



# Jaarverslag 2022

## Samen verder

# Inhoudsopgave

<b>Deel 1 Bestuurs- en Volkshuisvestelijk verslag</b> .....	4
1 Terugblik op 2022 .....	5
1.1 Onze koers .....	6
1.2 Onze resultaten .....	6
1.3 Onze uitdagingen.....	7
1.4 Algemeen.....	9
2 Klantperspectief als vertrekpunt.....	10
2.1 Beschikbaarheid .....	10
2.2 Huisvesting urgente doelgroepen.....	11
2.3 Betaalbaarheid en passend toewijzen.....	11
2.4 Huurdersorganisaties.....	12
2.5 Klachten en Klachtencommissie.....	12
2.6 Gemeenten en prestatieafspraken .....	13
2.7 Leefbaarheid.....	13
2.8 Klantbeoordeling.....	14
2.9 Klantparticipatie .....	14
3 Klaar voor de toekomst .....	15
3.1 Strategisch Vastgoed Beleid .....	15
3.2 Onderhoudsbeleid .....	15
3.3 Aankoop en verkoop van vastgoed .....	21
4 Reggewoon als organisatie.....	22
4.1 Bestuur .....	22
4.2 Organisatie .....	23
4.3 Ondernemingsraad .....	26
4.4 Visitatie .....	27
5 Duurzaam financieel beleid.....	28
5.1 Financiële kader .....	28
5.2 Financiële resultaten 2022 .....	29
5.3 Ontwikkelingen financiële ratio's .....	34
5.4 Beleggingen en deelnemingen in andere rechtspersonen .....	34
6 Risicomanagement .....	36
6.1 Strategische risico's.....	38
6.2 Tactische en operationele risico's .....	39
6.3 Financiële risico's .....	40
6.4 Compliance risico's.....	40

6.5	Informatiebeveiliging en AVG .....	41
6.6	Intern controleplan .....	41
<b>Deel 2 Verslag van de Raad van Commissarissen .....</b>		<b>42</b>
<b>Deel 3 Verklaring van het bestuur en goedkeuring van de RvC .....</b>		<b>53</b>
7	Verklaring van het bestuur en goedkeuring van de RvC .....	54
<b>Deel 4 Jaarrekening .....</b>		<b>55</b>
8	Kengetallen .....	56
9	Jaarrekening 2022 .....	57
9.1	Balans per 31 december 2022 (voor resultaatbestemming) .....	57
9.2	Winst- en verliesrekening over het boekjaar 2022 .....	59
9.3	Kasstroomoverzicht .....	60
9.4	Grondslagen van de balanswaardering en resultaatbepaling .....	61
9.5	Toelichting op de afzonderlijke posten van de balans .....	74
9.6	Toelichting op de afzonderlijke posten van de winst- en verliesrekening .....	83
9.7	Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB .....	88
9.8	Overige informatie .....	92
<b>Deel 5 Overige gegevens .....</b>		<b>94</b>
10	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant .....	96

## Deel 1 Bestuurs- en Volkshuisvestelijk verslag



# 1 Terugblik op 2022

Het is lente 2023. We zijn zoals altijd druk met nadenken over de toekomst, plannen voor de korte termijn maken en de dagelijkse werkzaamheden uitvoeren. Het schrijven van het jaarverslag laat je terugblikken op de afgelopen periode. Bijzonder om dan te constateren dat we alweer zo in de waan van de dag zitten. Het is alsof de bijzondere periode die begon in maart 2020 alweer naar de vergetelheid is geraakt. Bijna 3 jaar zaten we in een tijd waar we te maken kregen met veel zorgen en onzekerheid. Maar ook met beperkingen in de vorm van een avondklok, sluiting van ons kantoor en beperkingen in het hele sociale leven. Het is geweldig om te zien hoe Reggewoon door die periode heen is gekomen. Met aandacht voor huurders en collega's maar ook door gewoon door te gaan met ons werk. Projecten zijn ontwikkeld en gerealiseerd en het onderhoud werd in een passende vorm uitgevoerd. Naast vele negatieve aspecten heeft de Corona periode ons ook wat gebracht. De bevestiging dat de veerkracht van mensen groot is. Dat omzien naar elkaar nog steeds gebeurt en voor mij de verwondering dat veel details van een van de grootste crisissen in de moderne tijd zo snel uit je geheugen gewist worden.

2022 is een jaar waar de corporatiesector weer op het schild gehesen is. Na jaren waarin de sector een erg negatief imago had is dat inmiddels volledig omgedraaid. De corporaties wordt een grote rol toegedicht in het mede oplossen van de wooncrisis in Nederland. De minister heeft ambitieuze plannen gelanceerd en heeft met het beëindigen van de verhuurderheffing er ook voor gezorgd dat er meer financiële middelen beschikbaar zijn. Er zijn met de sector afspraken gemaakt over nieuwbouw, verduurzaming, leefbaarheid en betaalbaarheid waar Reggewoon ook aan bij gaat dragen. Voor Reggewoon hebben met name de afspraken over nieuwbouw en betaalbaarheid impact. Met het verduurzamen van onze woningvoorraad lopen we voor op de afspraken en leefbaarheid is al vele jaren voor ons een belangrijk thema.

Van de financiële ruimte die ontstaan is door de verhuurderheffing af te schaffen moeten we meer leveren dan we eerder deden. Het is een uitdaging om ons aan de harde afspraken te kunnen houden. Een meer dan verdubbeling van de rente en een bouwkostenstijging van meer dan 10% souperen alweer veel op van de ontstane ruimte. Op landelijk niveau worden de gesprekken gevoerd over de impact op de afspraken en wordt gezocht naar oplossingen. Het is van belang om nu te gaan leveren in plaats van de onzekerheden aan te grijpen om te vertragen of niet te starten.

De wooncrisis moet worden aangepakt. De druk op de markt is ook in ons werkgebied zichtbaar. De oorzaak van de grote druk is divers. Ontoegankelijkheid van de koopmarkt door de hoge prijzen, instroom van nieuwkomers maar ook de trage doorstroming op de woningmarkt. In ons werkgebied zien we uitdagingen voor de groepen starters en ouderen. Doorstroming bevorderen van ouderen naar passende woningen in omgevingen waar omgezien wordt naar elkaar is noodzakelijk. De daardoor beschikbare woningen zijn weer een kans voor starters. Als corporatie denken en doen we mee maar willen wel bij ons koers blijven. Oplossingen zullen gevonden moeten worden in nauwe samenwerking met onze gemeenten. Gelukkig zijn de relaties goed wat in deze tijden een voorwaarde is voor resultaat.

Genoeg te DOEN. Aan het werk!

## 1.1 Onze koers

Wij bieden betaalbare, passende en goede huisvesting aan mensen die voldoen aan de kaders van de Woningwet en die aangewezen zijn op Reggewoon. Dat is onze missie. Dit doen we vanuit de volgende visie: wij zijn van mening dat een corporatie een partij is die zich beweegt in het sociaal domein. Dit omdat een beperkt deel van onze huurders concrete hulpvragen heeft, maar ook omdat we als toegelaten instelling er zijn voor burgers met een beperkt inkomen waar soms die extra steun zeer welkom is. Bij onze huurders zien we dat een groep moeite heeft om actief deel uit te maken van de maatschappij. We geloven dat iedereen een bijdrage kan en mag leveren. We streven daarbij naar een inclusieve samenleving: iedereen doet mee.

We richten ons op de vraag van onze klanten en de maatschappij op het gebied van wonen. Zo ligt er een sterke focus op levensloopgeschikt wonen en de brede woningmarkt in ons werkgebied. Daarbij is er aandacht voor maatwerk op individueel, straat- en wijkniveau. Duurzaamheid in de breedste zin van het woord staat centraal in ons handelen. We richten ons daarbij niet alleen op energielabels. Aandacht voor mens, milieu en het zorgvuldig omgaan met onze financiële middelen zijn daarin belangrijk voor ons.

## 1.2 Onze resultaten

Dit jaarverslag gaat verderop uitgebreid in op onze concrete prestaties in 2022. Hierna geven we alvast in het kort een overzicht van opmerkelijke gebeurtenissen en ontwikkelingen weer.

### *Volkshuisvestelijk*

We handelen vanuit ons strategisch vastgoed beleid, wensportefeuille en complexbeheerplannen. Dit zijn de toetsingsinstrumenten voor plannen en projecten. In 2022 hebben we enkele belangrijke projecten opgestart en/of opgeleverd om onze doelen te bereiken.

In Wierden hebben we de tweede fase van het project 1<sup>e</sup> Esweg/Kruissteenweg opgeleverd. Levensloopgeschikte- en eengezinswoningen waarvoor eerst de bestaande bebouwing gesloopt is. Ook hier zijn het zeer duurzame woningen geworden. In 2023 gaan we de derde en laatste fase uitvoeren. Met dit project voegen we woningen toe aan voorraad die nu en in de toekomst belangrijk zijn maar het totale project is ook een kwaliteitsimpuls aan dit deel van Wierden.

In 2022 hebben we voorbereidingen getroffen om op korte termijn nieuwbouw te gaan plegen. Onder andere in Haarle, Hellendoorn, Wierden en Enter zijn nieuwbouwplannen in de maak.

### *Woningmarkt*

De druk op de woningmarkt is nog verder toegenomen. Meer vraag en minder aanbod veroorzaken de druk. Op basis van de data uit ons woonruimteverdeelsysteem zien we waar het knelt maar ook waar het absoluut niet knelt. Hier liggen de kansen om meer evenwichtigheid te realiseren. We zullen in 2023 met gemeenten en huurders in gesprek gaan om te kijken of we naast het toevoegen van woningen ook aan andere knoppen kunnen draaien die de druk doen afnemen.

### *Financieel*

We sluiten het jaar 2022 af met een negatief resultaat. Dit was ook voorzien in de begroting 2022. Correcties op de waarde van ons vastgoed liggen hieraan ten grondslag.

## **1.3 Onze uitdagingen**

Reggewoon staat structureel stil bij risico's en uitdagingen op organisatie- en projectniveau. We kwantificeren risico's op basis van mogelijke kansen en mogelijke schades. Schades beperken zich niet tot financiële schades voor Reggewoon. Ook imagoschade en schade voor huurders spelen een grote rol. We zetten beheersingsmaatregelen in bij risico's die een te grote impact hebben. In 2020 hebben we de risicomangement systematiek geoptimaliseerd. Bij het beoordelen en kwantificeren van de risico's maken we onderscheid tussen het bruto en het netto risico. Het verschil wordt veroorzaakt door de effectiviteit van beheersmaatregelen. Op die manier krijgen we focus op die beheersmaatregelen en de werking ervan.

### *Nieuwkomers*

De instroom van asielzoekers en Oekraïense vluchtelingen is groot en groter dan verwacht. Als deze groepen zich meer permanent gaan vestigen in Nederland hebben wij de taak te zorgen voor huisvesting. Dit levert nog meer druk op de toch al gespannen woningmarkt. Goede, passende en betaalbare woningen zijn een basis voor integratie in de Nederlandse samenleving. Wij dragen hier graag aan bij maar zien ook wel risico's. Door de grote toestroom komt begeleiding van nieuwkomers door de gemeenten onder druk te staan. Daarnaast neigen gemeenten naar het ontwikkelen van tijdelijke voorzieningen voor nieuwkomers. We snappen dat maar zijn hier wel terughoudend in.

### *Stijgende kosten*

Bouwkosten en rente zijn het afgelopen jaar fors toegenomen. Dit heeft een groot effect op onze financiën. Nog intensiever samenwerken met partijen, bouwers, collega-corporaties, gemeenten, kan mogelijk bijdragen aan reduceren van bouwkosten. Hiervoor is wel een gezamenlijk en gedragen visie nodig en vanuit een groter maatschappelijk belang handelen. De rentestijging zal zeker op de lange termijn voor beperking van investeringsmogelijkheden zorgen. In de komende periode zullen we, omdat we fors gaan investeren, veel leningen moeten aantrekken. De piek in de rente, net in deze tijd, heeft langjarige effecten.

### *Betaalbaarheid*

Onze huurders hebben bescheiden inkomens. De forse inflatie treft hen nog harder dan mensen met hogere inkomens. Voor oplossingen van dit vraagstuk wordt snel gekeken naar corporaties. Huren bevroren of verlagen is dan de maatregel. Naast dat dit een beperkt effect heeft voor het besteedbaar inkomen is het effect voor Reggewoon van huurverlaging of bevroering groot. Het beïnvloedt de investeringsmogelijkheden fors.

### *Financiële overmaat*

Reggewoon beschikt over een zeer solide financiële positie. We nemen onze verantwoordelijkheid door de overmaat, waar sprake van is, in te zetten. Onze opvatting van de kerntaak is breder dan het werkgebied en we zijn dan ook aan het onderzoeken hoe we buiten onze huidige twee gemeenten een bijdrage kunnen leveren aan de volkshuisvesting. Natuurlijk heeft een dergelijk besluit impact. Impact op onze huurders, onze gemeenten en onze eigen organisatie. We zullen goed moeten uitleggen wat ons drijft en vanuit welke visie we dit doen. De volkshuisvesting houdt niet op bij gemeentegrenzen en daar waar hulp nodig is, en Reggewoon die zou kunnen leveren, zouden we dat moeten overwegen. Dit vraagt wel een zorgvuldige weging van solidariteit, volkshuisvestelijke noodzaak en impact.

*John Olde Olthof*  
*Directeur-bestuurder*

## 1.4 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

## 2 Klantperspectief als vertrekpunt

### 2.1 Beschikbaarheid

Als woningcorporatie verbinden wij ons met bewoners en maatschappelijke partners. In voortdurende dialoog en samenwerking geven wij invulling aan prettig wonen. We willen dat bewoners zich thuis voelen in hun woning en buurt. Eind 2022 heeft Reggewoon 5.078 verhuureenheden. Dit zijn er 23 minder dan in 2021.

#### *Woningzoekenden / verhuurde woningen*

In 2021 daalde het aantal woningzoekenden door de implementatie van een nieuw WoonruimteVerdeelSysteem (WVS). Dit gaf ons de kans om ons woningzoekendenbestand op te schonen. In 2022 blijft het aantal nieuwe woningzoekenden, net als het percentage actieve woningzoekenden, stijgen. Gezien de huidige woningmarkt verwachten wij dat deze stijging doorzet.

	2022	2021	2020
Totaal aantal woningzoekenden	10.064	9.512	10.818
Nieuwe woningzoekenden	2.221	1.982	1.408
Percentage actief	13,3%	11,4%	11,6%

In 2022 hebben we 332 sociale huurwoningen verhuurd. Dit zijn er zes minder dan in 2021. We hadden een grotere daling verwacht, omdat we zien dat er minder huuropzeggingen binnenkomen. ~~Echter door de eerste oplevering van de woningen in het project Kruissteenweg/1<sup>e</sup> Esweg in Wierden is de daling minimaal.~~

Van deze woningen had 86% een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen en zijn daarmee bereikbaar voor mensen die afhankelijk zijn van huurtoeslag. Hiermee halen we de doelstelling van ons nieuwe huurbeleid om het aanbod beter af te stemmen op de vraag. Eind 2022 was namelijk ook 86% van onze actieve woningzoekenden aangewezen op een woning onder de aftoppingsgrenzen.

Gemiddeld ontvingen we per publicatie 78 reacties. Hiermee zet de stijging ten opzichte van vorige jaren door terwijl het aanbod niet meestijgt.

	2022	2021	2020	2019	2018
Gemiddeld aantal reacties	78	54	49	34	28
Aantal sociale verhuringen	332	338	334	400	385

Reggewoon wijst het grootste deel van haar sociale huurwoningen toe aan regulier woningzoekenden op basis van inschrijfduur; het aanbodmodel. Urgent woningzoekenden en speciale doelgroepen zoals statushouders huisvesten we op basis van het distributiemodel, waarbij we woningen rechtstreeks toewijzen. Het aandeel toewijzingen via het distributiemodel stijgt. Dit komt onder andere doordat er meer woningen nodig zijn voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen en door de sloop van de woningen aan de 1<sup>e</sup> Esweg en Kruissteenweg.

Hieronder de verdeling van DAEB woningen:

Verdeling via:	Gemeente Hellendoorn	Gemeente Wierden	Totaal Reggewoon
Aanbodmodel	79%	70%	76%
Distributiemodel	21%	30%	24%

## 2.2 Huisvesting urgente doelgroepen

Het aantal toegekende urgenties is gestegen ten opzichte van 2021. Het toekennen van urgenties verloopt via de commissie Huisvesting, bestaande uit een afvaardiging van gemeenten, Avedan maatschappelijk werk en Reggewoon. In totaal gaven we in 2022 16 woningen uit aan urgente woningzoekenden. Dit waren er in 2021 twaalf en in 2020 achttien. Samen met betrokken organisaties hebben wij ons ook in 2022 ingezet om statushouders, mensen die uitstromen uit een beschermd wonen voorziening en mensen vanuit de maatschappelijk opvang, op een passende plek te huisvesten.

### *Statushouders*

De Gemeentes Wierden en Hellendoorn hebben beide een taakstelling voor het huisvesten van statushouders. Reggewoon draagt bij aan het realiseren van de taakstelling door passende huisvesting te bieden. We zien dat het aantal te huisvesten statushouders toe neemt en er meer woningen nodig zijn om de taakstelling te realiseren. In de gemeente Wierden heeft Reggewoon in 2022, net als in 2021, 10 woningen beschikbaar gesteld voor statushouders. Dit is exclusief 4 woningen die in de eerste periode van 2023 beschikbaar komen voor de taakstelling van statushouders. In de gemeente Hellendoorn hebben wij in 2022 16 woningen hiervoor beschikbaar gesteld. In 2021 waren dit er 7. We hebben de taakstelling in beide gemeentes niet gehaald en zien dat de taakstelling voor 2023 flink hoger ligt. We werken daarom nauw samen met de beide gemeentes en partners om de taakstelling met elkaar zo goed mogelijk te kunnen realiseren, Hierbij kijken we niet alleen naar passende huisvesting, maar zorgen we er samen voor, ieder vanuit zijn eigen rol, dat de er ook voldoende aandacht is voor een goede integratie.

## 2.3 Betaalbaarheid en passend toewijzen

Passend toewijzen draagt bij aan het voorkomen van financiële problemen van huurders. De overheid verplicht ons om woningen passend toe te wijzen. Dit betekent dat 95% van de woningen die wij verhuren aan huurders die recht hebben op huurtoeslag een huur moeten hebben onder de één- en tweepersoons aftoppingsgrens (€ 633,25) of onder de meerpersoons aftoppingsgrens (€ 678,66). In 2022 zijn we met 98,7% binnen deze marge gebleven. Voor de gemeente Wierden was dit 97,6% en voor de gemeente Hellendoorn 99,3%.

Daarnaast moeten wij ons, per gemeente, houden aan de staatssteun regeling (EU-inkomenstoets). Voor Wierden hebben we een grotere marge omdat dit is vastgelegd in de prestatieafspraken.

Staatsteunregeling	Gemeente Hellendoorn		Gemeente Wierden		Reggewoon
Huishoudinkomen		realisatie		realisatie	realisatie
Maximaal € 40.765	Minimaal 92,5%	98,1%	Minimaal 85,0%	98,3%	98,2%
Vanaf € 45.014	Maximaal 7,5%	1,9%	Maximaal 15,0%	1,7%	1,8%

### Huurincasso

Vanuit onze visie op huurincasso kijken we verder dan alleen de huurachterstand. We kijken juist ook naar het maatschappelijk belang en de daarmee gepaard gaande kosten. We werken actief samen met zevenpartners: Avedan, gemeenten Hellendoorn en Wierden, Stichtingen BOOM en BOWIE, Stadsbank Oost-Nederland en Stichting Hulpfonds Hellendoorn. Op peildatum 31 december 2022 bedroeg de huurachterstand van zittende huurders 0,66% (2021: 0,54%) van de jaarhuur. Dit is een bedrag van € 242.000. De achterstand van de vertrokken huurders is € 240.000. We boekten afgelopen jaar € 74.000 af. De achterstand van de zakelijke huurders bedroeg € 11.000 (0,03% van de jaarhuur).

### Ontruimingen en gedwongen opzeggingen

Er zijn negen (2021: zes) woningen ontruimd (dan wel onder 'dwang' opgezegd). In zes gevallen ging het om huurders met betalingsproblemen (waaronder één garagebox), in twee gevallen ging het om overlast en in één geval om sluiting door de gemeente in verband met drugs. De gemeenten zijn intensief betrokken en ontfermen zich vanuit hun zorgplicht over bewoners die hun woningen kwijt zijn geraakt.

## 2.4 Huurdersorganisaties

Reggewoon heeft twee lokale huurdersorganisaties: Stichting Huurdersbelang Wierden-Enter (SHWE) en het Huurdersplatform gemeente Hellendoorn (HPF). De SHWE behartigt de belangen van de huurders in de gemeente Wierden. Het HPF komt op voor de belangen van huurders in de gemeente Hellendoorn. Om de belangen van de huurders en woningzoekenden nog beter te vertegenwoordigen is er een samenwerkingsovereenkomst getekend. Naast reguliere overleggen is er overleg gevoerd over het activiteiten bod en de prestatieafspraken. De huurdersplatformen hebben dit jaar adviezen uitgebracht over de jaarlijkse huurverhoging, het wijzigen van doelgroepen binnen het toewijzingsbeleid, de nieuwe Algemene Huurvoorwaarden, het regionale woonvind-systeem, het huurprijsbeleid, de klachtenprocedure en het servicekostenbeleid.

## 2.5 Klachten en Klachtencommissie

Reggewoon is aangesloten bij de Klachtencommissie woningcorporaties Twente e.o. Klanten kunnen hier een klacht indienen als zij ontevreden zijn over onze dienstverlening. In 2022 zijn bij Reggewoon zelf 34 klachten ingediend over onze dienstverlening en regelgeving (2021: 47, 2020: 20). Hiervan zijn 7 klachten voorgelegd aan de Huurcommissie en 1 aan de regionale Klachtencommissie. De huurcommissie heeft één klacht gegrond verklaard. Alle andere klachten zijn nog in behandeling. Vijf klachten bij de huurcommissie zijn van technische aard van huurders binnen één complex. Totaal zijn

er nog 12 klachten in behandeling. De overige klachten hebben wij in goed overleg met de huurders kunnen oplossen.

## 2.6 Gemeenten en prestatieafspraken

We hebben intensief contact met de gemeenten Hellendoorn en Wierden. Gezamenlijk zijn we verantwoordelijk voor prettig wonen en leven in deze gemeenten. Samen geven wij het woonbeleid vorm en inhoud.

De inhoudelijke ambitie voor 2023 in de prestatieafspraken staat nog steeds.

### *Gemeente Hellendoorn*

Gemeente Hellendoorn, Huurdersplatform Hellendoorn en Reggewoon hebben in december 2022 de prestatieafspraken voor 2023 getekend. Als aftrap voor de prestatieafspraken is in de zomer het spel 'Visie op Wijken en Buurten' gespeeld waarmee de drie partijen elkaars standpunten en prioriteiten over volkshuisvestelijke thema's hebben verkend en vastgelegd in prestatieafspraken.

### *Gemeente Wierden*

Gemeente Wierden, Stichting Huurdersorganisatie Wierden-Enter en Reggewoon hebben ook in december 2022 de prestatieafspraken voor 2023 getekend. Als aftrap voor de prestatieafspraken is een gezamenlijk ambtelijk overleg met de drie partijen georganiseerd. Op de thema's sociaal domein, fysiek domein en toekomstbestendigheid hebben we bestaande afspraken besproken en geëvalueerd. Daarnaast was het doel van deze bijeenkomst om tot meerjarenafspraken te komen.

## 2.7 Leefbaarheid

Reggewoon is dicht bij haar huurders door zichtbaar en actief in de wijk aanwezig te zijn. We zijn aanspreekpunt voor huurders en hebben een signaleringsfunctie richting onze samenwerkingspartners. We stimuleren leefbaarheidsinitiatieven en faciliteren bewoners die daaraan een bijdrage willen leveren.

### *Uitgaven leefbaarheid*

Hieronder volgt een overzicht van de uitgaven voor leefbaarheid:

Leefbaarheid (bedragen x €1.000)	2022	2021
a. Uitgaven aan leefbaarheid	55	94
b. Toegerekende organisatie- en personeelskosten	253	234
<b>Totaal leefbaarheid</b>	<b>307</b>	<b>328</b>

### *Leefbaarheid uitgaven in de wijken*

De kosten onder sub a. bedroegen in 2022 ongeveer € 55.000. Dit bedrag betreft kosten leefbaarheid. Hiermee blijven we binnen het begrote budget 2022 van €65.000.

### Leefbaarheidsmeldingen

In 2022 zijn er 101 (2021: 153) geregistreerd. Dit is inclusief 39 meldingen over de jaarlijkse huurverhoging. 112 zaken stonden nog open vanaf vorige jaren. Aan het einde van 2022 staan er nog 96 zaken open. Dit gaat vaak om langlopende overlastdossiers.

### Beste Buur Bokaal

In 2022 is voor de vijfde keer de Beste Buur Bokaal georganiseerd. Alle 14 Twentse gemeenten waren hierbij actief. Het initiatief lag bij de lokale woningcorporaties en is ondersteund door de huurdersorganisaties en de deelnemende gemeenten. Alle partijen erkennen het belang van noaberschap en een sociaal en veilig leefklimaat. Dit zorgt er namelijk voor dat mensen langer thuis kunnen wonen, draagt bij aan een vertrouwde leefomgeving en vermindert eenzaamheid. Mensen die noaberschap uitdragen en zich inzetten voor een fijn leefklimaat, verdienen dan ook extra waardering. Deze waardering wordt geuit met het uitreiken van de Beste Buur Bokaal. Inwoners uit de verschillende gemeenten kregen in de zomerperiode van het verslagjaar de gelegenheid een 'beste buur' te nomineren via de website [www.bestebuurbokaal.nl](http://www.bestebuurbokaal.nl). In totaal zijn er in de 14 deelnemende gemeenten 140 inzendingen binnengekomen. We zijn ook dit keer weer verrast door de bijzondere verhalen. Reggewoon en de deelnemende corporaties blijven daarom investeren in dit initiatief.

## 2.8 Klantbeoordeling

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. Zij ondervragen onze klanten en brengen hun wensen en meningen in kaart. We zijn zeer tevreden met de waardering die klanten ons geven.

	2021	2022
Algemene dienstverlening	7,7	7,6
Nieuwe woning	8,4	7,9
Huur opzeggen	8,2	8,1
Reparaties	8,1	8,2
Onderhoud	8,2	7,0

## 2.9 Klantparticipatie

Inspiratie voor ons werk vinden we tijdens gesprekken met onze klant. We spreken elkaar tijdens onze rondes in de wijk, tijdens overleggen op individuele basis, en werken ook samen met verschillende bewonersgroepen. Eind 2022 kent Reggewoon 24 bewonerscommissies. Ze behartigen de belangen van de huurders van het complex waarin ze wonen. Denk hierbij aan onderhoud en leefbaarheid. Ook bespreken we met de meeste commissies de jaarlijkse afrekening servicekosten, het schoonmaak- en tuinonderhoud en geven wij een vooruitblik naar het onderhoud voor het komende jaar.

De klantparticipatie met betrekking tot groot onderhoud en nieuwbouwprojecten staat beschreven in hoofdstuk 3 paragraaf 3.2.4.

## 3 Klaar voor de toekomst

### 3.1 Strategisch Vastgoed Beleid

In 2022 kreeg een projectgroep de opdracht om een proces in te richten rondom integrale vastgoedsturing, wat moet bijdragen aan een meer integrale denk- en werkwijze van de organisatie. Er is een plan van aanpak gemaakt waarin ook de interne en externe communicatie opgenomen is. Zo weten collega's dat zij kunnen communiceren over de strategie per woning en de planning rondom groot onderhoud.

Integrale vastgoedsturing is de zoektocht naar de juiste balans tussen op korte termijn 'dingen juist doen' en op lange termijn 'juiste dingen doen' en dit alles afgestemd binnen de context en visie van Reggewoon. Het tactisch niveau wordt daarmee binnen Reggewoon beter ontwikkeld. Hiervoor heeft de projectgroep een jaarcyclus uitgewerkt die aansluit op de bestaande processen. In 2022 is met de gebiedsteams deze jaarcyclus proefgedraaid.

Collega's zijn meegenomen in de betekenis van integrale vastgoedsturing door zogenaamde masterclasses te organiseren. Daarnaast is voor de huurdersorganisaties een sessie georganiseerd waarin ook hun behoefte is gepeild en op welk termijn zij informatie wensen. In 2023 wordt integrale vastgoedsturing in onze organisatie geïmplementeerd

Naast het inrichten van een proces is ook de herijking van de wensportefeuille vastgelegd. Tevens is gewerkt aan het verkoopbeleid dat in 2023 wordt vastgesteld.

In 2022 werden door het ministerie de woondeals geïntroduceerd en de nationale prestatieafspraken waarin wordt uitgegaan van een groei van het aantal sociale huurwoningen voor de komende jaren. Bij het vaststellen van de wensportefeuille is uitgegaan van deze groeiende behoefte.

### 3.2 Onderhoudsbeleid

#### 3.2.1 Dagelijks onderhoud

Realisatie kosten ( x € 1000)	2022	2021
Reparatieonderhoud	1.621	1.220
Mutatieonderhoud	1.223	1.168
<b>Totaal netto ten laste van exploitatie</b>	<b>2.844</b>	<b>2.388</b>
Gemiddelde kosten netto per verhuureenheid	553	462

De kosten reparatieonderhoud zijn zowel t.o.v. de begroting 2022 als de uitgaven 2021 toegenomen. De hogere kosten in 2022 worden mede veroorzaakt door een sterkere stijging van de bouwkosten dan begroot.

Daarnaast zien we dat op het reparatieonderhoud ook de kosten worden geboekt van noodzakelijk onderhoud dat we niet hebben voorzien. Of onderhoud dat niet gepland was, maar waarvoor het wel het meest natuurlijke moment was om het nu uit te voeren. Denk hierbij aan:

- "Extra" werkzaamheden die gelijktijdig of aansluitend aan begrote projecten, planmatig onderhoud en/of themaprojecten zijn uitgevoerd, zoals het vernieuwen van keukens, badkamers en toiletten (€250.000)
- Uitgaven aan cv- en mv installaties, liften en automatische deuren (€133.000)
- Grote eenmalige uitgaven voor bijvoorbeeld het vervangen van de intercominstallatie en het herstel van lekkages bij dakkapellen van een relatief jong complex.

De kosten voor het mutatieonderhoud zijn ten opzichte van 2021 eveneens toegenomen. De reden hiervoor is dat er naast het reguliere mutatiewerk meer grote mutaties met een totaal aan kosten van ongeveer € 751.000 zijn uitgevoerd. Het betreft hier hoofdzakelijk mutaties in het oudere bezit waarbij sprake is van een langere woonduur. Daarnaast zijn bij 56 mutaties Keuken-, badkamer- en toiletrenovaties uitgevoerd.

### 3.2.2 Planmatig onderhoud

Prettig wonen begint met een goede basis: de staat van onderhoud moet in orde zijn. Daarom voeren we regelmatig planmatig onderhoud uit. Het gaat om technisch noodzakelijke of preventieve onderhoudswerkzaamheden. Vaak aan de buitenkant van de woning en aan de technische installaties.

Planmatig onderhoud van ons woningbestand is ingedeeld volgens vaste onderhouds- en vervangingscyclussen. De cyclus is dan het aantal jaren waarin onderhoudswerkzaamheden terugkomen. Voor zeer veel materialen is de cyclus van het onderhoudswerk bekend. Gebruikmakend van deze bekendheid kan in een vroeg stadium (soms als het gebouw alleen nog maar bestaat op de tekenafel) het onderhoud worden vastgesteld voor tientallen jaren. Wijzigingen in wet- en regelgeving worden ook als planmatig onderhoud uitgevoerd. Al dit onderhoud is in onze meerjaren-onderhoudsbegroting (MJOB) vastgelegd. Het eerste jaar van deze MJOB is de jaarbegroting.

Voor vaste onderhoudswerkzaamheden, zoals aan cv-ketels, liften en herstel noodverlichting, zijn contracten afgesloten. De uitgaven voor het contractonderhoud zijn in 2022 binnen de begroting uitgevoerd. Ten opzichte van 2021 is er een lichte stijging in de kosten te zien.

Gedurende het jaar zijn er extra budgetten aangevraagd en goedgekeurd voor het vervangen van de dakbedekking bij de voormalige Habion complexen aan De Hoge Es I en II en voor het creëren van een gemeenschappelijke tuin bij de 24 jongerenappartementen aan de Kruidenlaan in Nijverdal. Daar waar in 2020 en 2021 de corona perikelen voor problemen en uitdagingen zorgden, was in 2022 het personeelstekort bij aannemers de oorzaak dat een aantal onderhoudsprojecten niet of niet geheel uitgevoerd konden worden. Deze projecten zijn opnieuw opgenomen in de begroting van 2023 en krijgen voorrang. Hierdoor en door goed aanbesteden zijn de uitgaven van het planmatig onderhoud ruim binnen de goedgekeurde begroting gebleven.

De vervanging van keukens, badkamers en toiletten (KBT) is de grootste post binnen het planmatig onderhoud. Het gaat om werkzaamheden aan de binnenkant van de woning. De aannemers konden door personeelstekorten de planning niet halen. In 2022 zijn er ca. 175 keukens vervangen, dit zijn er 120 minder dan gepland. Hierdoor zijn de totale kosten ruim binnen het budget gebleven. De keukens die niet zijn uitgevoerd, worden met voorrang vervangen in 2023.

### 3.2.3 Themaprojecten

Een aantal specifieke projecten die bijdragen aan de duurzaamheid of aan de veiligheid van het bezit van Reggewoon zijn samengevoegd tot zogenaamde themaprojecten. In de begroting van 2022 zijn uiteindelijk 13 themaprojecten opgenomen. We lichten een aantal van deze projecten toe.

#### *Brandveiligheid*

Reggewoon neemt de verantwoordelijkheid voor brandveiligheid zeer serieus en streeft ernaar om de risico's zo veel mogelijk te beperken. Hierbij werken we nauw samen met de gemeente en brandweer. De werkzaamheden zijn per gebouw opgepakt en gestructureerd uitgevoerd. De werkzaamheden die afgelopen jaren door corona niet binnen gedaan konden worden, zijn door gepland en uitgevoerd in 2022.

#### *Zonnepanelen*

In de begroting van 2022 is 1 miljoen opgenomen voor het plaatsen van zonnepanelen. Door materiaal- en personeelstekort in de markt konden de plannings niet gehaald worden en ontstonden er lange wachttijden voor de aanvragen van bewoners. Hierdoor moesten we vanaf september tijdelijk stoppen met het uitvoeren van het plaatsen van zonnepanelen. Uiteindelijk is voor ca. 75% van het begrote budget aan zonnepanelen geplaatst.

#### *Isolatieproject*

Om de woonlasten van huurders te verlagen en een bijdrage te leveren aan een gezonder leefklimaat heeft Reggewoon de ambitie om in 2040 haar bezit energieneutraal te hebben. Investerings in duurzaamheid die de woonlasten verlagen worden niet doorbelast in de huurprijs. Om deze ambitie te realiseren zijn er (energetische) ingrepen in het bestaande bezit nodig. Hierbij wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van subsidieregelingen die de overheid biedt.

In 2022 werd Reggewoon verplicht voor uitvoer van deze werkzaamheden een Flora & Fauna onderzoek uit te voeren. Hierdoor liepen de plannings aanzienlijk uit. Een groot aantal woningen worden daarom in 2023 uitgevoerd. Hierdoor zijn de kosten voor 2022 lager uitgevallen.

#### *Rookmelders*

Vanaf 1 juli 2022 zijn rookmelders verplicht voor alle huishoudens in Nederland. Op elke woonverdieping één rookmelder. Met een rookmelder word je gealarmeerd en wordt je vluchttijd vergroot. Alle woningen van Reggewoon zijn daarom in 2022 uitgerust met rookmelders.

### 3.2.4 Onderhoudsprojecten

Bij voorgenomen onderhoudsprojecten kiest Reggewoon voor het duurzaam verbeteren van woningen met het oog op langjarige exploitatie. Dat betekent dat de woningen zowel energetisch als technisch worden verbeterd.

#### *Bewonersparticipatie*

Reggewoon heeft twee collega's; sociaal coördinatoren die verantwoordelijk zijn voor de bewonersparticipatie bij groot onderhoudsprojecten, nieuwbouw en herstructurering. Zij zorgen voor goede informatievoorziening naar de betrokken huurders, en daar waar nodig ook de omwonenden. Bij grotere projecten gaan ze samen met de aannemer op huisbezoek. Zij bekijken de woning en nemen de werkzaamheden en het proces met de huurders door. De sociaal coördinatoren regelen

informatiebijeenkomsten waar huurders en andere betrokkenen terecht kunnen voor informatie en vragen.

### **Projecten in voorbereiding**

#### *28 appartementen Klomphof fase B, Wierden*

In 2021 is dit project samen met de nieuwbouw van 12 levensloopgeschikte woningen en 30 appartementen aanbesteed op basis van een geïntegreerde aanpak van ontwerp en realisatie. In 2022 is overeenstemming bereikt over de uitvoering met Nijhuis Bouw. Door de hogere bouwkosten is de aanneemsom hoger geworden en moesten bezuinigingen worden doorgevoerd. In 2022 zijn de bodembronnen gerealiseerd en vanaf maart 2023 starten de werkzaamheden in de appartementen.

#### *32 woningen onderhoud, Wierden en Enter*

In de eerste helft van 2022 is gestart met een onderzoek naar de uitvoering van groot onderhoud en verduurzaming. Het betreft de complexen 10161 en 10202 in Wierden en de complexen 10422 en 10423 in Enter. Dit project is onderhands in bouwteam met Ter Steege Bouw Vastgoed Rijssen BV voorbereid. Begin 2023 is besloten eerst de woningen met de strategie 'verkoop' aan te bieden aan de bewoners. Nadat hier duidelijkheid over is, stellen we de werkzaamheden per woning vast.

#### *958 woningen onderhoud 2023-2027 in de gemeenten Hellendoorn en Wierden in 4 deelprojecten*

In de 2<sup>e</sup> helft van 2022 is gestart met de voorbereiding voor de uitvoering van groot onderhoud en verduurzaming bij 958 woningen van Reggewoon in de komende 5 jaar. Het gaat in totaal om 43 complexen in de gemeenten Hellendoorn en Wierden. Op basis van de conditiemeting in combinatie met de MJOB, ons SVB, de integrale vastgoedsturing (IVS) en de complexbeheerplannen is vastgesteld dat deze woningen in 2023 t/m 2027 worden verduurzaamd. Het project wordt aanbesteed op basis van de eenheidsprijzen. De twee laagste inschrijvers krijgen het werk toebedeeld.

#### *Bodembron 20 woningen Spinnewiel & 57 woningen Holtinck, Wierden*

In 2021 is een eerste aanzet gedaan voor het verduurzamen/gasloos maken van 77 bestaande appartementen door het toepassen van een bodembron. Dit betreft een Pilotproject wat in 2022 verder is uitgewerkt. De realisatie vindt plaats in 2023/2024.

### **Projecten uitgevoerd in 2022**

#### *44 woningen groot onderhoud Marjoleinlaan, Wierden*

In de eerste helft van 2022 is het groot onderhoud van deze woningen uitgevoerd. De woningen zijn verduurzaamd en gasloos gemaakt. Naast verduurzaming is het nodige onderhoud uitgevoerd en de uitstraling verbeterd.

#### *Groot onderhoud bij 11 woningen Voormors & 19 woningen Erve Roerinck, Enter*

In de eerste helft van 2022 is het groot onderhoud van deze woningen uitgevoerd. De woningen zijn verduurzaamd en gasloos gemaakt. Naast verduurzaming is het nodige onderhoud uitgevoerd en de uitstraling verbeterd.

#### *Groot onderhoud bij 13 woningen Aadorpsweg & 21 woningen Laurierhof, Wierden*

In de tweede helft van 2022 is het groot onderhoud van deze woningen uitgevoerd. De woningen zijn verduurzaamd en gasloos gemaakt. Naast verduurzaming is het nodige onderhoud uitgevoerd en de uitstraling verbeterd.

### *Groot onderhoud bij 11 woningen Haydenstraat & 2 woningen Strausstraat, Nijverdal*

Eind 2022 is het groot onderhoud aan deze woningen gestart. De woningen worden verduurzaamd en gasloos gemaakt. Naast verduurzaming wordt ook het nodige onderhoud uitgevoerd en wordt de uitstraling verbeterd. De woningen worden eind februari 2023 opgeleverd.

## **3.2.5 Nieuwbouw - sloop - herstructurering**

Reggewoon maakt zich sterk voor betaalbare, passende en goede huisvesting. Om woningen ook in de toekomst kwalitatief op niveau te houden, wordt soms, op basis van zorgvuldig onderzoek, het besluit genomen om bestaande woningen te slopen en te vervangen door nieuwbouw. Hieronder een weergave van een aantal in het oog springende sloop - nieuwbouwprojecten uit 2022.

### **Projecten in uitvoering**

#### *Vervangende nieuwbouw Kruissteenweg en 1<sup>e</sup> Esweg, Wierden*

Eind 2017 is het besluit genomen om 52 woningen aan de Kruissteenweg en 1<sup>e</sup> Esweg te vervangen door 56 nieuwbouwwoningen. Na uitgebreid overleg met huurders en deelnemende particuliere eigenaren is eind 2018 het plangebied vastgesteld. In 2019 zijn voor het plan 5 particuliere woningen aangekocht. In juli 2020 is de aannemersovereenkomst met Dura Vermeer Hengelo getekend. De nieuwbouw vindt plaats in drie fasen. Eind 2021 is de nieuwbouw van fase 1 (6 levensloop-geschikte woningen en 4 eengezinswoningen) afgerond. Eind 2022 hebben de huurders van fase 2 (10 levensloopgeschikte woningen, 8 eengezinswoningen en een aangepaste woning) de sleutel ontvangen van de nieuwe woning.

In 2023 start de bouw van de laatste fase op de hoek Jacobsonstraat/Kruissteenweg. Hier wordt een kleinschalig appartementencomplex gebouwd met in totaal 10 appartementen (2 bouwlagen). Daarnaast komen aan dit deel van de Kruissteenweg nog eens 10 eengezinswoningen en 7 levensloopgeschikte woningen.

Vanwege de herstructureringsplannen is in dit gebied een bewonerscommissie opgericht. In 2022 is maandelijks overleg geweest met de bewonerscommissie. De sociaal coördinator heeft korte lijnen met de leden van de bewonerscommissie en heeft contact met de huurders en omwonenden in de buurt.

#### *Nieuwbouw 25 woningen Snoekweg, Wierden*

Om de druk op de woningmarkt te verlagen is samen met de gemeente Wierden gedegen onderzoek gedaan naar flex-wonen. Met als resultaat een plan van 25 compacte woningen bestaande uit 10 levensloopgeschikte woningen en 15 eengezinswoningen. In april 2022 heeft Hodes Huisvesting in Goor de opdracht ontvangen voor het leveren en plaatsen van de woningen. In december zijn de eerste woningen geplaatst. De sleuteluitgifte is gepland in maart 2023. De grond blijft eigendom van de gemeente en wordt voor een periode van 25 jaar gehuurd.

### **Projecten in voorbereiding**

#### *Nieuwbouw 12 levensloopgeschikte woningen en 30 appartementen Klomphof, Wierden*

In 2021 is dit project samen met het groot onderhoud van 28 appartementen aanbesteed. Na de bereikte overeenstemming met Nijhuis Bouw over de samenwerking waren de marktomstandigheden

sterk gewijzigd. Er zijn daardoor bezuinigingen doorgevoerd en de aanneemsom is toegenomen. De uitvoering start in 2023.

#### *Nieuwbouw 5 levensloopgeschikte- en 6 eengezinswoningen en 15 appartementen in Berghorst, Enter*

In 2020 voerden wij met de gemeente gesprekken over sociale woning bouw in de uitbreidingslocatie De Berghorst 2 in Enter. De gemeente gaf ons de mogelijkheid om op 3 locaties te gaan bouwen. In totaal is het voor Reggevoon mogelijk om 10-12 grondgebonden woningen en circa 15 appartementen te ontwikkelen. De grond van de appartementen kan rechtstreeks van de gemeente worden gekocht en de grond van de woningen moet, voor de met de gemeente afgesproken bouwrijpe kavelprijzen, afgenomen worden van aannemers. Er is een massastudie uitgevoerd en nu worden deze plannen met de aannemers uitgewerkt.

#### *De Blenke, Hellendoorn*

In 2020 zijn de eerste gesprekken opgestart met de gemeente voor het bouwen van woningen op de inbreidingslocatie de Leerlooierstraat 2 te Hellendoorn. Op 6 april 2022 heeft de RvC goedkeuring gegeven op het ontwikkelbesluit voor het realiseren van 12 appartementen en 7 levensloopgeschikte woningen in bouwteam. Oude Wolbers te Borne is de aannemer die de selectie heeft gewonnen en met hen is het project verder uitgewerkt. Start bouw staat gepland voor na de bouwvak 2023.

#### *Zuidbroek, Wierden*

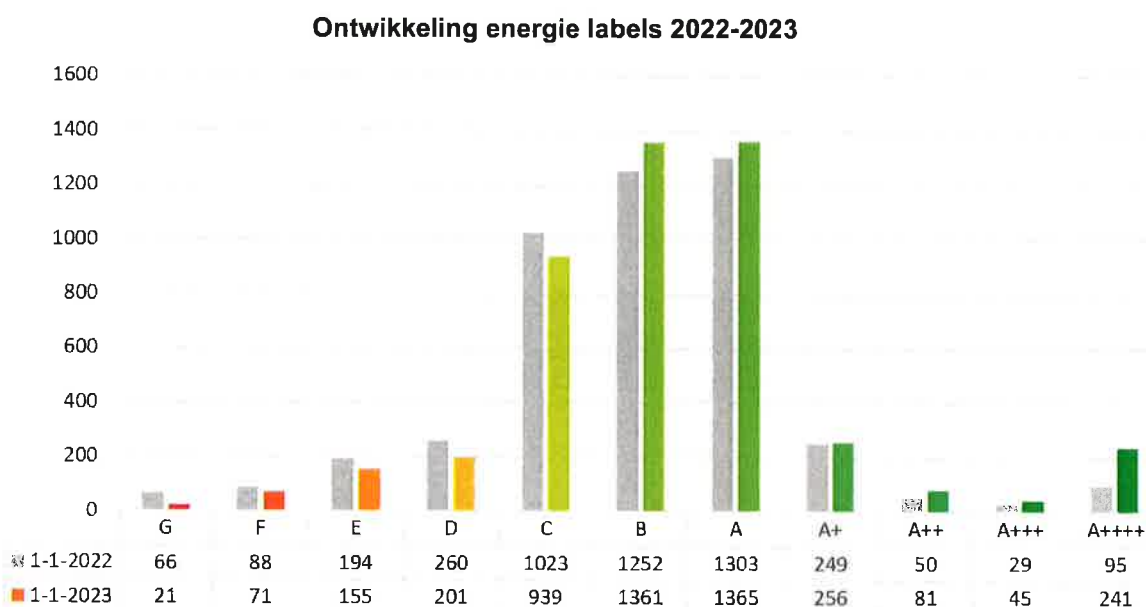
Eind 2021 is het onderzoek gestart naar het realiseren van nieuwbouwwoningen op het Zuidbroek te Wierden. Op 10 oktober 2022 heeft de RvC goedkeuring gegeven op het ontwikkelbesluit voor het realiseren van 6 levensloopgeschikte woningen, 8 eengezinswoningen en 16 appartementen. In dat ontwikkelbesluit is aangegeven dat voor start uitvoering de prijzen nog weer worden beoordeeld. Hieruit kwam een prijsstijging naar voren die niet gedekt kon worden uit de goedgekeurde stichtingskosten. Er heeft daarom een bezuinigingsronde plaatsgevonden waarna er goedkeuring is gegeven voor een budgetverhoging.

### **3.2.6 Verduurzamen bestand bezit**

De uitgewerkte energie-scenario's zijn in verband met de nieuwe rekenmethodiek NTA8800 in 2022 opnieuw opgesteld. De energie-scenario's moeten in de toekomst een voorspellend karakter krijgen ten aanzien van de verwachte CO2-uitstoot en energie labels van de woningvoorraad. Hiermee wordt inzichtelijk of het ontwikkelde beleid en maatregelen voldoende effect hebben op de kwaliteit van de woningvoorraad. Het registeren van de energetische verbeteringen heeft een procesmatig aanpak gekregen waarbij er jaarlijks 10% van de energie labels wordt vernieuwd.

### Energie labels

In onderstaande grafiek is het aantal woningen per energielabelklasse te zien. Er is een duidelijke afname te zien van slechte energie labels en een toename van groene energie labels.



\*41 woningen zonder rekenresultaat zijn niet opgenomen in de grafiek.

## 3.3 Aankoop en verkoop van vastgoed

### Aankopen

In 2022 zijn er geen woningen aangekocht. Er is een stukje grond aangekocht ten behoeve van een renovatietraject aan de Laurierhof in Wierden.

### Verkoop woningen

Hoewel er wel 10 verkoopwoningen waren opgenomen in de begroting van 2022 zijn er geen woningen verkocht. In 2022 is een makelaar aangesteld en is er gewerkt aan nieuw verkoopbeleid. De verkoop van huurwoningen wordt in 2023 weer opgestart. Deze verkoop is gekoppeld aan de uitvoering van groot onderhoudsprojecten.

In 2022 zijn er wel een aantal panden verkocht.

- Voormalig zorgappartementen aan de Molenweg 3-7 t/m 3-9 in Nijverdalen.
- Kinderopvangverblijf aan de Grote Maatweg 4 in Wierden.
- Het opvang- en dagbestedingsverblijf aan de De Holtinck 117 in Wierden.
- Voormalig kantoor van Reggewoon aan de Nijverdalsestraat 83 in Wierden.

## 4 Reggewoon als organisatie

### 4.1 Bestuur

#### *Bestuur*

Het bestuur van Reggewoon bestaat uit één directeur-bestuurder, de heer J.H. Olde Olthof.

#### *PE punten*

Over een periode van drie jaren is de directeur-bestuurder verplicht 108 PE punten te behalen.

Naam directeur- bestuurder	Aantal behaalde PE punten 2022	Nog te behalen PE punten in 2023
Dhr. J.H. Olde Olthof	44	32,5

#### *Nevenfuncties:*

Met instemming van de Raad van Commissarissen vervult de heer Olde Olthof de nevenfunctie:

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

#### *Genomen besluiten*

Belangrijke besluiten, die in het verslagjaar genomen zijn, betreffen onder andere:

- Opstellen van de jaarrekening en jaarverslag 2021
- Vaststellen begroting Reggewoon 2023
- Prestatieafspraken met gemeenten Wierden en Hellendoorn
- Goedkeuring diverse fase-documenten
- Herijking servicekostenbeleid
- Verdere digitalisering van verschillende processen
- Uitgangspunten herijking wensportefeuille
- Koersplan 2022-2026
- Verkoop en verhuizing kantoor Wierden en verkoop Grote Maatweg
- Samenwerkingsverband huurdersorganisaties
- Deelname samenwerkingsverband Woninghuren.nl
- Uitvoering visitatie
- Besluit wijze van samenwerking Stichting Sint Joseph Almelo

## 4.2 Organisatie

### 4.2.1 Ontwikkelingen in 2022

We zijn tevreden over hoe de organisatie functioneert en hoe iedereen met de veranderingen in 2022 is omgegaan. We zijn het jaar gestart met coronamaatregelen die gelukkig zo goed als verdwenen zijn. Onze collega's hebben hard gewerkt, maar waren vooral flexibel, om de plannen, doelen en ambities van Reggewoon waar te maken. Ons kantoor was begin 2022 gesloten vanwege corona. In de loop van het jaar zijn we met elkaar gestart in ons nieuw verbouwde kantoor in Nijverdal.

Er is tijd en aandacht geschonken aan het werken in twee grote open werkruimtes met flexibele werkplekken in combinatie met hybride werken. Iedereen heeft zijn/haar plek en ritme hierin gevonden.

Alle collega's volgden een training in het kader van de AVG. Een deel van de collega's volgden een training helder, en klantgericht schrijven communicatietraining, schrijftrainingen en een vervolg op de training een Discovery Insight profiel. Dit keer gericht op hoe we onze kernwaarden inzetten als Reggewoon medewerkers. Er zijn ook maatwerktrainingen voor een specifieke groep medewerkers gegeven en een aantal persoonlijke trainingen en coaching.

#### *Werkdruk*

De ambities van Reggewoon blijven hoog. Dit vraagt de nodige inspanning en veerkracht van onze medewerkers. Met elke medewerker is gesproken over hybride werken, de werkdruk, stress en flexibiliteit. De aandacht hiervoor blijft uiteraard.

#### *Verzuim*

Het verzuim in 2022 is 4,9 % exclusief zwangerschapsverlof. In het verslagjaar hadden we te maken met enkele langdurige zieken, waarvan de oorzaak van de ziekte vooral buiten de werksfeer ligt. Het korte en middellang verzuim is laag, opgeteld 0,45%. Dit is positief. Het betekent dat ondanks het hogere langdurig verzuim de groep die niet verzuimt ook niet meer is gaan verzuimen. Ook niet door de situatie met veel thuiswerken. Verzuim blijft een thema dat frequent op de agenda staat van het management.

#### *CAO*

De CAO Woondiensten die we hanteren binnen Reggewoon loopt vanaf 2022 tot en met eind 2023. Alle wijzigingen die dit in 2022 met zich mee heeft gebracht zijn doorgevoerd.

#### *Formatie*

De gemiddelde formatie in 2022 bedroeg 50,0 fte (2021: 51,3 fte). Begroot voor 2022 was 55,5 fte. Daarnaast maakten we gebruik van gemiddeld 5,03 fte (2021: 1,64 fte) aan ingehuurde krachten. De personeelskosten (inclusief ingehuurde krachten en overige personeelskosten) zijn € 4,67 miljoen en zijn daarmee hoger dan begroot € 4,42 miljoen. In 2021 was dit € 4,23 miljoen.

### *Vacatures*

In 2022 hebben we alle 15 vacatures goed ingevuld. Een deel door interne kandidaten en een deel extern. Er is tijd en aandacht besteed aan het introductieprogramma van de nieuwe collega's. De nieuwe samenwerking verloopt daardoor goed.

### *Vereniging WoON Twente*

Het Kennisplatform en netwerk WoON Twente bestaat inmiddels 16 jaar. WoON Twente behartigt de belangen op het brede gebied van wonen. 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. In 2022 is het werkplan vastgesteld voor de komende twee jaar.

Professionals vanuit de 16 corporaties (leden) delen kennis en werken samen aan de (bovenlokale) thema's zoals de Regionale Woningmarkt, Duurzaamheid, Sociaal Domein, Organisatieontwikkeling en Klantinvloed. Eric Markvoort is samen met Hanneke de Rijter (Tubbergen) duo-trekker van het focusthema Duurzaamheid en Harro Eppinga is (duo)trekker van het thema Regionale Woningmarkt samen met Martijn Rink (Vechtdal Wonen). Er neemt een aantal medewerkers van Reggewoon 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.

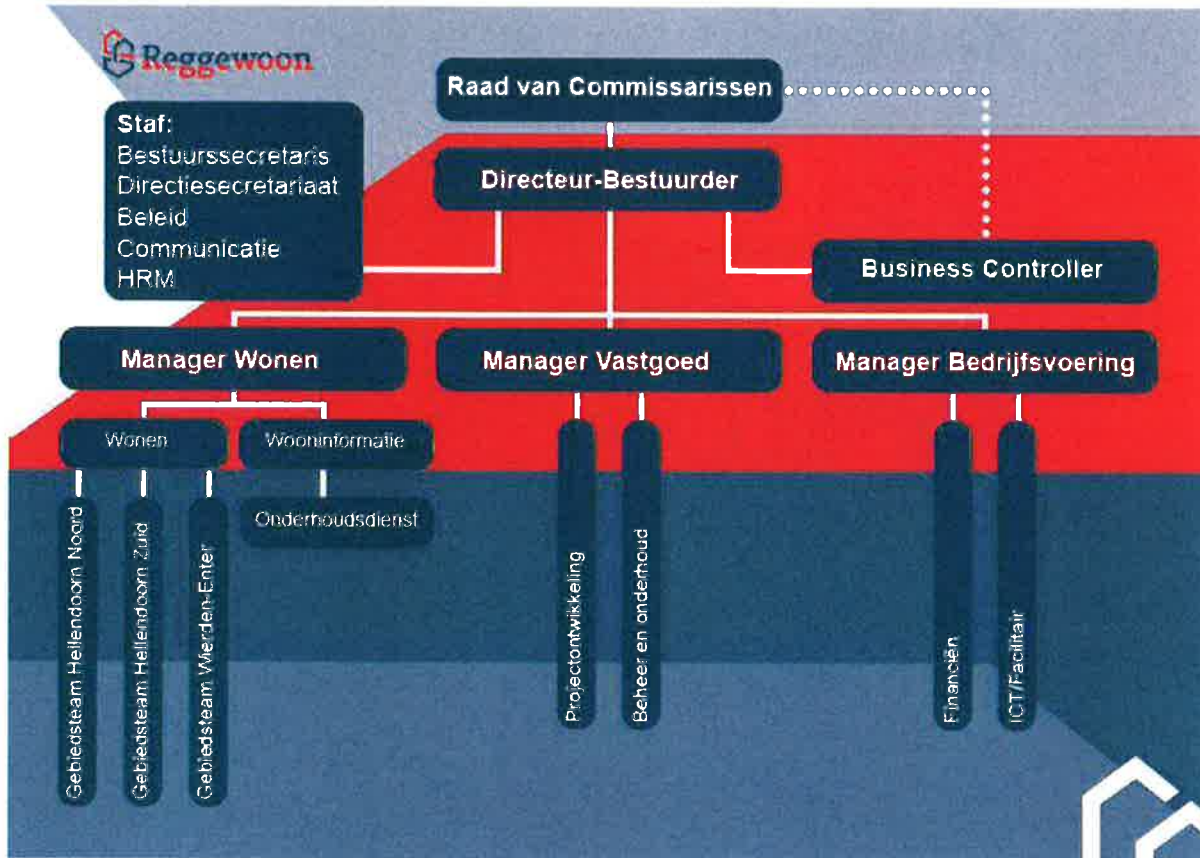
Een project waar 13 leden van WoON aan deelnemen is het Gezamenlijke Woonvindstelsel (Woninghuren). In 2022 is de leverancier gekozen en in maart 2023 is de lancering van dit nieuwe gezamenlijke platform.

In 2022 is er een gezamenlijk woningmarktonderzoek gestart en is er samenwerking met Provincie, overheden rondom de regionale woondeal (ondersteuningsverklaring) en de verdere uitwerking hiervan. Ook noemenswaardig te melden is het proces Doorstroom Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang waar WOON zich voor inzet samen met maatschappelijke partners.

Er blijft binnen WoON aandacht voor de (toekomstige) medewerkers vanuit het thema Organisatieontwikkeling. Corpofit richt zich op duurzame inzetbaarheid van alle corporatiemedewerkers. Arbeidsmarktcommunicatie richt zich op het vinden en verbinden van talent aan de corporaties. Tot slot is de bestuurlijke leergang Reflectief & Verbindend Leiderschap van Comenius (voor leden WoON) verlengd en krijgt een afronding in het voorjaar van 2023.

## 4.2.2 Organisatiestructuur

In onderstaand organogram is de organisatiestructuur van Reggewoon weergegeven.



## 4.3 Ondernemingsraad




Missie

Het jaar 2022  
in beeld

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.

Samenstelling

  
**Henri Maris**  
voorzitter

  
**Willemijn de Roy van Zuydewijn**  
plaatsvervangend voorzitter

  
**Pauline Nieuwhuis**  
secretariaat

  
**Bert Voortman**

  
**Wieke Maneschijn**

  
**Carla Rozendal**

Behandeld

- Arbodienst/RIE
- Begroting 2023
- Coronamaatregelen
- Huisvesting
- Hybride en flexibel werken
- Interne communicatie
- Jaarverslag 2021
- Opgaven en middelen en de koers naar duurzame samenwerking Reggewoon en Sint Joseph Almelo
- OR verkiezing 2022
- Resultaten CAO onderhandelingen
- Visitatie
- Vormen en overleg met klankbordgroep
- Werkdruk



Koesterpunten

- Goede en open cultuur
- Hybride werken
- Medezeggenschap  
(OR naar ook de diverse werkgroepen waar iedere medewerker kansen voor krijgt)
- Opleidingsmogelijkheden
- Verantwoordelijkheid laag in de organisatie



Instemming/Advies

- Advies lid Raad van Commissarissen  
Positief advies uitgebracht
- Advies duurzame samenwerking Reggewoon en Sint Joseph Almelo  
Nog in behandeling.

Vergaderingen

16x  Regulier en kort overleg Ondernemingsraad

15x  Directeur-bestaander en HR adviseur

3x  Raad van Commissarissen

4x  Adviseurs

5x  Klankbordgroep



Ontwikkeling

Training MZ services:

- Tweedaagse OR cursus
- Toepassen van de Match-methode bij Opgaven en middelen
- Bepalen koesterpunten medewerkers

## 4.4 Visitatie

Visitatie is een instrument voor het afleggen van verantwoording over maatschappelijke prestaties van woningcorporaties. Tenminste een keer per vier jaar geldt voor corporaties de verplichting zich te laten visiteren.

Cognitum heeft het maatschappelijk presteren van Reggewoon over de afgelopen vier jaar beoordeeld. De visitatie betrof de periode 2018-2021 en is de tweede sinds het ontstaan van Reggewoon. Nadien is Reggewoon 'gegroeid'. Niet alleen in grootte, meer verhuureenheden, maar zeker ook in haar maatschappelijke rol en de positie die Reggewoon inneemt op de woningmarkt. Dit zien we terug in het visitatierapport dat in 2023 is verschenen. De recente visitatiecommissie kenmerkt Reggewoon als een ambitieuze en realistische corporatie met de blik op haar eigen werkgebied maar ook op volkshuisvestelijke opgaven in de regio.

Het visitatierapport geeft ons naast een mooie reflectie ook een waardevolle bevestiging dat we het goed doen. We hebben hoge cijfers gehaald op de vier onderstaande onderdelen en scoren maar liefst een 8,6 op de reputatie.

Presteren naar opgaven en ambities:	7,7
Presteren volgens belanghebbenden:	8,0
Presteren naar vermogen:	9,0
Governance:	8,0

De commissie geeft aan deze cijfers een buitengewoon knappe prestatie is vinden. Voor ons een extra drijfveer om er alles aan te doen deze prestatie de komende vier jaar te evenaren.

## 5 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.

### 5.1 Financiële kader

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

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

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

#### *Kasstromen*

De rentedekkingsgraad (ICR) is het kengetal waaraan de gezondheid van de kasstromen getoetst wordt. De ICR geeft het aantal keren aan dat de rente betaald kan worden uit de kasstroom uit exploitatie. De WSW norm voor dit kengetal is minimaal 1,4. Reggewoon heeft een interne signaleringsnorm vastgesteld van 1,8. Dreigt de ICR beneden deze 1,8 te komen dan wordt geanalyseerd of dit structureel is en worden zo nodig maatregelen genomen. Reggewoon heeft ultimo 2022 een ICR van 6.7 (2021: 4.0). Zowel in 2022 als 2021 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 2022 61,4% en is daarmee gestegen ten opzichte van 2021 toen de solvabiliteit 56,1% bedroeg. De solvabiliteit wordt berekend op basis van de beleidswaarde. De stijging wordt veroorzaakt doordat de beleidswaarde verhoudingsgewijs sterker is gestegen dan het totaal vermogen. Overigens voldoet de solvabiliteit ruim aan de WSW norm. Deze is voor de solvabiliteit minimaal 15%. De interne signaleringsnorm voor dit kengetal bedraagt minimaal 30%.

De Loan to Value geeft de verhouding weer tussen de omvang van de leningenportefeuille en de beleidswaarde. Dit kengetal is ultimo 2022 gedaald ten opzichte van 2021 (33,5% versus 36,8%). Oorzaak is dat de omvang van de leningenportefeuille in 2022 minder hard is gestegen dan de

beleidswaarde. Ook voor dit kengetal geldt dat we ruim binnen de WSW norm blijven. Deze is namelijk maximaal 85% en de interne signaleringsnorm maximaal 60%.

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 2022 gedaald ten opzichte van 2021: 16,4% versus 19,7%. Dit komt omdat de marktwaarde van de leningenportefeuille harder is gedaald dan de marktwaarde van het bezit. De WSW norm hier is maximaal 70% en de interne signaleringsnorm is op maximaal 40% gesteld. De onderpandratio komt in 2022 uit op 16,5% en is hiermee eveneens gedaald ten opzichte van de 19,6% van 2021. Ook voor deze ratio geldt een WSW norm van 70%.

In 2023 gaan we de interne signaleringsnormen herzien als onderdeel van de herziening van het investeringsstatuut.

In onderstaande tabel staan de hiervoor beschreven ratio's opgenomen ultimo 2022, zoals die op basis van de WSW regels bepaald zijn:

WSW-ratio's	2022	2021	Norm	Interne signalerings-norm
Rentedekkingsgraad	6,7	4,0	> 1,4	> 1,8
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)	61,4%	56,1%	> 15%	> 30%
Loan to value (o.b.v. beleidswaarde)	33,5%	36,8%	< 85%	< 60%
Dekkingsratio (o.b.v. marktwaarde)	16,4%	19,7%	< 70%	< 40%
Onderpandratio (o.b.v. marktwaarde)	16,5%	19,6%	< 70%	

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

## 5.2 Financiële resultaten 2022

### Ontwikkeling jaarresultaat

In 2022 bedraagt het jaarresultaat –16,8 miljoen euro. In de begroting voor 2022 was uitgegaan van een negatief resultaat van –14,5 miljoen euro. Er is sprake van een daling van het resultaat ten opzichte van de begroting van 2,3 miljoen euro. De belangrijkste oorzaken zijn als volgt te verklaren:

- Het nettoresultaat uit de exploitatie van het vastgoed is 2,3 miljoen euro hoger dan begroot. Belangrijkste oorzaak is de lagere onderhoudslasten van 2,2 miljoen euro
- Er zijn in 2022 geen woningen verkocht. Wel zijn een drietal BOG/MOG complexen verkocht. In de begroting was rekening gehouden met de verkoop van 6 woningen en 3 BOG/MOG objecten. De marktomstandigheden hebben gezorgd voor een hoger resultaat van 0,7 miljoen euro.
- De overige waardeveranderingen op de vastgoedportefeuille (de zogenaamde onrendabele toppen) vallen 19,3 miljoen euro positiever uit. Het betreft hier een verschuiving naar achteren doordat het zogenaamde IFEC moment (Intern geFormaliseerd, Extern geCommuniceerd) van

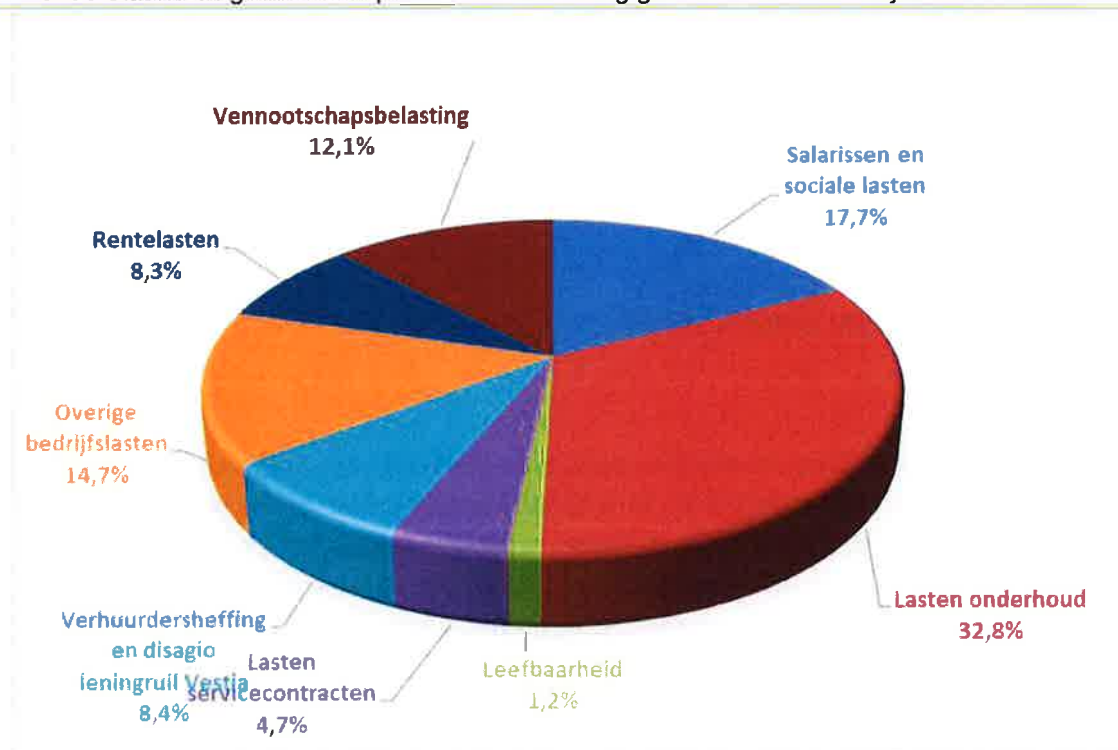
een aantal projecten, waaronder Berghorst (-2,7mln) en groot onderhoudsprojecten 2023 (-16,0mln) nog niet heeft plaatsgevonden in 2022.

- De niet gerealiseerde waardeveranderingen zorgen voor een afwijking op de begroting van maar liefst 21 miljoen euro lager dan begroot. Wijzigingen in het handboek modelmatig waarden in 2022 en lagere leegwaarden hebben hiertoe geleid. Verderop in het jaarverslag gaan wij hier nog nader op in.
- De overige organisatiekosten en leefbaarheid zijn met 2,5 miljoen euro licht hoger dan de begrote 2,3 miljoen euro.
- Door verschillen tussen fiscale en commerciële waardering van met name de materiële vaste activa zijn, door belastingfaciliteiten- en beperkingen, permanente verschillen ontstaan. Daarnaast zijn belastinglatenties gevormd voor tijdelijke verschillen. Per saldo levert dit een last op van 3,0 miljoen euro, waar een last van 2,2 miljoen euro was begroot.
- De rentelasten tenslotte zijn met 2,1 miljoen euro gelijk aan de begroting.

Recapitulatie van de verschillen (in € x 1.000):

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	-2.324
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	764
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.823
Belastingen	825
Rentelasten en soortgelijke kosten	0
Overige organisatiekosten (herrubricering) en Leefbaarheid	178
<b>Verbetering resultaat t.o.v. begroting</b>	<b>2.266</b>

In onderstaand diagram is een procentuele verdeling gemaakt van de bedrijfslasten in 2022:



#### Ontwikkeling marktwaarde

De waardering van het bezit van Reggewoon volgens het handboek 2022 leidt tot een andere waarde dan de waardering volgens het handboek 2021. Over het gehele bezit gezien is een gemiddelde

daling in de marktwaarde waarneembaar van 9,0 miljoen euro. Deze daling kan op totaal niveau als volgt worden gespecificeerd:

(in € x 1.000)	DAEB	niet DAEB	Totaal
<b>Boekwaarde op 1 januari</b>	<b>770.397</b>	<b>20.085</b>	<b>790.483</b>
<i>Mutaties in de boekwaarde in het verslagjaar:</i>			
Investerings, initiële verkrijgingen	0	0	0
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	3.422	0	3.422
Investerings na eerste waardering	12.657	75	12.732
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-4.189	-575	-4.774
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen aan de marktwaarde	-13.918	-717	-14.634
Overige waardeverandering en terugnemings daarvan	-7.295	0	-7.295
Mutatie voorziening onrendabele investeringen (herrubricering)	1.501	0	1.501
<b>Totaal mutaties in het verslagjaar</b>	<b>-7.831</b>	<b>-1.217</b>	<b>-9.048</b>
<b>Boekwaarde op 31 december</b>	<b>762.566</b>	<b>18.868</b>	<b>781.434</b>

Uit dit overzicht blijkt dat door investeringen, initiële verkrijgingen, sloop en verkopen de marktwaarde per saldo 5,6 miljoen euro is toegenomen. Mutaties van de marktwaarde van het bestaande bezit zorgen voor een afname van 14,6 miljoen euro.

De afname van het bestaande bezit 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 leegwaardedaling (- 37,4 miljoen), een stijging van de WOZ waarde (+ 15,4 miljoen), methodische wijziging in contracthuursplitsing (- 21,7 miljoen), afschaffing van de verhuurdersheffing (+ 26,4 miljoen).

#### Marktwaarde en beleidswaarde

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

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

De marktwaarde van het bezit ultimo 2022 bedraagt 781.4 miljoen euro. De beleidswaarde komt uit op 443 miljoen euro en bedraagt hiermee 57,0% van de marktwaarde. Dit is een stijging ten opzichte van vorig jaar (2021: 46.0%).

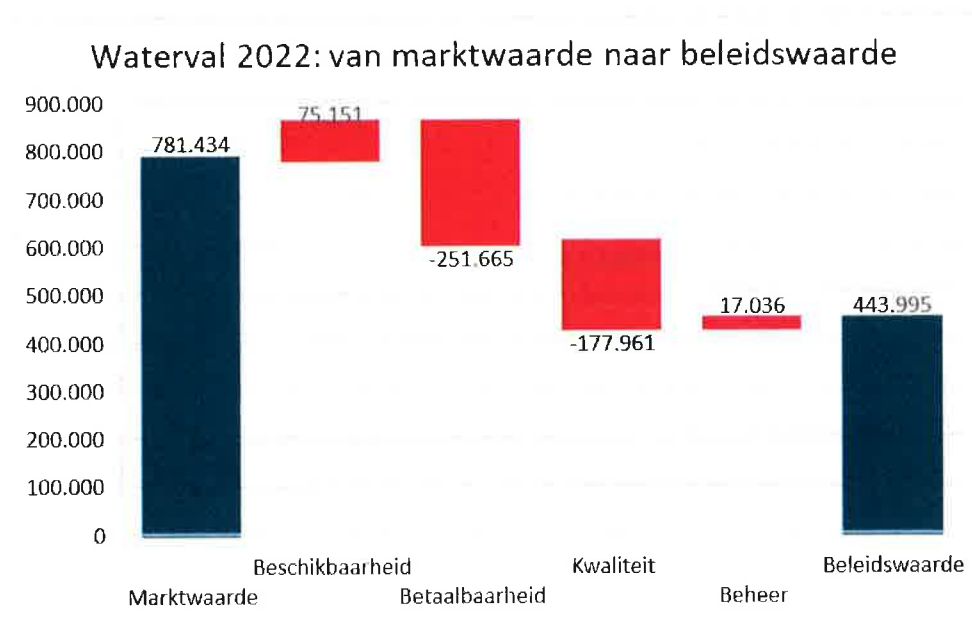
Hieronder is het verloop van marktwaarde naar beleidswaarde weergegeven (bedragen x € 1.000).

	2022	2021
<b>Marktwaarde in verhuurde staat</b>	<b>781.434</b>	<b>790.483</b>
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	75.151	69.972-
Betaalbaarheid (huren)	251.665-	190.906-
Kwaliteit (onderhoud)	177.961-	106.623-
Beheer (beheerkosten)	17.036	59.651-
<b>Beleidswaarde</b>	<b>443.995</b>	<b>363.331</b>

Enkele opvallende ontwikkelingen in de beleidswaarde 2022 ten opzichte van 2021 zijn:

- In 2022 is sprake van een 'opslag' beschikbaarheid. In deze stap wordt uitgegaan van 'doorexploiteren' (in plaats van het hoogste van 'doorexploiteren' en 'uitponden'). Het verschil ten opzichte van 2021 komt doordat in de marktwaarde minder uitgegaan wordt van uitponden, oa door vervallen van de verhuurderheffing. Daarnaast door de verhoging van de overdrachtsbelasting.
- Als gevolg van het opnieuw bepalen van de verdeelsleutel met betrekking tot de functionele winst- en verliesrekening is er voor de afslag kwaliteit en 'opslag' beheer sprake van verschuiving tussen beide stappen.

Schematisch ziet het verloop van de marktwaarde naar beleidswaarde voor 2022 er als volgt uit:



#### *Realiseerbaarheid waarde vastgoed in exploitatie*

Per 31 december 2022 is in totaal 412,8 miljoen euro aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2021: 430,9 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 ministeriele 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 337,4 miljoen euro. Dit impliceert dat circa 54,6% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

#### Beknopt overzicht balans ultimo 2022 (bedragen x € 1.000.000)

ACTIVA		PASSIVA	
Vastgoedbeleggingen	785,0	Eigen vermogen	618,46
Materiële vaste activa	1,8	Voorzieningen	19,97
Financiële vaste activa	0,1	Langlopende schulden	147,01
Vaste activa	786,9	Lang vermogen	785,4
Vlottende activa	8,3	Kortlopende schulden	9,8
<b>TOTAAL</b>	<b>795,2</b>	<b>TOTAAL</b>	<b>795,2</b>

#### Netto werkkapitaal

Uit bovenstaande balans blijkt dat de vlottende activa 1,6 miljoen euro lager is dan de schulden op korte termijn. Dit is het netto werkkapitaal. De kortlopende schulden bestaan namelijk voor een groot deel aan 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-overlening 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.

#### Schulden op lange termijn

In 2022 zijn onder borging van WSW drie leningen aangetrokken van in totaal 19 miljoen euro. Hiermee zijn bestaande leningen afgelost voor in totaal 9,5 miljoen euro. Het restant is ingezet investeringen in nieuwbouw en verduurzaming van ons bezit.

In 2023 verwachten wij voor circa 33 miljoen euro externe financiering aan te moeten trekken. Dit wordt veroorzaakt door de aflossing van bestaande leningen ad 2 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 leningportefeuille zal toenemen van 139 miljoen euro ultimo 2022 naar 253 miljoen ultimo 2027. Hoewel zo de financiering per woning stijgt, blijft Reggewoon ruim voldoen aan de financiële ratio's, zoals wordt toegelicht in paragraaf 5.2.

### 5.3 Ontwikkelingen financiële ratio's

#### Financiële ratio's 2021-2027

	Realisatie		Begroting	Meerjarenbegroting					WSW norm
	2021	2022	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
<b>Solvabiliteit</b>	56,1	61,4	46,5	52,7	38,4	39,1	40,0	40,1	> 15%
<b>Interest Coverage Ratio</b>	4,0	6,7	6,7	4,0	-0,1	0,6	0,7	0,6	> 1,4
<b>Dekkingsratio</b>	19,7	16,4	25,1	19,2	22,0	23,4	25,2	27,0	< 70%
<b>Loan to Value</b>	36,8	33,5	47,4	37,7	43,9	47,4	51,2	56,3	< 85%
<b>Onderpandratio</b>	19,6%	16,5%	21,4%	14,7%					<70%

Alle ratio's waaraan de financiële continuïteit van Reggewoon wordt getoetst blijven de komende jaren onverminderd ruim binnen de door WSW gestelde normen en binnen de intern vastgestelde signaleringsnormen. Dit met uitzondering van de ICR, waarbij door de voorgenomen volkshuisvestelijke bijdrage in Almelo tijdelijk niet zal worden voldaan aan de gestelde norm. Hierover zijn we in gesprek met het wsw. Er is wel een trend waarneembaar dat de ratio's dichter naar de normen toe bewegen. Dit heeft te maken met de ambitieuze investeringsopgaven die Reggewoon heeft ingerekend om het bezit in 2040 energieneutraal te hebben. Deze investeringsopgaven zijn nu nog redelijk grof ingerekend en zullen de komende jaren nader uitgewerkt worden. 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.

### 5.4 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 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 Reggevoon
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	4 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

## 6 Risicomanagement

Reggewoon acteert in een complexe omgeving waarin zich veel veranderingen voordoen. Om de doelstellingen van de organisatie goed te realiseren, is het van belang om oog te hebben voor de risico's. Door risicomanagement worden deze risico's in kaart gebracht en een inschatting gemaakt van de omvang van deze risico's.

Daarnaast worden beheersmaatregelen getroffen om risico's te verminderen. Vanuit de control functie wordt nagegaan in hoeverre deze beheersmaatregelen effectief zijn. Voor het in kaart brengen en beoordelen van risico's wordt gebruik gemaakt van een gestandaardiseerd raamwerk en standaard handvatten voor het scoren van kans en impact.

Om een goede inschatting te maken van de risico's, organiseren we jaarlijks een sessie om nieuwe risico's te inventariseren en bestaande risico's opnieuw tegen het licht te houden. Op basis hiervan worden de belangrijkste risico's voor Reggewoon benoemd. Hierbij is aandacht voor de koppeling tussen de organisatiedoelen en de risico's. De sessie die eind 2021 is gehouden, is daarbij de eerste input geweest voor de lijst met de strategische risico's voor 2022. Omdat er nadrukkelijker is gezocht naar een verbinding tussen organisatiedoelen en risico's, is er op een aantal onderdelen een verschuiving geweest in de gemonitorde risico's ten opzichte van 2021.

De ontstane lijst wordt vervolgens gedurende het jaar besproken, gemonitord en de beheersmaatregelen die daarbij horen worden uitgevoerd en getoetst op bestaan en werking door middel van het interne controleplan en audits.

Niet alle risico's lenen zich voor het treffen van interne beheersmaatregelen en controles.

Ontwikkelingen in de maatschappij hebben vaak invloed, zijn moeilijk voorspelbaar en kunnen moeilijk worden beïnvloed door een individuele corporatie. Denk bijvoorbeeld aan het afsluiten van de Nationale Prestatie Afspraken in 2022. Deze afspraak heeft impact op onder andere de onderhoudskasstromen en op langere termijn kan het ook invloed hebben op de nieuwbouwpoging van Reggewoon. Een ander voorbeeld is de oorlog in de Oekraïne, die veel impact heeft gehad op zowel de beschikbaarheid van woningen als op de kostenontwikkeling door een hoge inflatie. Het is daarom ook van belang dat vooral ook het gesprek over risico's op gang wordt gehouden zodat er inzicht is in de omvang van een risico en er indien nodig, bijgestuurd kan worden. Daarom wordt ook ieder trimester een nieuwe inschatting van de omvang (kans en impact) van de belangrijkste risico's opgevraagd en besproken door het managementteam. Indien nodig, kunnen dan ook risico's worden toegevoegd aan de lijst met strategische risico's. In 2022 is dit in ieder geval gebeurd met het risico van energiarmede, mede ontstaan door de oorlog.

Naast het bespreken van de integrale strategische risico's, wordt ook bij het opstellen van beleidsstukken en projectvoorstellen specifiek aandacht gegeven aan de risico's die aan de betreffende activiteit zijn verbonden en hoe daarop ingespeeld moet worden. Op deze manier wordt op tactisch niveau in de organisatie gewerkt aan het verhogen van het risicobewustzijn.

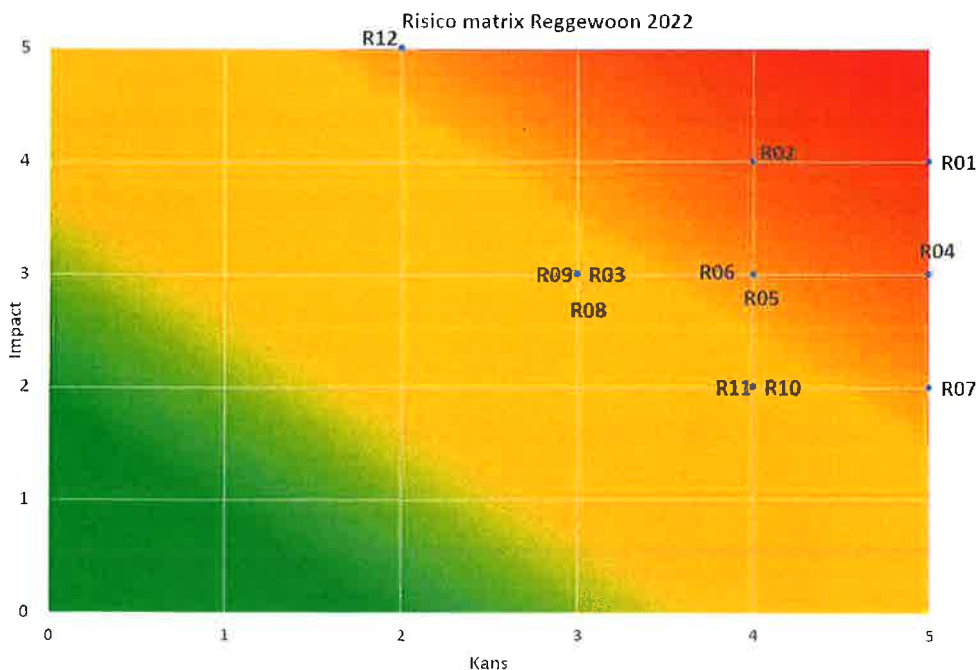
Tot slot wordt bij de inrichting van het interne controle plan en bij het beschrijven van de interne processen aandacht gegeven aan operationele risico's en beheersmaatregelen ingericht om deze risico's te verminderen. Hierbij gaat het om maatregelen zoals functiescheiding, vier-ogenprincipe en het inrichten van het Three lines model binnen Reggewoon.

### Risicobereidheid

Reggewoon wil verantwoord omgaan met maatschappelijk kapitaal. Ons risicomanagement richt zich op het terugbrengen van de risico's naar een voor de organisatie acceptabel niveau, de risicotolerantie. Wij vinden echter niet dat risico's zoveel mogelijk moeten worden uitgebannen. Het gaat immers niet alleen over het wegnemen van bedreigingen, maar ook om het realiseren van mogelijkheden. We streven naar een bewuste, weloverwogen besluitvorming. Daar waar de impact van een risico duidelijk is, kan een afweging gemaakt worden of deze impact acceptabel is en verdere besluitvorming plaatsvinden. Om inzicht te houden op de financiële ruimte die er is om risico's te nemen, wordt bij het begrotingstraject gebruik gemaakt van gevoeligheidsanalyses en scenarioplanning.

### Overzicht van de belangrijkste risico's van Reggewoon en ingezette beheersmaatregelen.

nr	korte omschrijving	strategische doelstelling
R01	onberekenbaar overheidsbeleid	(financieel) gezonde organisatie
R02	bouwkostenstijging	(financieel) gezonde organisatie
R03	afroming overmaat	(financieel) gezonde organisatie
R04	betaalbaarheid door stijgende energielasten	Betaalbaar wonen
R05	rentestijging	(financieel) gezonde organisatie
R06	voldoende gekwalificeerd personeel	flexibele organisatie
R07	vermindering draagvlak voor doelgroepenbeleid	veilig leefklimaat
R08	toename in vraag naar wonen	goed en passend wonen
R09	ambitieniveau ligt te hoog voor (deel) personeel	flexibele organisatie
R10	onrealistische verwachtingen netwerkpartners	samenwerking sociaal maatschappelijk netwerk
R11	veiligheidsincidenten	veilig leefklimaat
R12	invoering normhuren	(financieel) gezonde organisatie



## 6.1 Strategische risico's

### **Ontwikkelingen met effect op betaalbaarheid en beschikbaarheid (R4, R8):**

In 2022 zijn we geconfronteerd met een extra vluchtelingenstroom uit de Oekraïne. Het is gelukt om huisvesting te realiseren door verkoop uit te stellen. Ook is er in 2022 geacteerd op deze vraag door het realiseren van een project met flexwoningen. Hiermee hebben we deels een antwoord kunnen geven op het beschikbaarheidsvraagstuk. Wel loopt de druk op de woningmarkt op.

We lopen het risico dat, door het verder verbeteren van onze voorraad, mede door verduurzaming, de betaalbaarheid en daarmee de verhuurbaarheid van ons bezit onder druk komt te staan. Om dit risico op te vangen is in 2022 het huurbeleid aangepast, waardoor meer woningen worden afgetopt op de aftoppingsgrenzen, zodat we de beschikbaarheid voor de verschillende doelgroepen op hetzelfde niveau proberen te krijgen.

De sterke groei van de energielasten brengt ook nieuwe risico's mee. Energiearmoede staat op de agenda en wordt in het maatschappelijke debat ook gelinkt aan de huurprijzen en de labels van de woningen. We lopen het risico dat betaalachterstanden oplopen of er ingrepen komen in de huursomontwikkeling.

Naast betaalbaarheid lopen we ook het risico dat het type woningen dat wij aanbieden niet meer aansluit bij de woonbehoefte van onze huurders. Dit als gevolg van demografische ontwikkelingen.

#### *Beheersmaatregelen:*

We werken hard aan het verder verduurzamen van onze voorraad, zodat ook de energiebehoefte van onze huurders daalt. We onderzoeken of we voor bewoners van woningen met slechte labels iets extra's moeten doen.

~~We nemen actief deel aan woningmarktonderzoeken en nemen kennis van woonvisies en zorgvisies van de gemeentes. De ontwikkelingen worden in kaart gebracht en opgenomen in ons strategisch voorraadbeleid. Door middel van prestatieafspraken maken we afspraken over transformatie en nieuwbouw, zodat we onze portefeuille zo goed mogelijk kunnen laten aansluiten bij de behoefte.~~

### **Onberekenbaar overheidsbeleid (R1, R3, R11)**

De overheid heeft veel invloed op de inkomende en uitgaande kasstromen van de corporatiesector. Ook in het afgelopen jaar zijn er, deze keer na intensief overleg met de sector, verregaande ontwikkelingen geweest. Deze hebben geresulteerd in de Nationale Prestatieafspraken. De specifieke invulling van deze afspraken voor Reggewoon zorgt voor nieuwe onzekerheden, met name als het gaat om onze nieuwbouwpoging. Daarnaast is er sprake van de wet eenmalige huurverlaging 2023, voor huurders die op een inkomensniveau zitten van max. 120% van het sociaal minimum. Het financiële effect van deze wet is nog niet bekend.

Ook het 'gedwongen' afkomen van de overmaat van rijkere corporaties wordt gezien als een risico voor Reggewoon.

Wat verder nog boven de markt hangt, is de mogelijke invoering van normhuren. Voorlopig ligt er een negatief advies van de Raad van State voor dit plan. Mocht het toch doorgaan, dan kan dat tot gevolg hebben dat Reggewoon in het kader van de betaalbaarheid nog meer huren moet gaan verlagen of risico's loopt op oplopende huurachterstanden.

#### *Beheersmaatregelen*

Gezien de sterke financiële positie van Reggewoon, willen we ervoor zorgen dat onze financiële positie optimaal wordt ingezet voor de volkshuisvesting. Om daarin regie te houden, is in 2022

onderzocht wat de mogelijkheden zijn om bij te dragen in de volkshuisvesting in Almelo. Hieraan zal in 2023 een vervolg gegeven worden.

Door middel van scenario- en gevoeligheidsanalyses wordt de impact van overheidsmaatregelen zo goed mogelijk ingeschat. Hierdoor is er duidelijk welke bijsturing nodig is. Daarnaast wordt er gebruik gemaakt van kennis en ontwikkelingen in de sector, door nauw betrokken te blijven bij Aedes en andere netwerken en gebruik te maken van mogelijkheden om invloed te hebben in de lobby sfeer. In 2023 investeren we daarom in software die ons daarbij sneller kan ondersteunen.

## 6.2 Tactische en operationele risico's

### **Verharding in de samenleving/veiligheidsincidenten (R7, R11)**

Als gevolg van de ontwikkelingen in de maatschappij zien we een toename van het risico van geweld en overlastproblematiek onder onze doelgroep. Regelmatig komen corporaties ongunstig in het nieuws vanwege klachten van huurders. Agressie kan ook gevolgen hebben voor de fysieke en psychologische veiligheid van medewerkers van Reggewoon.

Als gevolg van decentralisaties, extramuralisering en passend toewijzen lopen we het risico dat er een concentratie van huisvesting van kwetsbare doelgroepen ontstaat.

Dit heeft een negatieve impact op de leefbaarheid van wijken. Daarnaast zien we in deze wijken erg weinig sociaal draagvlak voor het plaatsten van doelgroepen

#### *Beheersmaatregelen*

We zorgen voor nauw contact met gemeente en politie om escalaties te voorkomen. Om de leefbaarheid optimaal te houden, proberen we invloed te hebben op de samenstelling van wijken. Dit doen we door te zorgen voor een gedifferentieerd aanbod in dorpen en wijken door ons huurprijsbeleid en transitie.

### **Personeel en organisatieontwikkeling (R6, R9)**

Onze medewerkers zijn onmisbaar voor het realiseren van de doelstellingen van Reggewoon. In de huidige arbeidsmarkt is het lastig om goed gekwalificeerd personeel te vinden of vast te houden. Ook de organisatieontwikkeling naar een meer open organisatie waarin verantwoordelijkheden breed gedragen worden en ontwikkelingen erg snel gaan, is het van belang dat de medewerkers deze ontwikkelingen kunnen volgen. Door de hoge werkdruk of onduidelijk beleid lopen we ook risico op uitval en vertrek van medewerkers.

#### *Beheersmaatregelen:*

We gaan verder werken aan een goed strategisch personeelsbeleid en een goed imago van onze corporatie. Hierdoor lukt het tot nu toe om vacatures snel op te vullen. De sterke kant van onze organisatie, zo bleek uit de audit op soft controls, is de onderlinge betrokkenheid. Er is een cultuur waarin collega's elkaar steunen en helpen. Dit help uitval te voorkomen.

### **Verwachtingen van stakeholders (R10)**

Onze stakeholders verwachten meer van ons dan wij kunnen waarmaken, als gevolg van onze sterke financiële en maatschappelijke positie. Dit kan een negatieve impact hebben op ons imago. We zien dit soort verwachtingen terug bij huurders maar ook bij lokale overheden en ketenpartners.

#### *Beheersmaatregelen:*

Om de verwachtingen zo goed mogelijk te managen, zetten we in op een goede communicatiestrategie. Hierbij communiceren we over de kerntaak en doelstellingen van Reggewoon, waar wij voor staan en zorgen we ervoor dat we een gezamenlijke boodschap uitdragen. Een onderdeel daarvan is helder uitleggen waarom bepaalde keuzes worden gemaakt.

### **6.3 Financiële risico's**

#### **Ontwikkeling bouwkosten (R2)**

Sinds 2021 wordt de sector geconfronteerd met stijgende bouwkosten. Deze stijging brengt risico's met zich mee op het gebied van realisatie van projecten. In 2022 hebben we bij alle projecten die in aanloop waren ook stevige prijsontwikkelingen gezien. Het is lastig te voorspellen hoe deze ontwikkeling doorzet de komende jaren. De verwachting is, dat de bouwkostenindex gaat stagneren. Een belangrijke oorzaak van deze stijging ligt naast de schaarste aan zowel capaciteit als bouwmaterialen ook in de hoge inflatie door de stijging van de energielasten.

#### *Beheersmaatregelen*

Gezien deze ontwikkelingen is het van belang tempo te houden bij het realiseren van de projecten. Ook zorgen we door middel van scenarioanalyses voor inzicht in effecten van prijsontwikkelingen op de financiële ratio's, zodat indien nodig tijdig bijgestuurd kan worden.

#### **Renterisico (R5)**

In 2022 is de rente, zoals we al hadden verwacht, gestegen. Ook dankzij de inflatie maakt de ECB gebruik van de renteknop om deze in te perken. Dit kan leiden tot een verdere stijging van de rente. Het is nog onzeker hoe deze rente zich gaat ontwikkelen. Reggewoon loopt bij de stijging van de rente het risico dat de kasstromen onder druk komen te staan.

#### *Beheersmaatregelen*

Om verrassingen te voorkomen, is in het treasurybeleid vastgelegd dat we de actuele renteontwikkelingen volgen en zorgen voor een gespreide leningenportefeuille (looptijden, renteherziening). Het renterisico over de rentedragende langlopende en kortlopende schulden valt binnen de marges zoals deze zijn gesteld door de toezichhoudende organen. Voor de komende jaren voorzien we hoge investeringen in nieuwbouw en renovatie. De investeringen worden extern gefinancierd met borging van het WSW. Door gebruik te maken van software die ons ondersteunt bij het maken van scenario-analyses, kunnen we renteontwikkelingen in kaart brengen en de effecten daarvan meewegen bij de verdere beleidsontwikkeling.

### **6.4 Compliance risico's**

#### **Fraude en integriteit**

Binnen Reggewoon is in 2022 nadrukkelijk aandacht geweest voor risico's rondom fraude en integriteit. Hierbij is door middel van interne controles aandacht gegeven aan diverse processen (waaronder aanbestedingsprocedures en marktconformiteitstoetsen) waarin een uitgaande of inkomende kasstroom kan worden beïnvloed. Het inrichten en uitvoeren van interne controles hebben bijgedragen aan het in control zijn van de organisatie. In sommige situaties hebben de controles geleid tot verdere verbeteringen in de processen. Er zijn uit de controles geen signalen naar voren

gekomen dat er sprake is geweest van fraude of misbruik van bedrijfsmiddelen. De resultaten van de interne controles zijn teruggekoppeld naar het MT, bestuur en RvC en ook aan de controlerend accountant.

## 6.5 Informatiebeveiliging en AVG

Als gevolg van toenemende activiteiten op gebied van malware, hacking en dergelijke loopt Reggevoon het risico om in aanraking te komen met ernstige beveiligingsissues ten aanzien van (privacygevoelige) data. Om dit risico te beheersen wordt er ingezet op bewustwording onder personeel en wordt er gebruik gemaakt van diverse beveiligingsinstrumenten als het gaat om informatiebeveiliging. In 2022 is een bedrijfsbrede training gegeven over de AVG en over informatiebeveiliging. Aan de hand van de vragen en opmerkingen die in deze trainingen naar voren zijn gekomen, is er een actieplan opgezet dat in 2023 een verder vervolg zal hebben. Ook hebben we in 2022 besloten om gebruik te gaan maken van een tool om gevoelige en persoonsgegevens beveiligd te kunnen versturen via de mail.

We blijven samen met onze ICT partners de ontwikkelingen volgen en richten interne controles in om interne risico's te verminderen.

## 6.6 Intern controleplan

Het intern controle- en auditplan maakt onderdeel uit van het risicomanagementbeleid. Het richt zich op het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over:

- De naleving van relevante wet- en regelgeving, beleidslijnen en procedures.
- De betrouwbaarheid van de informatievoorziening.
- Bestaan en werking van beheersmaatregelen.

Interne controle past bij het delegeren van bevoegdheden en richt zich op de wijze waarop gebruik wordt gemaakt van gedelegeerde bevoegdheden. Het intern controleplan laat zien dat er continu aandacht wordt gegeven aan de administratieve organisatie en interne risicobeheersing.

De audits in het auditplan stellen we vast op basis van:

- Risico's zoals gebaseerd op het risicomanagementbeleid.
- Bevindingen uit de controles van voorgaande jaren en de accountantscontrole.
- Specifieke controlewensen van de bestuurder en/of RvC.

## Deel 2 Verslag van de Raad van Commissarissen



# Verslag van de Raad van Commissarissen

2022 was een dynamisch jaar. We hebben Corona deels van ons afgeschud en een nieuwe balans gevonden tussen thuis en op kantoor werken. We hebben de mogelijkheden onderzocht om onze sterke financiële positie nog beter in te zetten voor de regionale volkshuisvesting. Er woedt een oorlog in Oekraïne met als gevolg een hoge olieprijs waardoor de kosten voor energie nog verder zijn gestegen. Daarnaast is de inflatie torenhoog met als gevolg kostenstijgingen voor huurders en ook voor de projecten die wij willen realiseren. Landelijk zijn er Nationale Prestatieafspraken gemaakt voor de komende jaren. In deze dynamiek hebben we bij Reggewoon vastgehouden aan onze eigen missie en visie en van daaruit samen antwoorden gezocht en besluiten genomen om de juiste dingen te blijven doen voor onze huidige en toekomstige huurders.

## *Digitaal en fysiek samenwerken*

Corona hebben we nog niet achter ons gelaten maar de meeste maatregelen hebben we in 2022 wel kunnen loslaten. Daardoor is qua werken een nieuw normaal aan het ontstaan waarin we de balans zoeken tussen thuiswerken en elkaar digitaal of juist fysiek ontmoeten. Gelukkig konden we als RvC onze overleggen weer op kantoor plannen. Al benutten we ook nog steeds de voordelen van snel digitaal kunnen schakelen of overleggen. Dat biedt flexibiliteit en kan leiden tot efficiënter werken. Het persoonlijke collegiale contact blijft onmisbaar voor de samenhang en samenwerking binnen en tussen teams. Ook binnen de Raad van Commissarissen is gebleken dat het belangrijk is elkaar te treffen, met name als er ingewikkelde onderwerpen aan de orde zijn.

En we zijn ons ervan bewust dat als we minder reiskilometers maken dat ons tijd bespaart en tegelijkertijd bijdraagt aan klimaatdoelstellingen en de vermindering van de filedruk. Ook hier zoeken we naar de balans tussen efficiëntie, de waarde van elkaar ontmoeten en klimaatdoelstellingen.

## *Nasleep Corona*

Voor onze huurdersorganisaties en onze (soms kwetsbare) bewoners was het in 2022 weer makkelijker en voelde het beter om weer fysiek anderen te ontmoeten. De dienstverlening voor huurders is altijd op een goed peil gebleven maar we merken nu dat de huivering om naar ons toe te komen of ons thuis te ontvangen bij huurders grotendeels is verdwenen. Corona is echter nog niet helemaal verdwenen. Er werden in 2022 nog steeds collega's, bewoners en samenwerkingspartners getroffen door Corona. Soms betekende dat alleen lichte verschijnselen en thuis blijven maar soms waren de gevolgen ook heftiger of duren deze nog steeds voort. Dat kan gaan over lichamelijke beperkingen maar ook over verlies van werk of inkomsten. Wij leven mee met iedereen die hevige gevolgen van Corona heeft ondervonden of nog steeds ondervindt. Waar bewoners in de problemen kwamen door Corona werd door Reggewoon maatwerk geleverd.

## *Investeren in regionale opgaven*

Reggewoon heeft een gezonde financiële positie. Ambities op het terrein van duurzaamheid kunnen eerder worden gerealiseerd dan vanuit het beleid van de Rijksoverheid en Europa noodzakelijk wordt geacht. Reggewoon staat er beduidend beter voor dan veel andere corporaties. Landelijk speelt de discussie over verevening. In 2022 hebben we onderzocht hoe Reggewoon vanuit de gezonde financiële basis extra zou kunnen bijdragen aan de volkshuisvesting in de regio. We hebben in 2022 verschillende (samenwerkings)mogelijkheden om bij te dragen aan de Almelose opgaven onderzocht. De gesprekken hierover in de Raad van Commissarissen, met de huurdersorganisaties, de OR en de directie en MT waren intensief. Alle perspectieven, waaronder overnemen van opgaven, overname van bezit en fusie zijn besproken en afgewogen. Vooralsnog kiest Reggewoon voor een investering in

de volkshuisvesting door middel van een financiële bijdrage aan de volkshuisvesting in Almelo. In 2023 zal definitieve besluitvorming hierover plaatsvinden.

### **Trots op wat we samen presteren**

De RvC hecht veel waarde aan de contacten met interne en externe belanghebbenden. De RvC onderhoudt daarom met externe samenwerkingspartners, met de huurders(organisaties) en met de OR goede contacten. Op die manier houdt de RvC voeling met de doelgroep en de regionale vraagstukken en houdt zij zicht op het reilen en zeilen van de organisatie en haar prestaties. Zo was de RvC in 2022 op verschillende momenten aanwezig bij contacten van Reggewoon met onder meer de gemeenten Hellendoorn en Wierden. Deze lijn wil de RvC de komende jaren bestendigen. We zien daardoor ook hoe eenieder zich met hart en ziel inzet om onze -niet altijd eenvoudige- opgaven in deze dynamische tijd te realiseren. Wij zijn trots op wat Reggewoon samen met alle medewerkers en samenwerkingspartners in 2022 heeft gerealiseerd en willen daarvoor onze grote dank en waardering uitspreken.

*Rik de Lange*

*Voorzitter RvC Reggewoon*

In dit jaarverslag legt de RvC van Reggewoon, als onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie, publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop zij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van haar taken en bevoegdheden in 2022.

Op 31 december 2022 was de RvC als volgt samengesteld:

Persoonsgegevens	Beroep
Gerwin Bladder, Nijverdal Geboortejaar 1971	Zelfstandig belastingadviseur Bladder Fiscaal
Functie RvC	Nevenfuncties
<ul style="list-style-type: none"> <li>Lid</li> <li>Voorzitter Auditcommissie</li> <li>Deskundigheidsgebied, Financiën en bedrijfsorganisatie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>MR lid PC Marijke-school in Nijverdal</li> <li>Lid RvT ZINiN</li> </ul>

Persoonsgegevens	Beroep
Rik de Lange, Zutphen Geboortejaar 1956	
Functie RvC	Nevenfuncties
<ul style="list-style-type: none"> <li>Lid remuneratiecommissie</li> <li>Deskundigheidsgebied, Volkshuisvesting Governance Openbaar bestuur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Voorzitter RvC woningcorporatie Veenendaalse woningstichting (tot 3-6-2022)</li> <li>Voorzitter RvC Veenvesters (vanaf 3-6-2022)</li> <li>Voorzitter RvT Zorgbelang Inclusief</li> <li>Voorzitter RvC ieder1 (vanaf 1-2-2022)</li> <li>Lid Gilderaad Gelderse Schuttersfederatie (tot 1-11-2022)</li> <li>Voorzitter adviescommissie onderzoek handelen gem. Zutphen mbt Joods vastgoed in/na WOII</li> <li>Lid Commissie van Toezicht Arrestantenzorg Oost Nederland</li> </ul>

Persoonsgegevens	Beroep
Herman Zwiers, Ambt Delden Geboortejaar 1970	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zelfstandig projectontwikkelaar Stad en Ommeland</li> <li>Projectontwikkelaar, Junco B.V. Zwolle</li> <li></li> </ul>
Functie RvC	Nevenfuncties
<ul style="list-style-type: none"> <li>Lid (voordracht huurders)</li> <li>Lid Audit-commissie</li> <li>Deskundigheidsgebied, Vastgoed</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lid commissie beheer en schadebestrijding WBE Zuid Oost Twente</li> </ul>

Persoonsgegevens	Beroep
Erna Pieters, Diepenveen Geboortjaar 1970	Jurist / eigenaar Met Recht
Functie RvC	Nevenfuncties
<ul style="list-style-type: none"> <li>Lid</li> <li>Vice-voorzitter</li> <li>Voorzitter remuneratiecommissie</li> <li>Deskundigheidsgebied, Juridisch</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Voorzitter RvC N.V. Bergkwartier, Maatschappij tot Stadsherstel</li> <li>Lid RvC Wooncorporatie De Goede Woning in Apeldoorn</li> <li>Lid RvC BYK Netherlands BV</li> </ul>

Persoonsgegevens	Beroep
Alette van Dijk-Jonkman, Rijssen Geboortjaar 1985	Senior-adviseur bij XpertiseZorg organisatieadviseurs
Functie RvC	Nevenfuncties
<ul style="list-style-type: none"> <li>Lid (voordracht huurders)</li> <li>Deskundigheidsgebied, Maatschappelijk</li> </ul>	

### Werving en selectie

Eind 2022 hebben we afscheid genomen van Gerwin Bladder na het verstrijken van zijn tweede periode van 4 jaar RvC lid bij Reggewoon. Er is een nieuw RvC lid met het profiel financiën geworven. De selectiecommissie bestond uit de overige leden van de RvC. De OR en de directeur-bestuurder, waren als adviseur betrokken.

Op basis van de gesprekken en een uitgebreide evaluatie is unaniem Dennis van Zijl als voorkeurskandidaat naar voren gekomen. Met de ondernemingsraad is een positief verlopen klikgesprek gevoerd. De Autoriteit Woningcorporaties heeft een positieve zienswijze afgegeven en Dennis van Zijl wordt per 1-1-2023 formeel lid van de Raad van Commissarissen van Reggewoon.

### Taak en werkwijze

Om de toezichthoudende taak goed te kunnen uitvoeren, heeft de RvC zich regelmatig mondeling en schriftelijk door het bestuur laten informeren over de realisatie van doelstellingen en relevante ontwikkelingen, wensen en behoeften van belanghebbenden.

De RvC van Reggewoon is in 2022 achtmaal in een vergadering bijeengeweesd waarvan tweemaal een ingelaste vergadering. In de loop van 2022 heeft de RvC besloten een vooroverleg in te voeren. Voorafgaand aan de vergaderingen bespreekt de RvC zonder aanwezigheid van de directeur bestuurder de agendapunten voor.

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

- 4-maandsrapportages 2022 en diverse directieverslagen
- Jaarverslag en jaarrekening 2021
- Begroting 2023
- Intern controleplan
- Management letter Mazars Accountants

- Rapportage risicomanagement
- Inzet vermogensovermaat in Almelo
- Stand van zaken en besluiten diverse vastgoedontwikkelingen
- Gebiedsvisies en complexbeheerplannen en sloop/verkoop
- ICT en informatiebeveiliging
- Werving van een commissaris met het functieprofiel Financieel
- Governance jaaragenda 2023
- Beoordeling directeur-bestuurder
- Bezoldiging RvC en directeur-bestuurder
- Woonvindsysteem
- Visitatie
- Verkoop kantoor Reggewoon Wierden
- Aedes Benchmark
- Prestatieafspraken gemeenten Wierden en Hellendoorn
- Energiearmoede
- Woningmarktonderzoek
- Klachtenanalyse
- Landelijke prestatieafspraken
- Treasury-activiteiten

Onderstaande besluiten zijn genomen door de RvC:

- Goedkeuring van het jaarverslag en de jaarrekening 2021 van Reggewoon
- Decharge verleend aan de directeur-bestuurder voor het gevoerde beleid in 2021
- Goedkeuring van de begroting 2023
- Goedkeuring activiteitenbiedingen 2023 gemeente Hellendoorn en gemeente Wierden
- Goedkeuring opdracht aan Mazars Accountants voor accountantscontrole boekjaar 2022
- Goedkeuring diverse fasedocumenten
- Herbenoeming Rik de Lange tot voorzitter van de RvC per 1 augustus 2022
- Benoeming commissaris Dennis van Zijl met ingang van 1 januari 2023
- Goedkeuring Kaders en Randvoorwaarden en ontwikkelbesluit 25 flexwoningen Akkerwal Wierden.
- Goedkeuring Huurprijsbeleid
- Goedkeuring Koersplan 2022-2026
- Goedkeuring afwijking eerder investeringsbesluit Klomphof
- Onthouden goedkeuring voorgenomen fusie
- Goedkeuring investeringsbesluiten
  - o Zuidbroek Wierden
  - o De Blenke
- Goedkeuring fasedocument kaders en randvoorwaarden Veldsweg en Korenweg Wierden
- Gedeeltelijke goedkeuring onderzoeksbudget Groot Onderhoud 958 woningen Wierden en Hellendoorn

De in september geplande themabijeenkomst over energiearmoede samen met huurderbelangenorganisatie Hellendoorn en de gemeente Hellendoorn is niet doorgegaan en verschuift naar 2023. Samen met een afvaardiging van collega's van Reggewoon uit de gebiedsteams heeft de RvC deelgenomen aan een thema-sessie over het sociaal domein. In oktober was er met de controller een interne risicomanagementsessie.

### *Samenwerking in de regio*

In 2022 was de samenwerking in de regio een belangrijk en impactvol vraagstuk. Dit onderwerp komt voort uit de gezonde financiële positie van Reggewoon. Reggewoon is in staat om met de haar ter beschikking staande middelen en leningsfaciliteiten al haar huidige opgaven te realiseren. Waarbij ook nog geldt dat dit ruim binnen de termijnen gerealiseerd kan worden die daar conform landelijk en Europees beleid voor staan.

Sinds eind 2020 onderzoeken DB en RvC de mogelijkheden om het vermogen van Reggewoon te investeren met een zo groot mogelijk volkshuisvestelijk en maatschappelijk rendement. Hiervoor is in 2021 de kerntaak van Reggewoon besproken en aangescherpt. Deze luidt:

*Reggewoon is, net als alle andere woningcorporaties in Nederland, een door de Rijksoverheid toegelaten instelling met een maatschappelijke taak. De maatschappelijke taak is het aanbieden van voldoende goede, betaalbare en passende huisvesting voor mensen die niet zelfstandig in die vraag kunnen voorzien. Bovenliggend hierbij is dat zorgeloos wonen één van de fundamenteën is onder een stabiel en veilig leefklimaat. In de situatie dat dit niet op orde is, heeft dit consequenties voor veiligheid, gezondheid en daaruit voortvloeiend stabiliteit en productiviteit van een gemeenschap.*

*Reggewoon ziet het als haar rol- en taakopvatting om zich in te zetten voor de stabiliteit en veiligheid van het leefklimaat in wijken en buurten waarbij zij binnen de kaders van de wet- en regelgeving haar middelen, in samenspraak met haar maatschappelijke partners, hiervoor zo optimaal mogelijk inzet en daarmee een bijdrage levert aan de stabiliteit in de regio.*

### *Toezichtvisie, toezicht- en toetsingskader*

In de toezichtvisie verwoorden de RvC en de directeur-bestuurder hun visie op het toezicht bij Reggewoon. Hiermee wordt invulling gegeven aan bepaling 1.1 uit de Governancecode woningcorporaties: 'Bestuur en RvC hebben een visie op besturen en toezicht houden'. Het toezicht- en toetsingskader beschrijft op hoofdlijnen het speelveld en de taken van Reggewoon en omvat het geheel van kaders die de RvC bij het uitvoeren van zijn taken volgt.

### *Zelfevaluatie*

In maart is onder leiding van Marlieke Engbers door de RvC een sessie Boardroom Dynamics gevolgd. De directeur-bestuurder sloot daar deels bij aan. Eind 2022 heeft de RvC een zelfevaluatie gehouden. Ook daarbij sloot de directeur-bestuurder gedeeltelijk aan. Beide activiteiten waren met name gericht op het reflecteren op het functioneren, een effectieve communicatie en invulling van de rollen als commissaris, waardoor als team optimaler samengewerkt kan worden en het goede gesprek met de directeur-bestuurder kan worden gevoerd. De acties voortkomend uit de zelfevaluatie worden vervolgd in de RvC-vergaderingen. De RvC wil bij belangrijke beleidsbeslissingen graag eerder meegenomen worden in het traject dat daarbij in de organisatie is doorlopen en de bijbehorende afwegingen. Op die manier kan beter uitvoering worden gegeven aan de klankbordrol en ontstaat meer contact en verbinding met de organisatie, bijvoorbeeld door een gezamenlijke themasessie. Voorts wordt onderzocht of een extra commissie voor sociale en volkshuisvestelijke onderwerpen toegevoegde waarde heeft.

### *Contact met huurdersorganisaties HPF en SHWE*

De commissarissen die op voordracht van de huurdersorganisaties zitting hebben genomen in de RvC hebben twee keer per jaar overleg met de bestuursleden van het HPF en de SHWE. In het

najaar schuiven ook de andere commissarissen aan bij dit overleg. In het verslagjaar is onder andere gesproken over de communicatie tussen Reggewoon en huurdersorganisaties, de regionale samenwerking, energiearmoede en wat speerpunten/ ambities zijn voor 2023 van HPF en SHWE. Terugkoppeling van de gesprekken met de huurdersorganisaties vindt plaats in de RvC vergaderingen.

#### Contact met Ondernemingsraad

De RvC is in 2022 tweemaal in gesprek geweest met de Ondernemingsraad van Reggewoon. Bespreekpunten waren onder andere:

- Het nieuwe werken
- Klankbordgroep Opgaven en Middelen
- Samenwerking en mogelijke fusie en de communicatie daarover
- Sfeer, welbevinden, werkdruk, wisselingen en veranderende werkeisen voor medewerkers
- Betrokkenheid huurders
- Speerpunten, teamvorming en taakverdeling OR

#### Contact met externe belanghebbenden

De RvC vindt het contact met externe partijen belangrijk en ziet deze contacten als bron van informatie. De focus van de RvC ligt bij de relatie met externe belanghebbenden primair op de toetsing of processen goed verlopen en de juiste zaken door de directeur-bestuurder opgehaald en besproken worden. De RvC sluit jaarlijks als toehoorder aan bij gesprekken met de gemeenten. Ook wil zij graag aansluiten bij reeds bestaande, brede, overleggen met zorg- en welzijnspartijen. In het najaar was er een gesprek met de RvC en de Autoriteit woningcorporaties, de externe toezichthouder. Jaarlijks wordt teruggekeken op de contacten en of het voldoende input oplevert voor de RvC en de organisatie.

#### RvC netwerkbijeenkomst van WoON Twente

Vanuit WoON Twente, waar Reggewoon bij is aangesloten, worden RvC netwerkbijeenkomsten georganiseerd. In 2022 was duurzaamheid het thema voor de bijeenkomst in juni. Het thema voor de bijeenkomst in het najaar was: *Is onze governance toereikend voor de regionale uitdagingen?* Er is gesproken over recente ontwikkelingen op dit thema en in hoeverre deze ontwikkelingen relevant zouden kunnen zijn voor de rol van toezichthouders. Een deel van de RvC leden heeft aan deze netwerkbijeenkomsten deelgenomen.

#### Klachten

De RvC is geïnformeerd over de klachten die in 2022 bij Reggewoon zijn binnengekomen. Er zijn conclusies gedeeld over de oorzaken van klachten. Ook is aandacht besteed aan wat er geleerd kan worden van een klacht.

#### PE-punten

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

Naam toezichthouder	Aantal behaalde PE-punten 2022	Voldaan
Gerwin Bladder	5	✓

Rik de Lange	11	✓
Herman. Zwiers	5	✓
Erna Pieters	11	✓
Alette van Dijk-Jonkman	5	✓

### Governance Code

De RvC zorgt ervoor dat de leden van de RvC naar zijn oordeel in formele zin onafhankelijk zijn in het licht van de in de Governance Code Woningcorporaties aangeduide criteria. De RvC concludeert dat alle leden in het verslagjaar aan deze criteria hebben voldaan en onafhankelijk hun taak hebben uitgeoefend.

### Integriteit

Integriteit kreeg in 2022 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. Om het bewustzijn rond integriteit aan te scherpen en op peil te houden is integriteit op verschillende manieren onderwerp van gesprek geweest in de gehele organisatie.

### Honorering Raad van Commissarissen

Per 1 januari 2022 is voor Reggewoon klasse F van toepassing door het overstijgen van de grens van 5.000 VHE's tot 5.110 door de aankoop van voormalige woningen van Habion in 2020.

De RvC en directeur bestuurder hebben echter besloten vooralsnog niet het maximum aan te houden voor klasse F, maar de vergoeding te bepalen op basis van 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. De leden van de RvC ontvingen in 2022 een vergoeding van € 11.376 (op jaarbasis) en de voorzitter € 17.064 (op jaarbasis), dit komt overeen met 90% van het maximum van de VTW-beroepsregel voor klasse E. Deze bedragen zijn vrij van BTW, RvC-leden van Reggewoon zijn per 13-06-2019 niet langer ondernemer voor de BTW. In 2022 is daarnaast voor alle leden van de RvC samen in totaal € 971,47 aan reis- en onkostenvergoeding uitbetaald.

### Rooster van aftreden

De zittingstermijn voor leden van de RvC is maximaal acht jaar, waarbij de leden uiterlijk vier jaar na hun benoeming aftreden en herbenoembaar zijn.

Naam	Benoemd per	Herbenoemd	Aftredend per
Gerwin Bladder	01-01-2015	09-01-2019	01-01-2023
Rik de Lange	01-08-2018	01-08-2022	01-08-2026
Herman Zwiers	01-07-2020		01-07-2024
Erna Pieters	01-01-2021		01-01-2025
Alette van Dijk-Jonkman	01-05-2021		01-05-2025

### Subcommissies

Ter ondersteuning van het toezicht zijn de volgende subcommissies ingesteld:

- Auditcommissie financiën
- Selectie- en remuneratiecommissie

De Auditcommissie bestond op 31 december 2022 uit:

- Gerwin Bladder (voorzitter)
- Herman Zwiens (lid)

Aan één of meerdere vergaderingen hebben verder (deels) deelgenomen:

- John Olde Olthof, directeur-bestuurder
- Winfried Timmer, manager bedrijfsvoering
- Kiona Bruns, interim manager bedrijfsvoering
- Klarie Offringa, controller
- Linda Heuvelink, adviseur financiën

Afhankelijk van het onderwerp is ook een vertegenwoordiging van de accountant aanwezig geweest bij de vergaderingen van de Auditcommissie.

De Auditcommissie heeft in 2022 acht keer vergaderd, waarvan twee keer een ingelaste vergadering.

Besproken onderwerpen zijn onder andere:

- Jaarverslag Reggewoon 2021 en accountantsverslag 2021 van Mazars Accountants
- Controleplan en Management letter van Mazars Accountants
- Begroting 2023
- 4-maandsrapportages 2022
- Intern controleplan en bevindingen diverse audits
- ICT en informatiebeveiliging
- Risico-inventarisatie fraude-risico's
- Diverse audits
- Renteontwikkelingen
- Systematiek beleidswaardeberekening
- Geormerkte bijdrage/collegiale schenking
- Treasuryactiviteiten

De selectie- en remuneratiecommissie bestond in 2022 uit:

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

Tussen directeur-bestuurder, John Olde Olthof, en de selectie- en remuneratiecommissie wordt jaarlijks een evaluatie-/beoordelingsgesprek ('jaargesprek') gehouden. In de RvC is gesproken over het proces voorafgaand aan dit jaargesprek. Jaarlijks wordt door de selectie- en remuneratiecommissie gesproken met de OR, het MT, de directiesecretaresse, de bestuurssecretaris, de beide huurdersorganisaties en de RvC. Eens in de vier jaar, te weten in het jaar van de herbenoeming, wordt een 'brede' evaluatie/beoordeling uitgevoerd. Dit gebeurt in de vorm van een 360° feedback. Daarnaast voert de selectie- en remuneratiecommissie ook het gesprek met externe belanghouders. In het jaargesprek is op hoofdlijnen gesproken over het algemene beeld dat uit de voorbereidingsgesprekken met bovengenoemde betrokkenen komt. Dit beeld is positief.

*WNT-verantwoording honorering directeur-bestuurder*

Per 1 januari 2013 is de Wet Normering Topinkomen (WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op Reggewoon. De toepasselijke bezoldigingsmaxima in 2022 bedragen voor Reggewoon € 181.000,- (het bezoldigings-maximum klasse F). Zoals bij de vergoedingen voor de RvC beschreven baseert Reggewoon vooralsnog de vergoedingen en honorering op basis van klasse E. Het bezoldigingsmaximum van schaal E is € 158.000,-. De honorering voor 2022 voor de directeur-bestuurder is vastgesteld op € 150.105,-. Dat is 95% van het bezoldigingsmaximum klasse E. De honorering is inclusief bijtelling van de leaseauto van de directeur-bestuurder. De bezoldiging past binnen de WNT-norm.

#### *Externe Accountant*

De externe accountant, Mazars, van Reggewoon heeft deelgenomen aan de vergadering van de RvC waarin het onderzoek van de jaarrekening en haar vaststelling, en indien van toepassing goedkeuring, aan de orde werden gesteld. De externe accountant heeft de financiële informatie die ten grondslag ligt aan de 4-maandscijfers en overige tussentijdse berichten ontvangen en is in de gelegenheid gesteld om op alle informatie te reageren.

Mazars heeft in het najaar een management-letter uitgebracht, naar aanleiding van de interim-controle voor de jaarrekening 2022, die begin 2023 wordt besproken in de Auditcommissie en RvC vergadering.

In de RvC is gesproken over continuering van de opdracht aan Mazars na het controlejaar 2023. Besluitvorming hierover vindt plaats begin 2023.

#### *Lerende organisatie*

De RvC heeft er bewust voor gekozen om in 2022 niet zoals in 2021 een stageplek beschikbaar te stellen, maar ingegeven door alle wisselingen in de RvC in de afgelopen 1,5 jaar te investeren in de eigen teamontwikkeling en 'boardroom dynamics' in de RvC.

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



## 7 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, 8 juni 2023

De heer J.H. ~~Olthof~~  
Directeur-bestuurder

Het jaarverslag en de jaarrekening van 2022 is opgesteld door het bestuur 8 juni 2023. 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, 8 juni 2023

Rik de Lange  
Voorzitter

Dennis van Zijl

Erla Piejers

Herman ~~Zijl~~

Alette van Dijk-Jonkman

## Deel 4 Jaarrekening



## 8 Kengetallen

	2022	2021	2020	2019	2018
<b>Aantal verhuureenheden</b>					
<u>Woningen en woongebouwen:</u>					
• Zelfstandige woningen DAEB	4.711	4.714	4.660	4.597	4.566
• Zelfstandige woningen niet-DAEB	76	76	76	57	57
<b>subtotaal zelfstandige woningen</b>	<b>4.787</b>	<b>4.790</b>	<b>4.736</b>	<b>4.654</b>	<b>4.623</b>
• Intramuraal vastgoed	285	305	305	241	241
• Woonwagens en standplaatsen	6	6	6	6	6
<b>subtotaal woningen en woongebouwen</b>	<b>5.078</b>	<b>5.101</b>	<b>5.047</b>	<b>4.901</b>	<b>4.870</b>
<u>Niet woongelegenheden</u>					
Parkeervoorzieningen	196	196	196	185	187
Maatschappelijk vastgoed (MOG)	10	10	10	10	10
Bedrijfsruimten/Winkels (BOG)	3	4	4	4	5
<b>subtotaal niet woongelegenheden</b>	<b>209</b>	<b>210</b>	<b>210</b>	<b>199</b>	<b>202</b>
<b>Totaal verhuureenheden</b>	<b>5.287</b>	<b>5.311</b>	<b>5.257</b>	<b>5.100</b>	<b>5.072</b>
aantal gewogen verhuureenheden	5.140	5.164	5.110	4.962	4.932
<b>Balans en winst- en verliesrekening (x 1 miljoen)</b>					
Eigen vermogen	618	635	560	537	498
Voorzieningen	20	21	5	7	1
Huren (exclusief huurderwing)	36	36	34	33	33
Jaarresultaat	17-	76	22	39	74
<b>Balans en winst- en verliesrekening (in € per vhe)</b>					
Eigen vermogen	116.977	119.611	106.461	105.327	98.261
Voorzieningen	3.778	3.964	1.018	1.418	180
Huren	6.902	6.711	6.484	6.551	6.462
Jaarresultaat	3.177-	14.233	4.279	7.589	14.665
<b>Financiële kengetallen</b>					
Huurachterstand in % van de bruto jaarhuur	0,7%	0,5%	0,6%	0,7%	0,9%
Huurderwing woningen in % bruto jaarhuur	0,8%	0,7%	0,8%	0,5%	0,6%
Solvabiliteit obv marktwaarde	77,8%	79,6%	80,9%	82,5%	82,4%
Liquiditeit (current ratio)	0,85	0,31	0,04	0,60	0,12
Weerstandsvermogen (in verhouding totaal vermogen)	80,3	82,2	81,7	83,6	82,6
Rentabiliteit Eigen Vermogen	2,7-	11,9	4,0	7,2	14,9
Rentabiliteit Totaal Vermogen	1,9-	9,7	3,6	6,3	12,8
Netto werkkapitaal (x € 1 miljoen)	1	8	-14	-5	21-
<b>WSW ratio's</b>					
Rentedekkingsgraad (ICR)	6,70	4,04	5,89	1,36	5,05
Loan to value (obv beleidswaarde)	33,5%	36,8%	37,9%	29,0%	37,1%
Solvabiliteit (obv beleidswaarde)	61,4%	56,1%	58,5%	68,4%	59,8%
Dekkingsratio (obv marktwaarde *)	16,4%	19,7%	20,6%	19,0%	18,4%
Onderpandratio	16,5%	19,6%	20,6%	19,0%	18,4%

## 9 Jaarrekening 2022

### 9.1 Balans per 31 december 2022 (voor resultaatbestemming)

bedragen x € 1.000,=

#### ACTIVA

	31-dec-2022	31-dec-2021
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
1. DAEB vastgoed in exploitatie	762.566	770.397
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	18.868	20.085
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.549	274
Totaal vastgoedbeleggingen	784.983	790.756
<b>Materiële vaste activa</b>		
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.769	3.130
<b>Financiële vaste activa</b>		
1. Latente belastingvorderingen	167	674
<b>TOTAAL VASTE ACTIVA</b>	<b>786.918</b>	<b>794.560</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b>Voorraden</b>		
1. Overige voorraden	40	-
<b>Vorderingen</b>		
1. Huurdebiteuren	482	417
2. Belastingen en premies van sociale verzekering	-	303
3. Overige vorderingen	11	10
4. Overlopende activa	58	113
Totaal vorderingen	551	843
<b>Liquide middelen</b>	<b>7.734</b>	<b>2.989</b>
<b>TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>8.325</b>	<b>3.831</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>795.243</b>	<b>798.391</b>

**PASSIVA**

31-dec-2022

31-dec-2021

**EIGEN VERMOGEN**

1. Herwaarderingsreserves	412.857	430.940
2. Overige reserves	222.397	128.723
3. Resultaat na belastingen van het boekjaar	16.796-	75.592
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>618.458</b>	<b>635.255</b>

**VOORZIENINGEN**

1. Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	19.975	21.055
<b>TOTAAL VOORZIENINGEN</b>	<b>19.975</b>	<b>21.055</b>

**LANGLOPENDE SCHULDEN**

1. Schulden aan banken	147.013	129.808
<b>TOTAAL LANGLOPENDE SCHULDEN</b>	<b>147.013</b>	<b>129.808</b>

**KORTLOPENDE SCHULDEN**

1. Schulden aan overheid	-	29
2. Schulden aan banken	1.890	6.215
3. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	3.575	2.170
4. Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	1.723	1.297
5. Overlopende passiva	2.609	2.562
<b>TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN</b>	<b>9.797</b>	<b>12.273</b>

<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>795.243</b>	<b>798.391</b>
-----------------------	----------------	----------------

## 9.2 Winst- en verliesrekening over het boekjaar 2022

bedragen x € 1.000,=

	Begroting 2022	Realisatie 2022	Realisatie 2021
1. Huuropbrengsten	36.056	36.126	35.347
2. Opbrengsten servicecontracten	1.000	1.157	997
3. Lasten servicecontracten	-1.000	-1.168	-1.037
4. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.774	-1.811	-1.742
5. Lasten onderhoudsactiviteiten	-12.463	-10.268	-9.751
6. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.592	-3.485	-5.579
<b>Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille</b>	<b>18.227</b>	<b>20.551</b>	<b>18.235</b>
7. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.168	2.820	-12
8. Toegerekende organisatiekosten	-36	-35	-33
9. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.508	-2.925	0
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>624</b>	<b>-140</b>	<b>-45</b>
10. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-34.359	-15.061	-27.609
11. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.487	-14.634	93.478
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-26.872</b>	<b>-29.695</b>	<b>65.870</b>
12. Overige organisatiekosten	-1.954	-2.148	-4.457
13. Kosten omtrent leefbaarheid	-323	-307	-328
<b>Netto resultaat overige organisatiekosten en leefbaarheid</b>	<b>-2.277</b>	<b>-2.455</b>	<b>-4.785</b>
14. Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.057	-2.057	-2.166
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	<b>-2.057</b>	<b>-2.057</b>	<b>-2.166</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>12.355-</b>	<b>13.796-</b>	<b>77.109</b>
15. Belastingen	-2.175	-3.000	-1.517
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>-14.530</b>	<b>-16.796</b>	<b>75.592</b>

## 9.3 Kasstroomoverzicht

bedragen x € 1.000,=

	Begroting 2022	Realisatie 2022	Realisatie 2021
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>			
<b>Ontvangsten:</b>			
Huurontvangsten	36.106	36.260	35.372
Vergoedingen	1.000	1.216	1.065
Overige bedrijfsontvangsten	55	56	46
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>37.161</b>	<b>37.532</b>	<b>36.483</b>
<b>Uitgaven:</b>			
Betalingen aan werknemers	4.229	4.340	4.016
Onderhoudsuitgaven	10.181	9.545	8.393
Overige bedrijfsuitgaven	4.992	4.769	4.492
Betaalde interest	2.009	2.209	2.433
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	250	90	99
Verhuurdersheffing	1.971	1.978	3.969
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	65	59	89
Vennootschapsbelasting	2.073	1.992	5.587
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>25.770</b>	<b>24.982</b>	<b>29.078</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>11.391</b>	<b>12.550</b>	<b>7.405</b>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>			
<b>MVA ingaande kasstroom</b>			
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.167	2.819	6-
Verkoopontvangsten grond	0	0	17
<b>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</b>	<b>2.167</b>	<b>2.819</b>	<b>11</b>
<b>MVA uitgaande kasstromen</b>			
Nieuwbouw huur	10.441	7.687	9.646
<b>Verbeteruitgaven</b>	<b>26.841</b>	<b>15.686</b>	<b>8.965</b>
Aankoop	520	24	255
Sloopuitgaven	241	24	-
Investeringen overig	269	99	1.349
<b>Totaal van verwerving van MVA</b>	<b>38.312</b>	<b>23.520</b>	<b>20.214</b>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-36.145</b>	<b>-20.701</b>	<b>-20.203</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>			
Nieuwe te borgen leningen	30.986	22.500	24.881
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0	2.900
Aflossing geborgde leningen	6.062	9.506	12.094
Aflossing ongeborgde leningen	98	98	24
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>24.826</b>	<b>12.896</b>	<b>15.662</b>
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>	<b>72</b>	<b>4.745</b>	<b>2.864</b>
<b>Wijziging kortgeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
<b>Geldmiddelen aan het begin van de periode</b>	<b>3.665</b>	<b>2.989</b>	<b>125</b>
<b>Geldmiddelen aan het einde van de periode</b>	<b>3.737</b>	<b>7.734</b>	<b>2.989</b>

## 9.4 Grondslagen van de balanswaardering en resultaatbepaling

### 9.4.1 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. Zij 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 2022 hebben zich geen stelselwijzigingen voorgedaan.

#### Presentatiewijzigingen

Kosten productie eigen bedrijf:

Met ingang van boekjaar 2022 heeft een presentatiewijziging plaatsgevonden inzake productie eigen bedrijf. Projectleiders schrijven geen uren meer op projecten onder vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. Deze kosten worden gepresenteerd onder de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille onder de regel 'Toegerekende personeels- en organisatiekosten'.

Functionele winst- en verliesrekening:

In 2022 heeft Reggewoon de verdeelsleutel met betrekking tot de functionele winst- en verliesrekening opnieuw bepaald. Per medewerker zijn de activiteiten aan de verschillende functies toegerekend. Indien mogelijk zijn de activiteiten direct aan een functie toegerekend en anders aan de kolom 'niet direct toerekenbaar'. De kolom 'niet direct toerekenbaar' is vervolgens naar rato over de functies verdeeld. Dit leidt tot de volgende verdeelsleutel:

Verdeelsleutel per functie	Jaarrekening 2022	Jaarrekening 2021
Verhuur en beheeractiviteiten	27,42%	28,50%
Onderhoudsactiviteiten	33,65%	15,20%
Verkoop vastgoedportefeuille	0,60%	0,10%
Leefbaarheid	4,29%	1,70%
Overige organisatiekosten	24,20%	54,50%
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9,84%	0,00%
	100,00%	100,00%

Ten behoeve van de vergelijkbaarheid zijn de cijfers 2021 aangepast.

#### 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.

## 9.4.2 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 2022 tot en met 31 december 2022. 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 verstaan. Alle aan- en verkopen volgens standaard markconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop Reggewoon de bindende overeenkomst aangaat. Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

### *Salderen*

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover er een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen en het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

## 9.4.3 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

### 9.4.3.1. 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, (woonwageng)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 2022, inclusief update parameters per 31 maart 2023. 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 hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor de woongelegenheden en parkeergelegenheden. De basisversie betekent dat er gewaardeerd wordt volgens de regels van het waarderingshandboek en waarvan niet mag worden afgeweken. De basisversie biedt de mogelijkheid om op portefeuilleniveau tot een aannemelijke marktwaarde te komen, zonder inschakeling van een externe taxateur.

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.

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

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

### *Complexindeling*

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

### *Doorexploiteer- en uitpondscenario*

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

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

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg worden verkocht.

In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet opgetrokken, maar wordt daarvoor in de plaats een verkoopkasstroom en verkoopkosten opgenomen. Na de 15-jarige DCF-periode wordt de eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden bepaald. De kasstromen en de eindwaarde worden contant gemaakt en vervolgens opgeteld om tot de waarde in het uitpondscenario te komen. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekansen met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekansen 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 waarderen 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 doorexplotatie- en een uitpondscenario. Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan. De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar. In het doorexplotatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie te liberaliseren is.

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

Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor juridische splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 571 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.

#### *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. 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:

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten 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 de corporatie 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 marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten. In tegenstelling tot marktwaarderingen is een negatieve beleidswaarde mogelijk voor woongelegenheden

### *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.

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.

#### **9.4.3.2. 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 gebruikspatroom, 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 waartegenover voor het gehele bedrag een voorziening wordt gevormd.

#### **9.4.3.3. 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 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. 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.

#### **9.4.3.4. Voorraden**

##### *Overige voorraad*

De overige voorraad wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

#### **9.4.3.5. 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.

#### **9.4.3.6. 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.

#### **9.4.3.7. Eigen Vermogen**

##### *Overige reserve*

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

##### *Herwaarderingsreserve*

De herwaarderingsreserve betreft het positieve verschil tussen de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie en de historische kostprijs van het vastgoed in exploitatie. De herwaarderingsreserve is op complexniveau bepaald. 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 waarderingsexplicitie 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.

#### **9.4.3.8. 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 aangesloten 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 2022 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.

#### 9.4.3.9. 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.

#### 9.4.3.10. 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.

### 9.4.4 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.

#### 9.4.4.1. 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.

#### **9.4.4.2. 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 vergoedingsderving. 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 servicecontracten.

#### **9.4.4.3. 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.

#### **9.4.4.4. 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.

#### **9.4.4.5. 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 onroerende zaakbelasting, rioolheffingen en de verhuurderheffing.

#### **9.4.4.6. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille**

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

#### **9.4.4.7. 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).

#### **9.4.4.8. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed in exploitatie die gewaardeerd zijn tegen marktwaarde in verhuurde staat, voor zover niet gerealiseerd.

#### **9.4.4.9. 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).

#### **9.4.4.10. 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.

#### **9.4.4.11. Financiële baten en lasten**

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

#### **9.4.4.12. Belastingen**

Met ingang van 1 januari 2008 is Reggevoon 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.

Belastingen over de resultaten omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen

vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt. De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

#### **9.4.5 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.

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

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak geassocieerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. 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;

## 9.5 Toelichting op de afzonderlijke posten van de balans

### ACTIVA

#### 9.5.1 Vastgoedbeleggingen

##### 1. DAEB vastgoed in exploitatie

	31-dec-2022	31-dec-2021
<b>Boekwaarde DAEB vastgoed in exploitatie op 1 januari</b>	<b>770.397</b>	<b>665.961</b>
<i>Mutaties in de boekwaarde in het verslagjaar:</i>		
Initiële investeringen in vastgoed in exploitatie	0	255
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	3.422	8.235
Investeringen na eerste waardering	12.657	6.812
Desinvesteringen	-4.198	-1.398
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	-13.918	92.252
Overige waardeverandering en terugneming daarvan	-7.295	-15.227
Mutatie voorziening onrendabele investeringen (herrubricering)	1.501	13.506
<b>Totaal mutaties in het verslagjaar</b>	<b>-7.831</b>	<b>104.436</b>
<b>Boekwaarde DAEB-vastgoed in exploitatie op 31 december</b>	<b>762.566</b>	<b>770.397</b>

##### 2. niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	31-dec-2022	31-dec-2021
<b>Boekwaarde op 1 januari</b>	<b>20.085</b>	<b>18.858</b>
<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	75	1
Desinvesteringen	-575	0
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	-717	1.227
<b>Totaal mutaties in het verslagjaar</b>	<b>-1.217</b>	<b>1.227</b>
<b>Boekwaarde niet-daeb vastgoed in exploitatie op 31 december</b>	<b>18.868</b>	<b>20.085</b>

Reggewoon hanteert voor het bepalen van de boekwaarde van haar woningbezit de basisversie van het Handboek. Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 is gebleken dat de marktontwikkelingen in het 4<sup>e</sup> kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaarde-waardering ultimo 2021. Op grond van nader onderzoek door Fakton in opdracht van de Autoriteit Wonen is gebleken dat voor Reggewoon de waarde ultimo 2021 ca. 5% hoger had moeten worden opgenomen. Dit zogenaamde 'naijleffect' is opgenomen onder de ongerealiseerde waardeveranderingen over 2022. De waarde-ontwikkeling over 2022 is vervolgens gebaseerd op de leegwaarde-ontwikkeling voor de betreffende COROP-regio waarin Reggewoon haar bezit heeft. Deze leegwaarde-ontwikkeling is door Fakton aangepast om tot een benadering van de ontwikkeling van de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat te komen.

Bij de bepaling van de marktwaarde op basis van de basisversie is een disconteringsvoet tussen de 5,45% en 9,77% 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- stijging	Markthuur	Disconterings- voet	Exityield
Weusteweg 18-26 Wierden	Standplaatsen woonwagens	2% vanaf jaar 2		9,00%	10,00%
Brugstraat 4B Daarlerveen	Intramuraal zorgvastgoed	2% vanaf jaar 2	51.300 p/jaar	8,25%	10,50%
Jeruzalemweg 36 Nijverdai	Intramuraal zorgvastgoed	2% vanaf jaar 2	96.255 p/jaar	7,75%	
Jeruzalemweg 35 Nijverdai	Intramuraal zorgvastgoed	2% vanaf jaar 2	60.885 p/jaar	7,75%	
Schanshekweg 7 Nijverdai	Sceavhuus	2% vanaf jaar 2	130 p/mnd	9,75%	15,00%
Duivenbreeweg 24a, Nijverdai	Intramuraal zorgvastgoed	2% vanaf jaar 2	608.235 p/jaar	9,00%	
Kruidenlaan 191 Nijverdai	Intramuraal zorgvastgoed	2% vanaf jaar 2	34.640 p/jaar	6,00%	8,00%
Parallelweg 49 Nijverdai	Kamergewijze verhuur	2% vanaf jaar 2	377 p/mnd	5,50%	6,50%
Kerkstraat 138 Nijverdai	Intramuraal zorgvastgoed	2% vanaf jaar 2	98.040 p/jaar	9,75%	12,50%
Het Reggedal 23 Enter	Intramuraal zorgvastgoed	2% vanaf jaar 2	576.150 p/jaar	8,00%	
t Wedervoort 1 Wierden	Intramuraal zorgvastgoed	2% vanaf jaar 2	136.900 p/jaar	9,00%	
Nijverdalsestraat 17 Wierden	Bedrijfsonroerendgoed	2% vanaf jaar 2	130 p/jaar p/wo	9,50%	10,00%
Botterhof 1 Wierden	Intramuraal zorgvastgoed	2% vanaf jaar 2	544.050 p/jaar	7,75%	

### **Beleidswaarde**

Per 31 december 2022 is in totaal € 412,8 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2021: € 430,9 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 € 337,4 miljoen.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

	31-dec-2022	31-dec-2021
<b>Marktwaaarde in verhuurde staat</b>	<b>781.434</b>	<b>790.483</b>
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	75.151	69.972-
Betaalbaarheid (huren)	251.665-	190.906-
Kwaliteit (onderhoud)	177.961-	106.623-
Beheer (beheerkosten)	17.036	59.651-
<b>Beleidswaarde</b>	<b>443.995</b>	<b>363.331</b>

Dit impliceert dat circa 54,3% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

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

	31-dec-2022	31-dec-2021
Uitgangspunt voor:		
Disconteringsvoet	5,7%	5,9%
Streefhuur per maand	614	615
Lasten onderhoud en beheer per jaar	3.553	3.502

### 3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	31-dec-2022	31-dec-2021
<b>Boekwaarde op 1 januari</b>	<b>274</b>	<b>3.245</b>
<i>Mutaties in de boekwaarde in het verslagjaar:</i>		
Investeringsen	11.219	11.122
Overige waardeveranderingen en terugneming daarvan	-7.391	-11.943
Overboeking naar DAEB vastgoed in exploitatie	-3.422	-8.235
Mutatie voorziening onrendabele investeringen (herrubricering)	2.869	6.084
<b>Totaal mutaties in het verslagjaar</b>	<b>3.275</b>	<b>-2.971</b>
<b>Boekwaarde vastgoed in ontwikkeling op 31 december</b>	<b>3.549</b>	<b>274</b>

## 9.5.2 Materiële vaste activa

### 1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	31-dec-2022	31-dec-2021
<i>Stand per 1 januari</i>		
Aanschafwaarde	7.816	6.558
Cumulatieve afschrijvingen	-4.686	-4.349
<b>Boekwaarde op 1 januari</b>	<b>3.130</b>	<b>2.210</b>
<i>Mutaties in de boekwaarde in het verslagjaar:</i>		
Investerings	104	1.349
Desinstering aanschafwaarde	-2.236	-90
Afschrijvingen	-460	-412
Afschrijvingen desinvesteringen	1.231	74
<b>Totaal mutaties in het verslagjaar</b>	<b>-1.361</b>	<b>920</b>
<i>Stand per 31 december</i>		
Aanschafwaarde	5.684	7.816
Cumulatieve afschrijvingen	-3.915	-4.686
<b>Boekwaarde (on-)roerende zaken ten dienste van de exploitatie op 31 december</b>	<b>1.769</b>	<b>3.130</b>

#### 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 2021 of latere ingebruikname in totaal circa € 952 miljoen (2021: 859 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.

## 9.5.3 Financiële vaste activa

### 1. Latente belastingvordering(en)

	31-dec-2022	31-dec-2021
<i>Saldo begin boekjaar</i>	674	336
<i>mutatie in het boekjaar</i>	-507	338
<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>167</b>	<b>674</b>

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 2022 € 167.000 (2021: € 674.000), gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningportefeuille vertegenwoordigd) van 1,19% (2021: 1,71%). 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 € 113,0 miljoen (2021: € 135,6 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 € 167.000 (nominaal: € 171.000).

In 2021 is een actieve latentie gevormd voor de volkshuisvestelijke bijdrage als gevolg van de leningruil Vestia. Fiscaal wordt de volkshuisvestelijke bijdrage in elk van de jaren 2021 en 2022 voor 50% in de kosten verantwoord. Daardoor ontstaat in deze twee jaren een verschil tussen het fiscale en het commerciële vermogen en resultaat. De latentie volkshuisvestelijke bijdrage leningruil Vestia bedraagt ultimo 2022 € 0 (2021: € 312.000).

Het tijdelijke verschil inzake de leningenportefeuille bedraagt € 22.000 (nominaal € 22.000) 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-2022	31-dec-2021
<i>Specificatie van de latente belastingvordering(en)</i>		
- Afschrijvingspotentieel vastgoed	167	362
- Volkshuisvestelijke bijdrage leningruil Vestia	0	312
	<u>167</u>	<u>674</u>
<b>Totaal financiële vaste activa</b>	<b>167</b>	<b>674</b>

#### 9.5.4 Voorraden

##### 1. Overige voorraden

###### a. Overige voorraden

	31-dec-2022	31-dec-2021
	<u>40</u>	<u>-</u>

#### 9.5.5 Vorderingen

##### 1. Huurdebiteuren

###### a. Huurdebiteuren huidige bewoners

###### b. Huurdebiteuren en onderhoud vertrokken bewoners

###### subtotaal

	31-dec-2022	31-dec-2021
	242	192
	240	225
	<u>482</u>	<u>417</u>

De huurachterstand huidige bewoners ultimo 2022 is 0,66% van de jaarhuur (2021: 0,54%).

##### 2. Belastingen en premies van sociale verzekering

###### a. Vordering inzake vennootschapsbelasting

###### subtotaal

	31-dec-2022	31-dec-2021
	0	303
	<u>0</u>	<u>303</u>

##### 3. Overige vorderingen

###### a. Overige debiteuren

###### subtotaal

	31-dec-2022	31-dec-2021
	11	10
	<u>11</u>	<u>10</u>

##### 4. Overlopende activa

###### a. Nog af te rekenen met VvE's

###### b. Overige overlopende activa

###### subtotaal

	31-dec-2022	31-dec-2021
	49	45
	9	68
	<u>58</u>	<u>113</u>

#### Totaal vorderingen

	<u>551</u>	<u>843</u>
--	------------	------------

#### 9.5.6 Liquide middelen

##### 1. Direct opvraagbaar

###### a. Rabobank betaalrekening

###### b. Rabobank, BedrijfSpaar- en BedrijfsBonusRekening

#### Totaal liquide middelen

	31-dec-2022	31-dec-2021
	2.134	2.889
	5.600	100
	<u>7.734</u>	<u>2.989</u>

## PASSIVA

### 9.5.7 Eigen vermogen

	31-dec-2022	31-dec-2021
<b>1. Herwaarderingsreserves</b>		
Saldo begin boekjaar	430.940	352.223
Realisatie door sloop/ verkoop	-2.133	-1.021
Mutatie door herwaardering	-15.950	79.738
<i>Saldo einde boekjaar</i>	<u>412.857</u>	<u>430.940</u>
<b>2. Overige reserves</b>		
Saldo begin boekjaar	204.315	207.440
Mutatie niet-gerealiseerde waardeverandering	18.083	-78.718
<i>Saldo einde boekjaar</i>	<u>222.397</u>	<u>128.723</u>
<b>3. Resultaat na belastingen van het boekjaar</b>	<u>-16.796</u>	<u>75.592</u>
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<u><u>618.458</u></u>	<u><u>635.255</u></u>

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022. Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het negatieve resultaat over het boekjaar 2022 ten bedrage van € 16.796.000 geheel ten laste van de overige reserves te brengen. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

### 9.5.8 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-2022	31-dec-2021
<b>Boekwaarde op 1 januari</b>	21.055	5.164
Overige waardeverandering verantwoord in het resultaat	12.712	22.938
Investerings	-5.378	-1.696
Reclassificatie naar vastgoed in ontwikkeling	-8.414	-5.351
<b>Boekwaarde op 31 december</b>	<u>19.975</u>	<u>21.055</u>

Het saldo op 31 december bestaat uit de volgende projecten:

	31-dec-2022	31-dec-2021
Onderhoudsproject Klomphof fase B te Wierden	4.834	3.343
Bodemlus; Holtinck, Spinnewiel te Wierden	4.089	0
Nieuwbouw Klomphof fase B te Wierden	3.570	1.860
Herstructurering Kruissteenweg/ 1e Esweg te Wierden fase 3	3.175	2.773
Nieuwbouw Zuidbroek te Wierden	1.982	0
Herstructurering Leerlooierstraat te Hellendoorn	1.741	0
Onderhoudsproject Aadorpsweg/ Laurierhof te Wierden en Haydnstraat/ Strausstraat te Nijverdal	585	4.663
Onderhoudsproject Voormors / Erve Roerinck te Enter	0	2.969
Herstructurering Kruissteenweg/ 1e Esweg te Wierden fase 2	0	2.965
Onderhoudsproject Marjoleinlaan te Wierden	0	2.481
<b>Boekwaarde op 31 december</b>	<u>19.975</u>	<u>21.055</u>

## 9.5.9 Langlopende schulden

### 1. Schulden aan banken

	31-dec-2022	31-dec-2021
Schulden aan banken	147.013	129.808
<i>subtotaal</i>	<u>147.013</u>	<u>129.808</u>

Het verloop van de leningportefeuille kan als volgt worden weergegeven:

<i>Saldo begin boekjaar</i>	129.808	111.777
bij: ontvangen nieuwe geldleningen	19.000	27.481
bij: agio leningruil Vestia	0	2.457
bij/af: mutatie op roll-overlening met variabele hoofdsom	3.500	300
af: reguliere aflossingen binnen één jaar naar kortlopende schulden	-1.834	-6.160
af: vervroegde aflossingen	-3.406	-5.992
af: vrijval agio	-56	-55
<i>Saldo einde boekjaar</i>	<u>147.013</u>	<u>129.808</u>
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b><u>147.013</u></b>	<b><u>129.808</u></b>

Van het schuldrestant van de leningen ultimo 2022 heeft € 32,9 miljoen een looptijd korter dan 5 jaar, en € 113,6 miljoen een looptijd van 5 jaar of langer.

*De schulden aan banken hebben de volgende kenmerken:*

	2022	2021
Gewogen gemiddelde rentevoet	1,6%	1,9%
Gewogen gemiddelde restant looptijd	12 jaar	11 jaar
WSW borging (incl. aflossing binnen één jaar)	143,7 mln	130,7 mln
Marktwaarde leningportefeuille	128,3 mln	152,1 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 2024 vindt de volgende opslagherziening plaats.

## 9.5.10 Kortlopende schulden

### 1. Schulden aan overheid

	31-dec-2022	31-dec-2021
a. Schulden aan overheid	0	29
<i>subtotaal</i>	<u>0</u>	<u>29</u>

### 2. Schulden aan banken

	31-dec-2022	31-dec-2021
a. Aflossingsverplichtingen	1.890	6.215
<i>subtotaal</i>	<u>1.890</u>	<u>6.215</u>

### 3. Schulden aan leveranciers en handelskredieten

	31-dec-2022	31-dec-2021
a. Schulden aan diverse handelscrediteuren	3.575	2.170
<i>subtotaal</i>	<u>3.575</u>	<u>2.170</u>

#### 4. Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen

	31-dec-2022	31-dec-2021
a. Vennootschapsbelasting	198	0
b. Omzetbelasting en verhuurderheffing	1.334	1.142
c. Loonbelasting en sociale lasten	145	110
d. Pensioenen	47	45
<i>subtotaal</i>	<u>1.723</u>	<u>1.297</u>

#### 5. Overlopende passiva

	31-dec-2022	31-dec-2021
a. Niet vervallen rente geldleningen	1.659	1.796
b. Vooruitontvangen huur	373	327
c. Te verrekenen vergoedingen met bewoners	257	215
d. Verplichting vakantiedagen	187	164
e. Personeelsvereniging	18	15
f. Overige overlopende passiva	115	45
<i>subtotaal</i>	<u>2.609</u>	<u>2.562</u>
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<u><b>9.797</b></u>	<u><b>12.274</b></u>

#### Niet in de balans opgenomen verplichtingen

##### Aangegane verplichtingen

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

	31-dec-2022	31-dec-2021
a. Klomphof fase B	13.909	0
b. Herstructurering Kruissteenweg/1e Esweg	5.433	9.417
c. Renovatie Aadorpweg/ Laurierhof te Wierden en Haydnstraat/ Strausstraat te Nijverdal	1.302	0
d. Nieuwbouw Snoekweg te Wierden	452	
e. Overige verplichtingen	96	15
f. Renovatie Marjoleinlaan	0	4.548
g. Renovatie Voormors/Erve Roerinck	0	3.177
h. Nieuwbouw Spoortheater	0	250
	<u>21.192</u>	<u>17.406</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 2021. 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 2022 bedraagt het budget € 171.000 (2021: € 150.000).

### *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 2022 is het niet nodig gebleken om de heffing op te leggen (conform 2021).

In de jaren 2023 tot en met 2027 is de verwachting dat er geen beroep zal worden gedaan op sanering. Daarom heeft Reggewoon conform de publicatie van het WSW 'dPi 2022: leidraad, saneringsheffing en obligo' geen bedrag opgenomen in de begroting/dPi.

### *Onderpand WSW*

Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen is in de dVi 2021 € 950,2 miljoen (2020 € 852,1 miljoen) aan WOZ-waarde ingezet (peildatum WOZ waarde 1-1-2021).

## 9.6 Toelichting op de afzonderlijke posten van de winst- en verliesrekening

9.6.1 Huuropbrengsten	2022	2021
a. Netto huuropbrengsten	36.492	35.641
b. Huurderving	-293	-256
c. Dubieuze debiteuren	-73	-38
<b>Totaal huuropbrengsten</b>	<b>36.126</b>	<b>35.347</b>

De netto huren zijn in 2022 gestegen met € 851.000 euro ten opzichte van het jaar 2021. De stijging is als volgt te verklaren:

- Jaarlijkse huurverhoging per 1 juli	408
- Huurontvangen a.g.v. oplevering nieuwbouw, herstructurering en verwerving	435
- Huurharmonisatie door bij mutatie de huur vast te stellen op de streefhuur	119
- Wijziging in huurkorting	50
- Eenmalige huurverlaging 2021	-86
- Aanpassing huuropbrengsten door groot onderhoud	22
- Lagere huuropbrengsten door verkopen	-131
- Overig	34
	<b>851</b>

De huurderving wegens leegstand van het bezit bedroeg in het verslagjaar 0,80% (2021: 0,72%).

9.6.2 Opbrengsten servicecontracten	2022	2021
a. Ontvangen vergoedingen leveringen en diensten	1.414	1.212
b. Te verrekenen vergoedingen met bewoners	-257	-215
<b>Totaal opbrengsten servicecontracten</b>	<b>1.157</b>	<b>997</b>

9.6.3 Lasten servicecontracten	2022	2021
a. Lasten servicecontracten	-1.168	-1.037
<b>Totaal lasten servicecontracten</b>	<b>-1.168</b>	<b>-1.037</b>

9.6.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2022	2021
a. Toegerekende personeels- en organisatiekosten	-1.811	-1.742
<b>Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten</b>	<b>-1.811</b>	<b>-1.742</b>

<b>9.6.5 Lasten onderhoudsactiviteiten</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
a. Reparatieverzoeken	-1.620	-1.220
b. Mutatieonderhoud	-1.223	-1.168
c. Contractonderhoud	-976	-887
d. Planmatig onderhoud	-4.059	-4.400
e. Themaprojecten	-45	-108
f. Advieskosten afdeling vastgoed	-156	-20
g. Onderhoudsbijdrage VVE	-115	-142
h. Doorberekende kosten technische dienst	92	89
i. Toegerekende personeels- en organisatiekosten	-2.167	-1.895
<b>Totaal onderhoudslasten</b>	<b>-10.268</b>	<b>-9.751</b>

<b>9.6.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
a. Verhuurderheffing	-1.978	-3.969
b. Belastingen WOZ en waterschap etc.	-1.399	-1.483
c. Verzekeringspremie brand-, storm- en vliegtuigschade	-142	-95
d. Diverse overige bedrijfslasten	-31	-83
e. Overige bedrijfsopbrengsten	66	51
<b>Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<b>-3.485</b>	<b>-5.579</b>

<b>9.6.7-9 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
a. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.861	0
b. Externe verkoopkosten	-42	-12
c. Toegerekende personeels- en organisatiekosten	-35	-33
d. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.925	0
<b>Totaal netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille</b>	<b>-140</b>	<b>-45</b>

<b>9.6.10 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
a. Waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	-7.316	-15.227
b. Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling	-7.391	-11.943
c. Toegerekende personeels- en organisatiekosten	-354	-439
<b>Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-15.061</b>	<b>-27.609</b>

<b>9.6.11 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
a. Mutatie actuele waarde vastgoed in exploitatie DAEB	-13.918	92.252
b. Mutatie actuele waarde vastgoed in exploitatie niet-DAEB	-717	1.227
<b>Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-14.634</b>	<b>93.478</b>

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.

<b>9.6.12 Overige organisatiekosten</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
a. Sectorspecifieke heffingen	-90	-2.556
b. Toegerekende personeels- en organisatiekosten	-2.057	-1.901
<b>Totaal overige organisatiekosten</b>	<b>-2.148</b>	<b>-4.457</b>

Onder de overige organisatiekosten staan de algemene organisatiekosten verantwoord, zoals kosten omtrent governance en bestuur, jaarverslaggeving en 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.

<b>9.6.13 Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
a. Uitgaven aan leefbaarheid	-55	-94
b. Toegerekende personeels- en organisatiekosten	-253	-234
<b>Totaal leefbaarheid</b>	<b>-307</b>	<b>-328</b>

<b>9.6.14 Rentelasten en soortgelijke kosten</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
a. Rente langlopende leningen	-1.994	-2.098
b. Borgstellingsvergoeding WSW	-46	-48
c. Rente rekening-courant	-17	-20
<b>Totaal rentelasten en soortgelijke kosten</b>	<b>-2.057</b>	<b>-2.166</b>

<b>9.6.15 Belastingen</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
a. Vennootschapsbelasting	-3.000	-1.517
<b>Totaal belastingen</b>	<b>-3.000</b>	<b>-1.517</b>

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

Belastinglast huidig boekjaar	-1.969	-2.420
Mutatie latente belastingvordering	-507	338
Nagekomen last voorgaande jaren vennootschapsbelasting	-524	0
Nagekomen bate voorgaande jaren vennootschapsbelasting	0	566
	<b>-3.000</b>	<b>-1.517</b>

## Berekende belastingen over 2022

	2022	2021
Resultaat voor belastingen	-13.796	77.109
<i>Fiscale correcties</i>		
Af: fiscaal hogere onderhoudskosten	-3.589	-2.957
Af: afwaardering voorafgaand aan sloop	-1.515	-84
Af: fiscaal hogere afschrijvingen op materiële vaste activa en zonnepanelen	-1.324	-1.258
Af: volkshuisvestelijke bijdrage Vestia leningruil	-1.228	0
Af: heffingsvermindering verhuurderheffing	-994	0
Af: Fiscaal hoger verkoopverlies op activa	-664	0
Af: disagio	-23	-23
Af: niet gerealiseerde waardeveranderingen	0	-66.309
Bij: niet gerealiseerde waardeveranderingen	29.341	0
Bij: terugname afwaarderingsverlies obv WOZ-waarden	1.393	1.978
Bij: fiscaal lagere afschrijving activa ten dienste van exploitatie	126	57
Bij: toerekening algemene kosten nieuwbouw	43	17
Bij: toerekening financieringskosten nieuwbouw	19	10
Bij: volkshuisvestelijke bijdrage Vestia leningruil	0	1.228
Bij: fiscaal lagere onderhoudskosten	0	0
	21.585	-67.341
<i>Extra comptabele correcties</i>		
Bij: gemeente kosten	11	11
	11	11
<b>Belastbaar bedrag</b>	<b>7.800</b>	<b>9.779</b>
<b>Te betalen vennootschapsbelasting</b>	<b>-1.969</b>	<b>-2.420</b>

### Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,8% (2021: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het resultaat voor belastingen, bedraagt 21,7% (2021: 2,0%). 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:

	2022	2021
Toepasselijk belastingtarief	25,8%	25%
Bij: Overige en niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-54,9%	-21,5%
Af: fiscaal hogere onderhoudskosten	6,7%	-1,0%
Af: afwaardering voorafgaand aan sloop	2,8%	0,0%
Af: fiscaal hogere afschrijvingen op materiële vaste activa en zonnepanelen	2,5%	0,0%
Af: volkshuisvestelijke bijdrage Vestia leningruil	2,3%	0,0%
Bij: Terugname afwaarderingsverlies WOZ-waardestijgingen	-2,6%	0,6%
Af: Overige fiscale correcties	3,1%	0,0%
Bij/Af: Nagekomen last/bate voorgaande jaren vennootschapsbelasting	-3,8%	-0,7%
Bij/Af: Mutatie latente belastingvordering	-3,7%	-0,4%
<b>Effectief belastingtarief</b>	<b>-21,7%</b>	<b>2,0%</b>

### 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 afwaarderingen worden teruggenomen. In 2022 is om die reden het vastgoed van Reggewoon fiscaal met € 1,3 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 2022 bedraagt het restant van de in komende jaren maximaal terug te nemen afwaardering circa € 3,4 miljoen (2021: € 4,8 miljoen). De hoogte is daarbij afhankelijk van de daadwerkelijke stijging waarbij voor de WOZ-waarde 2024 (prijspeil 1-1-2023) is uitgegaan van een schatting van de waardeinstijging over het jaar 2022. Deze schatting is gebaseerd op uitvraag bij de gemeentes Wierden en Hellendoorn waarbij een gemiddelde waardeinstijging van 12,5% wordt voorzien. Gezien de onzekerheden over de terug te nemen afwaardering wordt hiervoor geen belastinglatentie gevormd.

### 9.6.16 Aanvullende toelichting bij functionele Winst- en Verliesrekening

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

#### Personeelskosten

	2022	2021
a. Lonen en salarissen	2.790	2.792
b. Pensioenkosten	373	360
c. Sociale lasten	563	511
d. Overige personeelskosten incl. inhuur	947	563
<b>Totaal personeelskosten</b>	<b>4.673</b>	<b>4.226</b>

#### Gemiddeld aantal werknemers

In 2022 had Reggewoon gemiddeld 50,0 fte in dienst (2021: 51,3 fte). Alle werknemers zijn werkzaam in Nederland. Onderstaande tabel bevat het aantal FTE per afdeling:

	2022	2021
Directie	1,0	1,0
Staf	4,3	4,5
Wonen	22,0	23,1
Vastgoed	14,3	14,4
Bedrijfsvoering	8,4	8,3
<b>Totaal aantal FTE</b>	<b>50,0</b>	<b>51,3</b>

#### Afschrijvingskosten

	2022	2021
a. Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	460	412
<b>Totaal afschrijvingskosten</b>	<b>460</b>	<b>412</b>

#### Accountantskosten

Het honorarium van de accountant is als volgt te specificeren:

	2022	2021
	Mazars Accountants N.V.	Mazars Accountants N.V.
Controle van de jaarrekening (inclusief dvi)	100	88
Andere controleopdrachten	0	0
Fiscale adviesdiensten	0	0
Andere niet-controle diensten	0	0
	<b>100</b>	<b>88</b>

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.

## 9.7 Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB

### GESCEIDEN BALANS OVER HET BOEKJAAR 2022

ACTIVA (voor resultaatverdeling)	2022		2021	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
<b>VASTE ACTIVA</b>				
<i>Vastgoedbeleggingen</i>				
1. DAEB vastgoed in exploitatie	762.566	-	770.397	-
2. niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	18.868	-	20.085
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.549	-	274	-
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>766.115</b>	<b>18.868</b>	<b>770.671</b>	<b>20.085</b>
<i>Materiële vaste activa</i>				
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.769	-	3.130	-
<i>Financiële vaste activa</i>				
1. Deelnemingen in groepsmaatschappijen	14.283	-	14.330	-
2. Vorderingen op groepsmaatschappijen	2.910	-	3.104	-
3. Latente belastingvordering(en)	167	-	674	-
<b>TOTAAL VASTE ACTIVA</b>	<b>785.243</b>	<b>18.868</b>	<b>791.909</b>	<b>20.085</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>				
<i>Voorraden</i>				
1. Overige voorraden	40	-	-	-
<i>Vorderingen</i>				
1. Huurdebiteuren	470	12	405	12
2. Belastingen en premies van sociale verzekering	-	-	303	-
3. Overige vorderingen	11	-	10	-
4. Overlopende activa	57	1	112	-
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>538</b>	<b>13</b>	<b>830</b>	<b>12</b>
<i>Liquide middelen</i>	6.590	1.144	2.720	269
<b>TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>7.168</b>	<b>1.157</b>	<b>3.550</b>	<b>281</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>792.411</b>	<b>20.025</b>	<b>795.459</b>	<b>20.367</b>

	2022		2021	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
<b>EIGEN VERMOGEN</b>				
1. Herwaarderingsreserve	409.876	2.981	427.359	3.581
2. Overige reserve	225.379	11.846	132.304	9.629
3. Resultaat na belastingen van het boekjaar	16.796-	544-	75.592	1.120
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>618.458</b>	<b>14.283</b>	<b>635.255</b>	<b>14.330</b>
<b>VOORZIENINGEN</b>				
1. Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	19.975	-	21.055	-
<b>TOTAAL VOORZIENINGEN</b>	<b>19.975</b>	<b>-</b>	<b>21.055</b>	<b>-</b>
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>				
1. Schulden/leningen kredietinstellingen	144.341	2.672	127.039	2.770
2. Schulden aan groepsmaatschappijen	-	2.910	-	3.104
<b>TOTAAL LANGLOPENDE SCHULDEN</b>	<b>144.341</b>	<b>5.582</b>	<b>127.039</b>	<b>5.874</b>
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>				
1. Schulden aan overheid	-	-	28	1
2. Schulden aan kredietinstellingen	1.792	98	6.117	98
3. Schulden aan leveranciers	3.542	33	2.138	33
4. Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	1.695	28	1.269	28
5. Overlopende passiva	2.608	1	2.558	4
<b>TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN</b>	<b>9.637</b>	<b>160</b>	<b>12.111</b>	<b>163</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>792.411</b>	<b>20.025</b>	<b>795.459</b>	<b>20.367</b>

## GESCHIEDEN WINST- EN VERLIESREKENING OVER HET BOEKJAAR 2022

bedragen x € 1.000,=

	2022		2021	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
1. Huuropbrengsten	35.196	930	34.426	920
2. Opbrengsten servicecontracten	1.118	39	954	43
3. Lasten servicecontracten	1.140-	28-	1.011-	26-
4. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	1.757-	54-	1.747-	54-
5. Lasten onderhoudsactiviteiten	10.051-	216-	8.478-	271-
6. Overige directe operationele lasten exploitatie	3.075-	410-	5.112-	466-
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>20.291</b>	<b>260</b>	<b>19.032</b>	<b>146</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.076	743	9-	3-
Toegerekende organisatiekosten	34-	1-	5-	0-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.349-	575-	-	-
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop</b>	<b>307-</b>	<b>167</b>	<b>14-</b>	<b>3-</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	15.061-	-	27.169-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	13.918-	717-	92.252	1.227
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>28.979-</b>	<b>717-</b>	<b>65.082</b>	<b>1.227</b>
Overige organisatiekosten	2.083-	64-	5.901-	107-
Leefbaarheid	307-	-	187-	-
<b>Netto resultaat overige organisatiekosten en</b>	<b>2.390-</b>	<b>64-</b>	<b>6.088-</b>	<b>107-</b>
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	57	-	64	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	1.999-	114-	2.134-	97-
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>1.943-</b>	<b>114-</b>	<b>2.070-</b>	<b>97-</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>13.328-</b>	<b>469-</b>	<b>75.943</b>	<b>1.166</b>
Belastingen	2.925-	75-	1.472-	46-
Resultaat uit deelneming	544-	-	1.120	-
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>16.796-</b>	<b>544-</b>	<b>75.592</b>	<b>1.120</b>

## GESCHEIDEN KASSTROOMOVERZICHT (volgens de directe methode)

bedragen x € 1.000,=

	2022		2021	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>				
<b>Ontvangsten:</b>				
Huurontvangsten	35.327	932	34.438	934
Vergoedingen	1.171	45	1.022	43
Overige bedrijfsontvangsten	55	1	46	0
Ontvangen interest	57	-	64	0
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>36.610</b>	<b>979</b>	<b>35.570</b>	<b>977</b>
<b>Uitgaven:</b>				
Betalingen aan werknemers	4.257	82	3.977	39
Onderhouds uitgaven	9.374	171	8.303	89
Overige bedrijfsuitgaven	4.596	173	4.404	88
Betaalde interest	2.151	114	2.400	97
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het	90	-	99	-
Verhuurdersheffing	1.978	-	3.969	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebc	59	-	89	-
Vennootschapsbelasting	1.992	-	5.587	-
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>24.497</b>	<b>541</b>	<b>28.829</b>	<b>313</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>12.112</b>	<b>437</b>	<b>6.741</b>	<b>664</b>
<b>Kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten</b>				
<b>MVA ingaande kasstroom</b>				
Verkoopontvangsten grond	-	-	17	-
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.075	743	4-	2-
<b>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreem</b>	<b>2.075</b>	<b>743</b>	<b>13</b>	<b>-2</b>
<b>MVA uitgaande kasstromen</b>				
Nieuwbouw huur	7.687	-	9.646	-
Verbeteruitgaven	15.672	13	8.941	33
Aankoop	24	-	255	-
Sloopuitgaven	24	-	-	-
Investerings overig	98	0	1.339	-
<b>Totaal van verwerving van MVA</b>	<b>23.506</b>	<b>13</b>	<b>20.180</b>	<b>33</b>
Ontvangsten overig	194	-	419	-
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>194</b>	<b>-</b>	<b>419</b>	<b>0</b>
<b>Kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten</b>	<b>-21.236</b>	<b>730</b>	<b>-19.749</b>	<b>-35</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>				
<b>Ingaand:</b>				
Nieuwe te borgen leningen	22.500	-	24.881	-
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-	-	2.900
<b>Saldo ingaande kasstroom</b>	<b>22.500</b>	<b>-</b>	<b>24.881</b>	<b>2.900</b>
<b>Uitgaand:</b>				
Aflossing geborgde leningen	9.506	-	12.094	-
Aflossing ongeborgde leningen	-	292	-	444
<b>Saldo uitgaande kasstroom</b>	<b>9.506</b>	<b>292</b>	<b>12.094</b>	<b>444</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>12.994</b>	<b>-292</b>	<b>12.787</b>	<b>2.456</b>
<b>Mutatie van geldmiddelen</b>	<b>3.870</b>	<b>875</b>	<b>-221</b>	<b>3.085</b>
<b>Wijziging kortgeld</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Geldmiddelen aan het begin van de periode</b>	<b>2.720</b>	<b>269</b>	<b>2.941</b>	<b>2.816-</b>
<b>Geldmiddelen aan het einde van de periode</b>	<b>6.590</b>	<b>1.144</b>	<b>2.720</b>	<b>269</b>

## 9.8 Overige informatie

### WNT-verantwoording 2022

Per 1 januari 2013 is de Wet nomering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (hierna: WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op Reggevoorn. De toepasselijke bezoldigingsmaxima in 2022 bedraagt voor Reggevoorn € 181.000 op basis van bezoldigingsmaximum klasse F voor woningcorporaties.

#### Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking

Bedragen x € 1

##### 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

Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding

N.v.t.

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

N.v.t.

#### Gegevens 2021

##### Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2021

Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)

Dienstbetrekking?

##### Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen

Beloningen betaalbaar op termijn

**Totale bezoldiging 2021**

**J.H. Olde Olthof**

Directeur-  
bestuurder

01/01 - 31/12

1,0

ja

127.192

18.156

**145.348**

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

153.000

### Overige rapportageverplichting op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2022 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. Reggevoorn valt in categorie F.

#### Wettelijke bezoldigingsmaxima 2022 en VTW beroepsregel 2022

	Voorzitter	Lid
WNT Categorie F	27.150	18.100
VTW Categorie F	21.720	14.480

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

De bezoldiging van de commissarissen in 2022 (excl. BTW) is als volgt:

bedragen x € 1	H.B.I. De Lange Voorzitter	G.A. Bladder Lid	H. Zwiers lid
<b>Functiegegevens</b>			
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 -31/12	01/01 -31/12	01/01 -31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	17.064	11.376	11.376
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	27.150	18.100	18.100
-/- 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.
<b>Gegevens 2021</b>			
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 -31/12	01/01 -31/12	01/01 -31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	15.885	10.620	10.620
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	22.950	15.300	15.300
<b>Functiegegevens</b>			
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	11.376	11.376	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.100	18.100	
-/- 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.	
<b>Gegevens 2021</b>			
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/05 - 31/12	01/01 - 31/12	
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	7.080	10.620	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	10.270	15.300	

<b>Resultaatbestemming</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
a. Overige reserves	-16.796	75.592
<b>Totaal</b>	<b>-16.796</b>	<b>75.592</b>

## Deel 5 Overige gegevens



## 10 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 2022 ten bedrage van € 16.796.000 geheel ten laste van de overige reserves te brengen. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

## 11 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 2022

### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 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 2022 en van het resultaat over 2022 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2022;
2. de winst-en-verliesrekening over 2022; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2022 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van 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 € 13,9 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van het balanstotaal. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde transactiestromen een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 746.000 hetgeen gebaseerd is op 2% van de som van de vaste inkomensstroom (huuropbrengsten en opbrengsten service contracten).

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2022.

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 tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 418.000 rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen of vanuit het controleprotocol WNT relevant zijn om aan hen 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-inschattingproces 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.

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 voldoen aan wet- en regelgeving;
- Het verkrijgen van inzicht in de cultuur van de organisatie en het gedrag van de mensen binnen de organisatie in relatie tot het opstellen van de verantwoordingsinformatie en het aangaan van contractuele verplichtingen met leveranciers en andere partijen;
- Het verkrijgen van inzicht in de nevenfuncties van het bestuur en leden van de raad van commissarissen waarbij we speciale aandacht hebben besteed aan de procedures voor het voorkomen van mogelijke conflicterende belangen;
- Het verzoeken om inlichtingen aan het bestuur, de auditcommissie (als onderdeel van de raad van commissarissen), en andere relevante functionarissen, zoals onder meer de onafhankelijke controller.

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

- Risico dat het bestuur de interne beheersmaatregelen doorbreekt. Bij al onze controles besteden wij aandacht aan de risico's van het doorbreken van interne beheersing door het bestuur. 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; en van belangrijke oordeelsvormingen waar onjuiste veronderstellingen bij het maken van schattingen tot een onjuiste berekening van de beleidswaarde zouden kunnen leiden.
- Risico dat het bestuur en/of medewerkers van Stichting Reggewoon contractuele verplichtingen of andere feitelijke verplichtingen aangaan met leveranciers of andere partijen tegen onzakelijke condities.

Ten aanzien van de verantwoording van opbrengsten uit de verhuur en verkoop van verhuureenheden hebben wij geen frauderisico's onderkend. 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 contractuele verplichtingen.

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

Doorbreking van de interne beheersing door het bestuur	Wij hebben data-analyse toegepast om hoog-risico journaalposten te identificeren en we hebben deze geselecteerd voor nadere inspectie;
	Wij hebben de bij het proces van financiële verslaggeving betrokken personen van verschillende functieniveaus om inlichtingen verzocht over eventuele ongebruikelijke activiteiten met betrekking tot de verwerking van journaalboekingen en andere aanpassingen;
	Wij hebben op basis van risicocriteria een selectie gemaakt van journaalboekingen en andere aanpassingen die zijn aangebracht en hebben deze gecontroleerd aan de hand van de onderliggende controledocumentatie.
Aangaan (contractuele) verplichtingen tegen onzakelijke condities	Wij hebben kennis genomen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid van Stichting Reggewoon én van de door Stichting Reggewoon gehanteerde selectiecriteria en voorkeurslijsten voor de selectie van leveranciers en andere partijen;
	Wij hebben met behulp van data-analyse onderzocht of er niet-reguliere inkoopstromen bestaan;
	Wij hebben aangegane contractuele verplichtingen middels deelwaarneming in detail gecontroleerd aan de hand van onderliggende documentatie;
	Wij hebben notulen van vergaderingen van het bestuur en de raad van commissarissen doorgenomen;

	Wij hebben inlichtingen ingewonnen bij het bestuur, de auditcommissie (als onderdeel van de raad van commissarissen) en de onafhankelijke controller 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 of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

### **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 een indirecte 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 Wonen (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Ook hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen van het management dat alle bekende aangelegenheden van (vermoede) non-compliance aan ons zijn gemeld.

### **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 twaalf maanden na balansdatum beoordeeld. Wij hebben deze beoordeling met het bestuur besproken en professioneel-kritisch geëvalueerd, met de nadruk op de vraag of Stichting Reggewoon voldoende mogelijkheden zal hebben om aan al haar verplichtingen te kunnen voldoen.

Wij onderschrijven de beoordeling van het bestuur van Stichting Reggewoon dat zij over voldoende mogelijkheden beschikt om aan de op de balans opgenomen 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 2022 € 781 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 € 756 miljoen de basisversie van het Handboek modelmatig waarden toe als toegelicht op pagina 63 van de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur.

Voor het bedrijfsonroerendgoed (BOG), maatschappelijk onroerend goed (MOG), zorgonroerendgoed (ZOG) en studenteneenheden ad € 25 miljoen past Stichting Reggewoon de full-versie toe. Voor de bepaling van de waarde van dit deel van het bezit is door Stichting Reggewoon een 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 NRVT (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs).

Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden zijn de mutatiegraad, disconteringsvoet, leegwaarde, exit yield en de markthuur belangrijke uitgangspunten die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateur op basis van beschikbare marktinformatie en transacties.

In de waardering van het vastgoed in exploitatie zijn belangrijke schattingen begrepen. 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 hebben wij de door het management gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek zoals toegelicht in de jaarrekening getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij de objectgegevens (inputdata) getoetst, hebben wij vastgesteld dat het rekenmodel tot een betrouwbare uitkomst leidt en hebben wij de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten (output) geëvalueerd. Meer specifiek hebben wij stilgestaan bij de waardeverandering die het gevolg is van de modelmatige berekening volgens de basisversie. Stichting Reggewoon heeft op pagina 74 in de toelichting op de jaarrekening uiteengezet dat de waardeverandering 2022 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, alsmede de waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn.

## **Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie**

De beleidswaarde 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.

In onze controle hebben wij de door het management 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. 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 2022 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

## **Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie**

Het jaarverslag omvat ook andere informatie. Dat betreft alle informatie in het jaarverslag anders dan de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat; en
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

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

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

## **Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten**

### **Benoeming**

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

### **Geen verboden diensten**

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

## **Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**

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

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

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

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

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

### **Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening**

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2022, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.

Onze controle bestond onder andere uit:

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

Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening.

Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;

- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

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

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

---

Apeldoorn, 8 juni 2023

Mazars Accountants N.V.

w.g.

drs. F. Mazenier RA