 950,2 miljoen) aan WOZ-waarde ingezet (peildatum WOZ waarde 1-1-2022).

Toelichting op de afzonderlijke posten van de winst- en verliesrekening

1. Huuropbrengsten	2023	2022
a. Netto huuropbrengsten	36.910	36.492
b. Huurderving	-321	-293
c. Dubieuze debiteuren	-84	-73
Totaal huuropbrengsten	36.505	36.126

De netto huren zijn in 2023 gestegen met 418.000 euro ten opzichte van het jaar 2022.
De stijging is als volgt te verklaren:

- Jaarlijkse huurverhoging per 1 juli	674
- Oplevering als gevolg van nieuwbouw, herstructurering en verwerving	237
- Wijziging in huurkorting	173
- Huurharmonisatie door bij mutatie de huur vast te stellen op de streefhuur	30
- Aanpassing huuropbrengsten door groot onderhoud	20
- Eenmalige huurverlaging 2023	-501
- Lagere huuropbrengsten door verkopen	-181
- Overig	-34
	418

De huurderving wegens leegstand van het bezit bedroeg in het verslagjaar 0,87% (0,80% in 2022)

2. Opbrengsten servicecontracten	2023	2022
a. Ontvangen vergoedingen leveringen en diensten	1.694	1.414
b. Te verrekenen vergoedingen met bewoners	-218	-257
Totaal opbrengsten servicecontracten	1.476	1.157

3. Lasten servicecontracten	2023	2022
a. Lasten servicecontracten	-1.389	-1.168
Totaal lasten servicecontracten	-1.389	-1.168

4. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2023	2022
a. Toegerekende personeels- en organisatiekosten	-2.051	-1.811
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-2.051	-1.811

5. Lasten onderhoudsactiviteiten	2023	2022
a. Reparatieverzoeken	-1.887	-1.620
b. Mutatieonderhoud	-906	-1.223
c. Contractonderhoud	-1.338	-976
d. Planmatig onderhoud	-6.145	-4.059
e. Themaprojecten	-102	-45
f. Advieskosten afdeling vastgoed	-21	-156
g. Onderhoudsbijdrage VVE	-118	-115
h. Doorberekende kosten technische dienst	194	92
i. Toegerekende personeels- en organisatiekosten	-2.204	-2.167
Totaal onderhoudslasten	-12.526	-10.268

6. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2023	2022
a. Verhuurderheffing	0	-1.978
b. Belastingen WOZ en waterschap etc.	-1.421	-1.399
c. Verzekeringspremie brand-, storm- en vliegtuigschade	-145	-142
d. Diverse overige bedrijfslasten	-47	-31
e. Overige bedrijfsopbrengsten	11	66
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.602	-3.485

7 t/m 9. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2023	2022
a. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.164	2.861
b. Externe verkoopkosten	-42	-42
c. Toegerekende personeels- en organisatiekosten	-38	-35
d. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.482	-2.925
Totaal netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	601	-140

10. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2023	2022
a. Waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	-1.055	-7.316
b. Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling	-3.825	-7.391
c. Toegerekende personeels- en organisatiekosten	-495	-354
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-5.375	-15.061

11. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2023	2022
a. Mutatie actuele waarde vastgoed in exploitatie DAEB	-90.456	-13.918
b. Mutatie actuele waarde vastgoed in exploitatie niet-DAEB	-868	-717
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-91.324	-14.634

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.

13. Overige organisatiekosten	2023	2022
a. Sectorspecifieke heffingen	-263	-90
b. Toegerekende personeels- en organisatiekosten	-2.372	-2.057
Totaal overige organisatiekosten	-2.635	-2.148

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	2023	2022
a. Uitgaven aan leefbaarheid	-81	-55
b. Toegerekende personeels- en organisatiekosten	-273	-253
Totaal leefbaarheid	-353	-307

15. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2023	2022
a. Overige rentebaten	73	0
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	73	0

16. Rentelasten en soortgelijke kosten	2023	2022
a. Rente langlopende leningen	-2.326	-1.994
b. Overige rentelasten	-156	-63
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-2.482	-2.057

17. Belastingen	2023	2022
a. Vennootschapsbelasting	-1.473	-3.000
Totaal belastingen	-1.473	-3.000

ad a. De post vennootschapsbelasting kan als volgt gespecificeerd worden:

Belastinglast huidig boekjaar	-2.429	-1.969
Mutatie latente belastingvordering	782	-507
Nagekomen last voorgaande jaren vennootschapsbelasting	-37	-524
Nagekomen bate voorgaande jaren vennootschapsbelasting	212	0
	-1.473	-3.000

Berekende belastingen

	2023	2022
Resultaat voor belastingen	-81.081	-13.796

Fiscale correcties

Af: fiscaal hogere onderhoudskosten	-2.776	-3.589
Af: afwaardering voorafgaand aan sloop	-1.354	-1.515
Af: fiscaal hogere afschrijvingen op materiële vaste activa en zonnepanelen	-1.147	-1.324
Af: volkshuisvestelijke bijdrage Vestia leningruil	0	-1.228
Af: heffingsvermindering verhuurderheffing	0	-994
Af: Fiscaal hoger verkoopverlies op activa	0	-664
Af: disagio	-23	-23
af: Afboeking projectkosten	-129	0
Bij: Overige en niet-gerealiseerde waardeveranderingen	96.204	29.341
Bij: terugname afwaarderingsverlies obv WOZ-waarden	275	1.393
Bij: fiscaal lagere afschrijving activa ten dienste van exploitatie	0	126
Bij: toerekening algemene kosten nieuwbouw	145	43
Bij: fiscaal hoger verkoopresultaat	67	0
Bij: toerekening financieringskosten nieuwbouw	37	19
Bij: leefbaarheid	2	0
	91.302	21.585

Extra comptabele correcties

Af: dotatie herinvesteringsreserve	-719	0
Af: energie-investeringsaftrek	-33	0
Af: milieu-investeringsaftrek	-12	0
Bij: gemeente kosten	12	11
	-752	11

Belastbaar bedrag	9.469	7.800
--------------------------	--------------	--------------

Te betalen vennootschapsbelasting	-2.429	-1.969
--	---------------	---------------

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,8% (2022: 25,8%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het resultaat voor belastingen, bedraagt 1,8% (2022: 21,7%). 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:

	2023	2022
Toepasselijk belastingtarief	25,8%	25,8%
Bij: Overige en niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-30,5%	-54,9%
Af: fiscaal hogere onderhoudskosten	0,9%	6,7%
Af: afwaardering voorafgaand aan sloop	0,4%	2,8%
Af: fiscaal hogere afschrijvingen op materiële vaste activa en zonnepanelen	0,4%	2,5%
Bij/Af: Nagekomen last/bate voorgaande jaren vennootschapsbelasting	0,2%	-3,8%
Af: volkshuisvestelijke bijdrage Vestia leningruil	0,0%	2,3%
Bij: Terugnname afwaarderingsverlies WOZ-waardestijgingen	-0,1%	-2,6%
Af: Overige fiscale correcties	0,0%	3,1%
Bij/Af: Mutatie latente belastingvordering	1,0%	-3,7%
Effectief belastingtarief	-1,8%	-21,7%

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 resp. 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 afwaarderings worden teruggenomen. In 2023 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 2023 bedraagt het restant van de in komende jaren maximaal terug te nemen afwaardering circa € 3,9 miljoen (2022: € 4,2 miljoen). De hoogte is daarbij afhankelijk van de daadwerkelijke stijging waarbij voor de WOZ-waarde 2025 (prijspeil 1-1-2024) is uitgegaan van een schatting van de waardestijging over het jaar 2023. Deze schatting is gebaseerd op uitvraag bij de gemeentes Wierden en Hellendoorn waarbij een gemiddelde waardestijging van 2,5% 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	2023	2022
a. Lonen en salarissen	3.023	2.790
b. Pensioenkosten	397	373
c. Sociale lasten	567	563
d. Overige personeelskosten incl. inhuur	1.094	947
Totaal personeelskosten	5.081	4.673

Gemiddeld aantal werknemers

In 2023 had Reggewoon gemiddeld 54,0 fte in dienst (2022: 50,0 fte). Alle werknemers zijn werkzaam in Nederland.

Onderstaande tabel bevat het aantal FTE per afdeling:

	2023	2022
Directie	1,8	1,0
Staf	4,3	4,3
Wonen	23,1	22,0
Vastgoed	16,1	14,3
Bedrijfsvoering	8,7	8,4
Totaal aantal FTE	54,0	50,0

Afschrijvingskosten	2023	2022
a. Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	319	460
Totaal afschrijvingskosten	319	460

Accountantskosten	2023	2022
Het honorarium van de accountant is als volgt te specificeren:	Mazars Accountants N.V.	Mazars Accountants N.V.
Controle van de jaarrekening (inclusief dvi)	118	100
Andere controleopdrachten	0	0
Fiscale adviesdiensten	0	0
Andere niet-controle diensten	0	0
	118	100

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 2023

ACTIVA (voor resultaatverdeling)	2023		2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
VASTE ACTIVA				
<i>Vastgoedbeleggingen</i>				
1. DAEB vastgoed in exploitatie	678.627	-	762.566	-
2. niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	18.009	-	18.868
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.305	-	3.549	-
Totaal vastgoedbeleggingen	686.932	18.009	766.115	18.868
<i>Materiële vaste activa</i>				
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.645	-	1.769	-
<i>Financiële vaste activa</i>				
1. Deelnemingen in groepsmaatschappijen	13.749	-	14.283	-
2. Vorderingen op groepsmaatschappijen	2.715	-	2.910	-
3. Latente belastingvordering(en)	948	-	167	-
TOTAAL VASTE ACTIVA	705.989	18.009	785.243	18.868
VLOTTENDE ACTIVA				
<i>Vorraden</i>				
1. Overige voorraden	40	0	40	-
<i>Vorderingen</i>				
1. Huurdebiteuren	570	12	470	12
2. Belastingen en premies van sociale verzekering	265	-	-	-
3. Overige vorderingen	18	-	11	-
4. Overlopende activa	90	1	57	1
<i>Totaal vorderingen</i>	<i>943</i>	<i>13</i>	<i>538</i>	<i>13</i>
<i>Liquide middelen</i>	<i>3.986</i>	<i>1.176</i>	<i>6.590</i>	<i>1.144</i>
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	4.969	1.189	7.168	1.157
TOTAAL ACTIVA	710.958	19.198	792.411	20.025

	2023		2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
EIGEN VERMOGEN				
1. Herwaarderingsreserve	320.165	2.362	409.876	2.981
2. Overige reserve	298.293	11.913	225.379	11.846
3. Resultaat na belastingen van het boekjaar	82.553-	527-	16.796-	544-
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	535.905	13.749	618.458	14.283
VOORZIENINGEN				
1. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	7.668	-	19.975	-
TOTAAL VOORZIENINGEN	7.668	-	19.975	-
LANGLOPENDE SCHULDEN				
1. Schulden/leningen kredietinstellingen	151.722	2.574	144.341	2.672
2. Schulden aan groepsmaatschappijen	-	2.715	-	2.910
TOTAAL LANGLOPENDE SCHULDEN	151.722	5.289	144.341	5.582
KORTLOPENDE SCHULDEN				
1. Schulden aan overheid	1	1	-	-
2. Schulden aan kredietinstellingen	4.820	98	1.792	98
3. Schulden aan leveranciers	6.012	33	3.542	33
4. Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	2.278	29	1.695	28
5. Overlopende passiva	2.552	0-	2.608	1
TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN	15.663	160	9.637	160
TOTAAL PASSIVA	710.958	19.198	792.411	20.025

GESCHIEDEN WINST- EN VERLIESREKENING OVER HET BOEKJAAR 2023

bedragen x € 1.000,=

	2023		2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
1. Huuropbrengsten	35.601	904	35.196	930
2. Opbrengsten servicecontracten	1.432	45	1.118	39
3. Lasten servicecontracten	1.352-	37-	1.140-	28-
4. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	1.989-	62-	1.757-	54-
5. Lasten onderhoudsactiviteiten	12.248-	279-	10.051-	216-
6. Overige directe operationele lasten exploitatie	1.601-	1-	3.075-	410-
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	19.843	571	20.291	260
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.121	-	2.076	743
Toegerekende organisatiekosten	37-	1-	34-	1-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	1.482-	-	2.349-	575-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop	602	1-	307-	167
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.375-	-	15.061-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	90.456-	868-	13.918-	717-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	95.831-	868-	28.979-	717-
Overige organisatiekosten	2.561-	74-	2.083-	64-
Leefbaarheid	353-	-	307-	-
Netto resultaat overige organisatiekosten en	2.914-	74-	2.390-	64-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	124	2	57	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	2.424-	111-	1.999-	114-
Saldo financiële baten en lasten	2.300-	109-	1.943-	114-
Resultaat voor belastingen	80.599-	482-	13.328-	469-
Belastingen	1.427-	45-	2.925-	75-
Resultaat uit deelneming	527-	-	544-	-
RESULTAAT NA BELASTINGEN	82.553-	527-	16.796-	544-

GESCEIDEN KASSTROOMOVERZICHT (volgens de directe methode)

bedragen x € 1.000,=

	2023		2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Ontvangsten:				
Huurontvangsten	35.584	901	35.327	932
Vergoedingen	1.397	47	1.171	45
Overige bedrijfsontvangsten	18	0	55	1
Ontvangen interest	53	-	57	-
Saldo ingaande kasstromen	37.052	948	36.610	979
Uitgaven:				
Betalingen aan werknemers	4.769	84	4.257	82
Onderhoudsuitgaven	13.268	237	9.374	171
Overige bedrijfsuitgaven	5.083	189	4.596	173
Betaalde interest	2.352	108	2.151	114
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	231	-	90	-
Verhuurdersheffing	516	-	1.978	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebc	83	-	59	-
Vennootschapsbelasting	2.737	-	1.992	-
Saldo uitgaande kasstromen	28.008	619	24.497	541
Kasstroom uit operationele activiteiten	9.044	330	12.112	437
Kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.168	-	2.075	743
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreem	2.168	-	2.075	743
MVA uitgaande kasstromen				
Nieuwbouw huur	14.722	0	7.687	-
Verbeteruitgaven	9.581	6	15.672	13
Aankoop	-	-	24	-
Sloopuitgaven	-	-	24	-
Investerings overig	171	-	98	-
Totaal van verwerving van MVA	24.474	6	23.506	13
Ontvangsten overig	194	-	194	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	194	-	194	0
Kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten	-22.111	-6	-21.236	730
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Ingaand:				
Nieuwe te borgen leningen	12.200	-	22.500	-
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-	-	-
Saldo ingaande kasstroom	12.200	-	22.500	0
Uitgaand:				
Aflossing geborgde leningen	1.736	-	9.506	-
Aflossing ongeborgde leningen	-	292	-	292
Saldo uitgaande kasstroom	1.736	292	9.506	292
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	10.464	-292	12.994	-292
Mutatie van geldmiddelen	-2.604	32	3.870	875
Wijziging kortgeld	-	-	-	-
Geldmiddelen aan het begin van de periode	6.590	1.144	2.720	269
Geldmiddelen aan het einde van de periode	3.986	1.176	6.590	1.144

Overige informatie

WNT-verantwoording 2023

De WNT is van toepassing op Reggevoorn. Het voor Reggevoorn toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2023 € 187.000,00 klasse F.

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking

Bedragen x € 1

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

Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

N.v.t.

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

N.v.t.

Gegevens 2022

Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2022

Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)

Dienstbetrekking?

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen

Beloningen betaalbaar op termijn

Totale bezoldiging 2022

J.H. Olde Olthof

Directeur-

bestuurder

01/01 - 31/12

1,0

ja

131.391

18.714

150.105

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

181.000

Overige rapportageverplichting op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2023 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. Reggewoon valt in categorie F.

Wettelijke bezoldigingsmaxima 2023 en VTW beroepsregel 2023

	Voorzitter	Lid
WNT Categorie F	28.050	18.700
VTW Categorie F	22.440	14.960

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 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
-/- 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 2022

Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 -31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	17.064	11.376	11.376
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	27.150	18.100	18.100

bedragen x € 1	D.P.E. van Zijl	H. Zwiers	G.A. Bladder
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 - 31/12	01/01 -16/11	

Bezoldiging

Bezoldiging	13.040	11.410	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.700	16.395	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	

Gegevens 2022

Aanvang en einde functievervulling in 2022		01/01 -31/12	01/01 -31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging		11.376	11.376
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		18.100	18.100

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 negatieve resultaat over het boekjaar 2023 ten bedrage van € 82.553.000 geheel ten laste van de overige reserves te brengen. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Reggewoon

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 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 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2023;
2. de winst-en-verliesrekening over 2023; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2023 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van 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 € 14,2 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 2% van het balanstotaal. Voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 0,74 miljoen hetgeen gebaseerd is op 2% van de som van de vaste inkomensstroom (opbrengsten exclusief incidentele verkooptransacties).

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2023.

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 € 428.000 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 en niet naleving van wet- en regelgeving

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 in paragraaf 'Risicomanagement' op pagina 37 van het jaarverslag.

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

- Het doornemen van de gedrags- en integriteitscode, de klokkenluidersregeling en de interne meldprocedure en vaststellen dat deze beschikbaar zijn gesteld aan 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 als onderdeel van de interne beheersing in relatie tot het tot stand komen van de jaarrekening;
- Het verkrijgen van inzicht in de nevenfuncties en bezit van onroerend goed 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, adviseur financiën en de onafhankelijke controller.

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 het vastleggen van journaalboekingen en andere aanpassingen gedurende het jaar en in het kader van het opstellen van de jaarrekening (zie ook het eerste frauderisico in de volgende paragraaf); en
 - van belangrijke oordeelsvormingen waar onjuiste veronderstellingen bij het maken van schattingen tot een afwijking van de beleidswaarde zouden kunnen leiden (zie ook de paragraaf kernpunten in onze controle).
- Wij hebben aandacht gehad voor risico's dat het bestuur en/of medewerkers van Stichting Reggewoon verplichtingen aangaan met leveranciers of andere partijen tegen onzakelijke condities (zie ook 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 transactiestromen 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. Onze controleaanpak in relatie tot de bepaling en toelichting van de beleidswaarde is als kernpunt in de controle opgenomen in deze controleverklaring.

Risico	Werkzaamheden
#1 Doorbreking van de interne beheersing door het bestuur	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 en andere aanpassingen.
	Wij hebben data-analyse toegepast om hoog-risico-journaalposten te identificeren en we hebben deze geselecteerd voor nadere inspectie.
	Wij hebben onze selectie gericht op boekingen in de financiële administratie die de kengetallen waarop de woningcorporatie wordt beoordeeld zouden kunnen beïnvloeden.
	Wij hebben getoetst of deze journaalboekingen aanvaardbaar zijn op basis van de onderliggende documentatie.
#2 Aangaan van verplichtingen tegen onzakelijke condities	Wij hebben kennis genomen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid van Stichting Reggewoon en van de door Stichting Reggewoon gehanteerde selectiecriteria voor leveranciers en andere partijen.
	Wij hebben met behulp van data-analyse onderzocht of er niet-reguliere inkoopstromen bestaan.
	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.

	Wij hebben notulen van vergaderingen van het bestuur en de raad van commissarissen en de auditcommissie doorgenomen op de aanwezigheid van nieuwe aangegane verplichtingen.
	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.

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;
- 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, anders dan de schattingen in de beleidswaarde, niet in een kernpunt van onze controle.

Niet naleven van wet- en regelgeving

Wij hebben inzicht verworven in de relevante wet- en regelgeving voor Stichting Reggewoon. Wij hebben de volgende wet- en regelgeving geïdentificeerd die impact heeft op de jaarrekening, zoals de Woningwet, het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (BTIV), de Regeling Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (RTIV) en de Wet Normering Topinkomens (WNT).

Wij hebben gesprekken gevoerd met het bestuur en de auditcommissie (als onderdeel van de raad van commissarissen) om inzicht te verkrijgen in welke mate er is voldaan aan wet- en regelgeving. Daarnaast hebben wij kennis genomen van correspondentie met de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Ook hebben wij interviews gehouden met relevante functionarissen en hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen van het bestuur dat er geen sprake is van aangelegenheden inzake het niet naleven van wet- en regelgeving.

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 en het niet voldoen aan wet- en regelgeving. 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 voor ten minste de komende twaalf maanden beoordeeld. Wij hebben deze beoordeling met het bestuur besproken en professioneel-kritisch geëvalueerd, met de nadruk op de vraag of Stichting Reggewoon voldoende in staat zal zijn om aan al haar verplichtingen per balansdatum te kunnen voldoen.

Wij onderschrijven de conclusie van het bestuur van Stichting Reggewoon dat zij over voldoende middelen beschikt om aan al haar verplichtingen te kunnen voldoen.

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

De waarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 697 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 € 670 miljoen de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen toe zoals toegelicht op pagina 61 van de jaarrekening.

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.

Voor het bedrijfsonroerendgoed (BOG), maatschappelijk onroerend goed (MOG) en het zorgonroerendgoed (ZOG) ad € 26,5 miljoen past Stichting Reggewoon de full-versie van het Handboek toe. Voor de bepaling van de waarde van dit deel van het bezit is door Stichting Reggewoon een externe taxateur ingeschakeld. Deze is aangesteld door het bestuur van Stichting Reggewoon en voert zijn werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de NRVV (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs). Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek zijn de mutatiegraad, disconteringsvoet, leegwaarde, exit yield en de markthuurlaast belangrijke uitgangspunten die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte parameters zijn gevalideerd door de externe taxateur op basis van beschikbare marktgegevens en transacties.

De waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie is mede gebaseerd op belangrijke schattingen. De daarbij gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten zijn van significante invloed op de in de jaarrekening opgenomen posities. De door Stichting Reggewoon gehanteerde uitgangspunten en veronderstellingen zijn toegelicht in de jaarrekening. Stichting Reggewoon heeft in haar jaarrekening de inherente onzekerheid toegelicht die van toepassing is bij de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie.

In onze controle van het volgens de full-versie van het Handboek gewaardeerde bezit, hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen, waarderingmethodiek en uitgangspunten ten aanzien van de bepaling van de marktwaarde getoetst op aanvaardbaarheid.

Hierbij hebben wij de objectgegevens (inputdata) getoetst, hebben wij de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en hebben wij de marktconformiteit van de waarderingssuitkomsten geëvalueerd.

Meer specifiek hebben wij stilgestaan bij de waardeverandering die het gevolg is van de modelmatige waardebeoordeling van de marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Reggewoon heeft op pagina 61 van de jaarrekening uiteengezet dat de waardeverandering 2023 deels wordt beïnvloed door een inhaaleffect uit voorgaand verslagjaar als gevolg van de validatie van het Handboek. Wij hebben deze toelichting gecontroleerd en vastgesteld dat deze in overeenstemming is met de berekening in de achterliggende software.

Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten, de waarderingmethodiek en de waarderingssuitkomsten aanvaardbaar zijn.

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 en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.

De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de woningcorporatie waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd.

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

Daarnaast is voor de bepaling van de beleidswaarde overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarderen gehanteerd. De disconteringsvoet 2023 is in het definitieve Handboek d.d. 29 maart 2024 voor de zogenaamde COROP-regio's waarin de corporatie actief is ten opzichte van de eerdere versie van dit Handboek d.d. 31 januari 2024 positief bijgesteld met 1,58%-punt (COROP regio Twente). Als gevolg hiervan is de beleidswaarde afgenomen. Deze bijstelling is doorgevoerd teneinde marktconformiteit van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat volgens de basisversie te realiseren, waarbij om dit te bereiken geen aanpassing heeft plaatsgevonden van relevante andere uitgangspunten (zoals bijvoorbeeld de leegwaarde) anders dan de disconteringsvoet.

De voorgeschreven disconteringsvoet weerspiegelt daarmee mogelijk niet een marktconforme rendementseis waardoor de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs is gewaarborgd.

Voor het potentiële effect van de aanpassing van de disconteringsvoet op de uitkomst van de beleidswaarde verwijzen wij naar de in het jaarverslag opgenomen sensitiviteitsanalyse (pagina 75), waaruit blijkt dat een gemiddelde mutatie van de disconteringsvoet met 0,5% leidt tot een materieel effect op de beleidswaarde van circa € 21 miljoen.

In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten ten aanzien van de aanpassingen op de marktwaardebepaling, zoals toegelicht in de jaarrekening, getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij vastgesteld dat de gehanteerde normatieve uitgangspunten voor de onderhoudskosten en algemene bedrijfsuitgaven 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.

Stichting Reggewoon heeft in haar jaarrekening ook de inherente onzekerheid toegelicht die van toepassing is bij de bepaling van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

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 2023 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

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. Door de verplichte roulatie is in 2023 de heer A.G. Lohuis benoemd tot extern accountant. Tot 2023 was dit de heer F. Mazerier.

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 2023, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

Enschede, 7 juni 2024

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.
Gewaarmerkt voor
Identificatiedoeleinden

AL | 07-06-2024