



# Jaarverslag 2021

Samen verder

**mazars**

Mazars Accountants N.V.  
Gewaamerkt voor  
identificatiedoelinden  
FM | 30-05-2022

# Inhoudsopgave

Bladzijde

<b>Deel 1 Bestuurs- en Volkshuisvestelijk verslag</b> .....	4
1 Terugblik op 2021 .....	5
1.1 Onze koers .....	6
1.2 Onze resultaten .....	6
1.3 Onze uitdagingen.....	7
1.4 Van lobby naar leveren.....	8
1.5 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 .....	12
2.7 Leefbaarheid.....	13
2.8 Klantbeoordeling.....	14
2.9 Klantparticipatie .....	14
3 Klaar voor de toekomst .....	16
3.1 Strategisch Vastgoed Beleid .....	16
3.2 Onderhoudsbeleid .....	16
3.3 Aankoop en verkoop van woningen .....	21
3.4 Warmtebesluit.....	22
4 Reggevoon als organisatie.....	23
4.1 Bestuur .....	23
4.2 Organisatie .....	24
4.3 Ondernemingsraad .....	26
5 Duurzaam financieel beleid.....	27
5.1 Financiële kader .....	27
5.2 Risicomanagement.....	28
5.3 Financiële resultaten 2021 .....	32
5.4 Beleggingen en deelnemingen in andere rechtspersonen .....	38
5.5 Ontwikkelingen financiële ratio's .....	40
6 Kengetallen .....	41
<b>Deel 2 Verslag van de Raad van Commissarissen</b> .....	42
7 Verslag van de Raad van Commissarissen .....	43

<b>Deel 3 Verklaring van het bestuur en goedkeuring van de RvC</b> .....	53
8 Verklaring van het bestuur en goedkeuring van de RvC .....	54
<b>Deel 4 Jaarrekening 2021</b> .....	55
9 Jaarrekening 2021 .....	56
9.1 Balans per 31 december 2021 (voor resultaatbestemming) .....	56
9.2 Winst- en verliesrekening over het boekjaar 2021 .....	58
9.3 Kasstroomoverzicht .....	59
9.4 Grondslagen van de balanswaardering en resultaatbepaling .....	60
9.5 Toelichting op de afzonderlijke posten van de balans.....	72
9.6 Toelichting op de afzonderlijke posten van de winst- en verliesrekening .....	81
9.7 Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB .....	86
9.8 Overige informatie .....	90
<b>Deel 5 Overige gegevens</b> .....	92
10 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant .....	93

## Deel 1 Bestuurs- en Volkshuisvestelijk verslag



# 1 Terugblik op 2021

Voor de tweede keer op rij kijken we terug op een bijzonder jaar veroorzaakt door een virus wat ons in de greep heeft gehouden. Inmiddels zijn we al in 2022 beland en lijkt het er normaler uit te gaan zien.

Als samenleving hebben we het afgelopen jaar veel moeten incasseren en is er veel gevraagd van mensen. Daarnaast is de onzekerheid over de toekomst groot en zijn er veel maatschappelijke vraagstukken. Ondanks dat alles hebben we als Reggewoon goed gepresteerd. We hebben ons werk zo weten te organiseren dat het paste bij de omstandigheden en ook nog mooie resultaten behaalt. Een groot compliment voor alle Reggewoon medewerkers, de huurders en onze samenwerkingspartners.

Naast corona speelden er diverse andere maatschappelijke thema's. De druk op de woningmarkt is misschien wel de grootste en zeker voor Reggewoon de meest relevante. Ook in ons werkgebied zien we dat er sprake is van meer vraag dan aanbod. De stijging van de huizenprijzen is het gevolg. Wooncarrières kunnen niet gemaakt worden en dat heeft ook gevolgen voor de sociale huursector. Want ook hier is sprake van meer vraag en toenemende wachttijden. Meer aanbod creëren door nieuwbouw zou een oplossing kunnen zijn. Naast de tijd die dit vergt is enige voorzichtigheid wel op zijn plaats. Voor de langere termijn wordt een krimp van het aantal inwoners verwacht. Gelukkig beschikken we over een soort flexibele schil met een verkoopvijver. We kunnen er voor kiezen de geplande verkopen te stoppen. Voor het aanbod in de sociale huursector geeft dat enige verlichting. Er zit ook een keerzijde aan omdat de te verkopen woningen echte starterswoningen zijn. De groep die op zoek is naar een betaalbare koopwoning wordt dan niet meer bediend.

De tweedeling in de samenleving is ook een thema. Door allerlei systemen en structuren komen onze huurders meer en meer in de knel. Maatschappelijke onrust ontstaat doordat in andere bevolkingsgroepen het niet op lijkt te kunnen. Er is gelukkig wel een kentering te zien. De tweedeling en scheefheid is meer een thema in de media en de eerste geluiden om systemen aan te pakken zijn te horen. Voor een land dat gebouwd en gegroeid is op een principe van solidariteit zeer belangrijk en hoopgevend.

Van woningcorporaties wordt veel verwacht. Positief om te merken dat ook de regering zich hiervan bewust is en de financiële mogelijkheden voor corporaties verruimt. Door het deels afschaffen van de verhuurdersheffing in 2022 en volledig afschaffen in 2023 krijgen corporaties meer ruimte om te investeren. Wel is het te hopen dat de verwachtingen reëel zijn. Corporaties hebben jarenlang met een soort van rem moeten opereren en de rem loslaten wil niet zeggen dat er vanaf dag één maximaal gepresteerd wordt. Snel gaan leveren zal wel moeten en helemaal omdat de opgaven nog groter zijn geworden dan we een half jaar geleden dachten. De crisis in Oekraïne veroorzaakt naast veel menselijk leed en onzekerheid ook een acuut huisvestingsvraagstuk in Nederland. De extra woonruimte die nodig is voor de vele vluchtelingen kan niet vanuit de bestaande woningvoorraad geleverd worden. Extra woningen toevoegen en dat ook nog eens op zeer korte termijn vraagt veel.

Er is voor woningcorporaties genoeg te doen. We hebben laten zien dat we ook in moeilijke omstandigheden kunnen presteren. De mogelijkheden om het verschil te maken worden door de overheid gecreëerd. Alle ingrediënten om onze kernwaarde DOEN nog meer in te zetten. Aan het werk dus!

## 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 prestaties in 2021. 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 2021 hebben we enkele belangrijke projecten opgestart en/of opgeleverd om onze doelen te bereiken.

In het centrum van Nijverdal is het spoortheater opgeleverd. 53 appartementen die voor zowel eigen huurders, cliënten van het RIBW en cliënten van JP van de Bent zijn bestemd. Samen met de zorgaanbieders hebben we weten te realiseren dat cliënten in een volwaardig appartement kunnen wonen met begeleiding dichtbij. De appartementen zijn zeer duurzaam, er wordt gebruik gemaakt van bodemwarmte en zijn in principe zelfvoorzienend waar het gaat om energie.

In Wierden hebben we de eerste 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 de komende twee jaren gaan we meer slopen en nieuwbouwen. Naast dat we hiermee producten aan onze voorraad toevoegen die nu en in de toekomst belangrijk zijn geeft het totale project ook een kwaliteitsimpuls aan dit deel van Wierden.

In 2021 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 verder toegenomen. Meer vraag en minder aanbod veroorzaken de druk. Het in 2020 geïmplementeerd woonruimte-verdeelsysteem verschaft ons veel informatie. We hebben een goed beeld waar de druk het grootst is. Op basis van deze informatie hebben we besloten om ons huurprijsbeleid aan te passen. Het resultaat daarvan is dat er in de meest gewilde prijscategorieën meer aanbod wordt gecreëerd. In absolute zin geen verlaging van de druk maar de druk wordt hierdoor beter verdeeld over de categorieën. In het voorjaar van 2022 hebben de huurdersvertegenwoordigingen positief gereageerd op de wijzigingen waardoor dit vanaf maart 2022 geïmplementeerd is.

### *Financieel*

We sluiten het jaar 2021 af met een fors positief resultaat. Dat wordt bijna volledig veroorzaakt door de waardestijging van onze vastgoedportefeuille. Een waardestijging op papier en die we niet te gelde willen maken. Want daarvoor zouden we massaal woningen moeten gaan verkopen en dat sluit niet aan bij onze verantwoordelijkheid. Het positieve financiële resultaat kan wel aanleiding zijn voor bepaalde stromingen om bijvoorbeeld de opheffing van de verhuurderheffing te betwisten. Hier weer op moeten reageren kost veel energie en vraagt veel aandacht die wij liever inzetten voor ons werk.

## **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 risicomanagement 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.

### *Van crisis naar crisis*

De coronamaatregelen in Nederland waren drie dagen bijna volledig afgebouwd toen de oorlog in Oekraïne begon. Weer een crisis die tot onzekerheden leidt. Vluchtelingen, prijsstijgingen en eventuele voedseltekorten zullen een groot effect hebben op de samenleving. Corporaties kunnen en willen een rol spelen bij het huisvesten van vluchtelingen. Dat zal in eerste instantie de crisisopvang zijn, maar ook het op middellange termijn meer permanent huisvesten van vluchtelingen is onze taak. Deze taak pakken we ook als Reggewoon graag op waarbij we wel verwachten dat het een gemeenschappelijke verantwoordelijkheid is.

### *Bouwkosten*

De bouwkosten stijgen enorm de laatste jaren. De prijs per opgeleverde nieuwbouwwoning is fors toegenomen ten opzichte van tien jaar geleden. Enerzijds wordt dit veroorzaakt doordat het kwaliteitsniveau is toegenomen. De eisen die gesteld worden aan een woning resulteren in een veel hogere kostprijs. Met name de installaties die heden ten dage in een woning toegepast worden zijn veel duurder. Daarnaast is er sprake van een prijsstijging over de hele linie. Schaarste in grondstoffen door de forse bouwproductie is hier de voornaamste oorzaak van. Om het betaalbaar en rendabel te houden is veel creativiteit nodig.

Ook zien we dat we concessies moeten doen aan de gevraagde kwaliteit. Gelukkig hebben we als Reggewoon die mogelijkheden omdat we een hoge basiskwaliteit kennen. Vraagstuk is wel wanneer ondergrenzen bereikt worden.

#### *Betaalbaarheid*

Onze huurders hebben bescheiden inkomens. De koopkracht van onze huurders staat onder druk. Hoge inflatie en zeker ook de forse stijging van de energielasten zijn de oorzaak. Er wordt gesproken over energie-armoede voor mensen met een bescheiden inkomen die in de knel komen door de forse toename van prijzen voor elektriciteit en gas. Natuurlijk proberen we als Reggewoon oplossingen te bedenken. Een gematigde huurverhoging, en dat zeker voor huurders die in woningen wonen die nog niet optimaal geïsoleerd zijn, is een maatregel die we genomen hebben. De maatschappelijke druk om nog meer te doen is groot. Vraag is wel hoe reëel dit is. Wij kunnen onze middelen maar één keer inzetten en door huren te verlagen en/of te bevroren wordt onze investeringsmogelijkheid in bijvoorbeeld het isoleren van woningen beperkt. Ook zijn we van mening dat we beperkt een rol kunnen spelen in de koopkrachtverbetering van onze huurders. Het is een collectief vraagstuk wat niet afgewenteld kan worden op corporaties en dus onze huurders. Solidariteit zou moeten komen vanuit de gehele samenleving.

#### *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 wegging van solidariteit, volkshuisvestelijke noodzaak en impact.

## **1.4 Van lobby naar leveren**

Woningcorporaties krijgen meer financiële ruimte om te presteren. De lobby om de verhuurderheffing af te schaffen is geslaagd en deze wordt door het kabinet in 2023 afgeschaft. Over het leveren bestaan vele ideeën. Betaalbaarheid, nieuwbouw, verduurzamen en leefbaarheid zijn de thema's waarop geleverd moet worden. Reggewoon gaat zijn uiterste best doen te leveren. Er zijn wel twee belangrijke randvoorwaarden. We leveren dat waar vraag en behoefte is en niet omdat er nu extra middelen zijn. Daarnaast leveren we die dingen die in het belang zijn van onze doelgroep. Middelen inzetten ten behoeve van brede gemeenschappelijke taken horen wat ons betreft daar niet bij en zijn de verantwoordelijkheid van het grotere geheel.

We gaan dus leveren en daar zijn we erg blij mee. We kunnen gaan DOEN en doen dat graag SAMEN met huurders en samenwerkingspartners.

*John Olde Olthof*  
*Directeur-bestuurder*

## 1.5 Algemeen

Naam van de stichting:	Reggewoon
Statutaire vestigingsplaats:	Nijverdal
Adressen kantoren:	Storkstraat 11, 7442 LW in Nijverdal Nijverdalsestraat 83, 7642 AC 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 2021 heeft Reggewoon 5.101 woonegelegenheden. Dat zijn er 54 meer dan in 2020 toen het aantal woningen 5.047 bedroeg.

#### *Woningzoekenden / verhuurde woningen*

In november 2020 hebben we een nieuw woonruimteverdeelsysteem (WVS) geïmplementeerd. Dit gaf ons de mogelijkheid om ons woningzoekendenbestand op te schonen en de gegevens te actualiseren. Dit heeft geleid tot een daling van het aantal woningzoekenden ondanks dat we een stijging zien in het aantal nieuwe woningzoekenden. Het percentage actief woningzoekenden blijft stabiel.

	2021	2020
Totaal aantal woningzoekenden	9.512	10.818
Nieuwe woningzoekenden	1.982	1.408
Percentage actief	11,4%	11,6%

In 2021 hebben we 338 nieuwe huurovereenkomsten afgesloten in het DAEB segment. Dit zijn er vier meer dan in 2020. Deze lichte stijging komt onder andere door de oplevering van de nieuwbouw aan de Schoolstraat in Nijverdal (project 'Spoortheater'). Van deze woningen had 79% een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen waarmee we onze ambitie van minimaal 75% hebben waargemaakt. Dit is wel bereikt omdat we 20 woningen handmatig hebben afgetopt tot onder de aftoppingsgrenzen. Als we dit niet gedaan hadden dan hadden we onze doelstelling niet gehaald omdat we dan op 73% waren uitgekomen. Om de beschikbaarheid te verbeteren hebben we in 2021 ons huurprijsbeleid herijkt. Implementatie staat gepland in het 1<sup>e</sup> kwartaal van 2022.

Gemiddeld ontvingen we per publicatie 54 reacties. Hiermee zet de stijging ten opzichte van vorige jaren door terwijl het aanbod niet mee stijgt.

	2021	2020	2019	2018
Gemiddeld aantal reacties	54	49	34	28
Aantal sociale verhuringen	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. Het hoge percentage in Wierden wordt mede verklaard door de sloop van de woningen aan de 1<sup>e</sup> Esweg en Kruissteenweg. Bewoners worden (tijdelijk) ondergebracht in wisselwoningen.

Hieronder de verdeling:

Verdeling via:	Gemeente Hellendoorn	Gemeente Wierden	Totaal Reggewoon
Aanbodmodel	87%	77%	84%
Distributiemodel	13%	23%	16%

## 2.2 Huisvesting urgente doelgroepen

Het aantal toegekende urgenties liggen in lijn met vorig jaar. 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 2021 twaalf woningen uit aan urgent woningzoekenden conform ons urgentiebeleid. In 2020 waren er achttien toegekende urgenties. Samen met betrokken organisaties hebben wij ons ook in 2021 ingezet om statushouders en mensen die uitstromen uit een beschermd wonen voorziening, op een passende plek te huisvesten. Komend jaar komt daar ook de doelgroep die uitstroomt vanuit de maatschappelijk opvang (MO) bij. Over de uitstroom van deze doelgroep zijn vanuit WoON Twente regionale afspraken gemaakt met de Twentse gemeenten.

### Statushouders

In de gemeenten Wierden en Hellendoorn hebben wij regelmatig overleg over het huisvesten van statushouders. Kwalitatief goede huisvesting draagt bij aan een betere integratie en een betere integratie zorgt voor draagvlak bij omwonenden. Als grootste sociale huisvester in beide gemeenten vinden wij het vanzelfsprekend dat wij een belangrijke bijdrage leveren aan de taakstellingen. De gemeente Wierden heeft de taakstelling behaald. Hiervoor heeft Reggewoon tien woningen beschikbaar gesteld (in 2020: 6). In de gemeente Hellendoorn is de taakstelling niet behaald en de achterstand verder opgelopen. Reggewoon stelde daar tien woningen voor beschikbaar (in 2020: 7). Redenen dat de achterstand is opgelopen is de beperkte beschikbaarheid van woningen en een mismatch tussen koppelingen (veel alleenstaanden) en de voorraad (veel eengezinswoningen).

## 2.3 Betaalbaarheid en passend toewijzen

Passend toewijzen draagt bij aan het voorkomen van financiële problemen van huurders. De overheid verplicht ons om 95% van onze woningen passend toe te wijzen. Dit houdt in dat huurders die recht hebben op huurtoeslag een woning toegewezen moeten krijgen met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag. De aftoppingsgrens (prijspeil 2021) voor één- en tweepersoonshuishoudens is € 633,25 en voor meerpersoonshuishoudens € 678,66. In 2021 gold de Wet eenmalige huurverlaging. Dit is de reden dat wij in 2021 beperkt gebruik hebben gemaakt van de uitzonderingsregel. Om de passendheid te beoordelen, hanteren corporaties voorafgaand aan de verhuring de EU-inkomenstoets.

Huishoudinkomen	Staatssteun-Regeling	Gemeente Hellendoorn	Gemeente Wierden	Totaal Reggewoon
Maximaal € 40.024	Minimaal 80%	95%	95%	95%
Vanaf € 40.024 t/m € 44.655	Maximaal 10%	4%	4%	4%
Vanaf € 44.655	Maximaal 10%	1%	1%	1%

### *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 een zevental partners: Avedan, gemeenten Hellendoorn en Wierden, Stichtingen BOOM en BOWIE, Stadsbank Oost-Nederland en Stichting Hulpfonds Hellendoorn. Op peildatum 31 december 2021 bedroeg de huurachterstand van zittende huurders 0,54% (2020: 0,58%) van de jaarhuur. Dit is een bedrag van € 191.960. De achterstand van de vertrokken huurders is € 224.897 (0,66% van de jaarhuur). We boekten afgelopen jaar € 44.505 af. De achterstand van debiteuren bedroeg € 9.873 (0,03% van de jaarhuur).

### *Ontruimingen en gedwongen opzeggingen*

Er zijn zes (2020: vijf) woningen ontruimd (dan wel onder 'dwang' opgezegd). In vijf gevallen ging het om huurders met betalingsproblemen en in één geval om aangetroffen hennepplantage. 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. Naast reguliere overleggen hebben we veelvuldig overleg gevoerd over het activiteiten bod en de prestatieafspraken. De enige formele adviesaanvraag die zij hebben ontvangen is die voor de herijking van het huurprijsbeleid (december). De adviesaanvraag omtrent de jaarlijkse huurverhoging is komen te vervallen vanwege de 'Huurbevrozing' en 'Wet eenmalige huurverlaging'.

## **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 2021 zijn bij Reggewoon zelf 47 klachten ingediend over onze dienstverlening en regelgeving (2020: 20). Hiervan heeft één klant de klacht aan de Klachtencommissie voorgelegd. De klacht is door de Klachtencommissie ongegrond verklaard. Eén huurder is naar de Huurcommissie gestapt. De klacht is nog in behandeling bij de Huurcommissie. Met 38 huurders zijn wij in gesprek gegaan en hebben we de klacht in goed overleg opgelost. Zeven klachten zijn nog in behandeling.

## **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 de gemeenten Hellendoorn en Wierden. We zijn belangrijke partners voor elkaar om het woonbeleid vorm en inhoud te geven.

### *Gemeente Hellendoorn*

In 2021 hebben we samen met de gemeente Hellendoorn en het Huurdersplatform de prestatieafspraken voor 2022 opgesteld.

Voor 2022 is afgesproken dat we de afspraken van 2021 handhaven en focus gaan aanbrengen. We hebben daarom op basis van evaluatie, gezamenlijk prioriteiten gesteld wat heeft geleid tot enkele afspraken per thema.

#### *Gemeente Wierden*

Gemeente Wierden, Stichting Huurdersorganisatie Wierden-Enter en Reggewoon hebben in december 2021 de prestatieafspraken voor 2022 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.

Uit het spel kwam naar voren dat partijen in 2022 extra aandacht voor doorstroming en leefkwaliteit wensen. Gezien de ontwikkelingen op de woningmarkt in het afgelopen jaar is doorstroming van belang om betaalbaar en passende huisvesting te bieden voor alle inwoners. Daarnaast hebben we gesignaleerd dat er meer en meer een tweedeling in de samenleving gaande is.

De ambities in de vernieuwde prestatieafspraken zijn inhoudelijk veelal hetzelfde gebleven als voorgaande jaren. Bestaande afspraken zijn geactualiseerd. Hierbij gaat het om afspraken waarop we extra inzet plegen.

## 2.7 Leefbaarheid

Reggewoon wil dichtbij haar huurders zijn door zichtbaar en actief in de wijk aanwezig te zijn. We zijn aanspreekpunt voor onze 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)	2020	2021
a. Uitgaven aan leefbaarheid	95	94
b. Toegerekende organisatie- en personeelskosten	165	94
<b>Totaal leefbaarheid</b>	<b>€ 260</b>	<b>€ 187</b>

#### *Leefbaarheid uitgaven in de wijken*

De kosten onder sub a. bedroegen in 2021 ongeveer € 94.000, begroot was € 135.000. Het achter blijven van de kosten heeft te maken met het on hold zetten van het 'Samen Doen Fonds'. Dit is een fonds dat middelen en menskracht biedt om inwoners die tussen wal en schip vallen te helpen. De daling van de kosten onder sub b. heeft te maken met een (wettelijke) wijziging van het toerekenen van de kosten.

#### *Leefbaarheidsmeldingen*

In 2021 zijn er 153 (2020: 129) nieuwe leefbaarheidsmeldingen geregistreerd. 103 zaken stonden nog open vanuit vorige jaren. Vaak gaat het om langlopende overlastdossiers. In het verslagjaar ontvingen we en/of registreerden we de meeste meldingen op het gebied van geluidsoverlast, tuinonderhoud en woonbegeleiding. Het aantal meldingen is gestegen.

Dit komt mede doordat de wijkteams in het 1<sup>e</sup> jaar van de coronacrisis minder zichtbaar waren in de wijken. Er zijn hierdoor minder signalen opgevangen en opgevolgd. Dit is in de loop van 2021 zoveel mogelijk weer opgepakt waarbij extra aandacht is besteed aan tuinonderhoud. Daarnaast zijn we ook meldingen gaan vastleggen voor het monitoren van bepaalde huurders. Dit doen we met als doel snel in te kunnen grijpen als deze huurder misschien toch terugvalt in bepaalde, niet wenselijk, huurdersgedrag.

### *Beste Buur Bokaal*

In 2021 is voor de vierde keer de Beste Buur Bokaal georganiseerd. Alle 14 Twentse gemeenten waren in dit vierde jaar 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 meer dan 175 inzendingen binnengekomen. Zoals bij elke editie zijn we 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. Daarom is Reggewoon lid van het KWH. Zij ondervragen onze klanten en brengen hun wensen en meningen in kaart. Terugkijkend op het verslagjaar kunnen we opnieuw zeer tevreden zijn met de waardering die klanten ons geven.

	2020	2021
Algemene dienstverlening	7,7	7,7
Woning zoeken	8,2	8,4
Nieuwe woning	8,3	8,4
Huur opzeggen	8,1	8,2
Reparaties	8,1	8,1
Onderhoud	8,3	8,2

## 2.9 Klantparticipatie

Inspiratie voor ons werk vinden we tijdens gesprekken met onze klant. We overleggen op individuele basis, maar werken ook samen met verschillende bewonersgroepen. Eind 2021 kent Reggewoon 22 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 en geven wij een doorkijk naar de jaar- en meerjarenbegroting.

### *Bewonerscommissies*

In verband met corona hebben de jaarlijkse gesprekken met de bewonerscommissies grotendeels stilgelegen. Eind 2021 zijn de overleggen weer opgestart. Voor de bewonerscommissies is in samenspraak met de huurdersorganisaties een nieuw reglement bewonerscommissies opgesteld. Daarin is onder andere opgenomen dat iedere commissie jaarlijks onkostenvergoeding ontvangt. Deze kunnen zij besteden aan zaken die te maken hebben met het complex, bijvoorbeeld aankleding of een gezamenlijke activiteit.

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 2020 hebben we een gebiedsvisie opgesteld voor ons werkgebied. Hiermee zijn we in 2021 verder gegaan en hebben we aan de complexen een strategie gekoppeld en weggezet in de tijd. Met elkaar hebben we bepaald wat een strategie inhoudt. In het komend jaar richten we ons op implementatie in onze organisatie en op de interne en externe communicatie.

In 2021 is zowel in Wierden als in Hellendoorn een actualisatie van het woningmarktonderzoek uitgevoerd. Reggewoon heeft bij beide gemeenten het verzoek neergelegd om de behoefte aan middenhuur, woningen met een huur tussen de € 737 en € 950, te onderzoeken. De uitkomsten van de woningmarktonderzoeken zijn voor ons input voor een herijking van onze wensportefeuille.

### 3.2 Onderhoudsbeleid

#### 3.2.1 Dagelijks onderhoud

Realisatie kosten ( x € 1000)	2021	2020
Reparatieonderhoud	1.220	930
Mutatieonderhoud	1.168	688
Totaal netto ten laste van exploitatie	2.288	1.618
Gemiddelde kosten netto per verhuureenheid	462	307

De kosten reparatieonderhoud zijn zowel t.o.v. de begroting 2021 als de uitgaven 2020 met ongeveer € 180.000 toegenomen. We hebben bij meer woningen reparatieonderhoud uitgevoerd dan begroot (63). Daarnaast zijn de gemiddelde kosten die we begroot hebben per verhuureenheid (€ 184) met € 53 toegenomen tot € 237. De hogere kosten in 2021 worden mede veroorzaakt door:

- Sterke stijging van de bouwkosten dan begroot;
- Ongeveer € 55.000 aan kosten waarvan de opdracht al voor oktober 2020 waren gemaakt en de factuur pas in 2021 is ontvangen (dit is opvallend meer dan eerdere jaren);
- Ongeveer € 30.000 meer dan begroot uitgegeven aan reparatieonderhoud in het aangekochte Habion bezit;
- Kosten van "extra" werkzaamheden die gelijktijdig of aansluitend aan begrote projecten, planmatig onderhoud en/of themaprojecten zijn uitgevoerd zijn geboekt op reparatieonderhoud.

De kosten voor het mutatieonderhoud zijn ten opzichte van 2020 eveneens toegenomen. In 2021 zijn 34 grote mutaties met een totaal aan kosten van ongeveer € 729.000 uitgevoerd. Het betreft hier hoofdzakelijk mutaties in het oudere bezit waarbij de gemiddelde woonduur rond de 20 jaar ligt. De aanleiding van een groot deel van deze grote mutaties is het overlijden van de huurder of het verhuizen naar een zorginstelling. Dat corona hierin ook een rol heeft gespeeld is, op basis van de signalen die met name de mutatieopzichters hierover delen aannemelijk. Bij 21% van de mutaties werd als opzegreden 'overlijden' aangegeven tegenover 15% in 2020.

In 2021 waren er 356 mutaties (€ 3.281 per mutatie) tegenover 334 (€ 2.060 per mutatie) in 2020. Begroot waren 408 mutaties (€ 1.659 per mutatie).

### 3.2.2 Periodiek onderhoud

Prettig wonen begint met een goede basis: de staat van onderhoud moet in orde zijn. Daarom voeren we regelmatig planmatige onderhoudswerkzaamheden uit. Het gaat dan om technisch noodzakelijke dan wel preventieve onderhoudswerkzaamheden, voornamelijk aan de schil van de woning en de technische installaties.

Het periodiek onderhoud wordt gekenmerkt door verschillende cycli waarin soorten onderhoud worden uitgevoerd. Dit zorgt door de jaren heen voor een fluctuerend patroon per jaar. Ook wijzigingen in wet- en regelgeving worden als planmatig onderhoud uitgevoerd. Dit onderhoud is in onze meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) vastgelegd. Het eerste jaar van deze MJOB is de jaarbegroting.

Voor een aantal terugkerende onderhoudswerkzaamheden, zoals aan cv-ketels, liften en herstel noodverlichting, zijn contracten afgesloten. De uitgaven voor het contractonderhoud zijn in 2021 binnen de begroting uitgevoerd. Ten opzichte van 2020 is er een lichte stijging in de kosten te zien.

De uitvoer van het planmatig onderhoud is ook binnen de goedgekeurde begroting gebleven. De corona maatregelen hebben impact gehad op de uitvoering van het planmatig onderhoud, met name waar het binnen werkzaamheden betrof. Planningen moesten diverse keren bijgesteld worden. Door de inzet en creativiteit van collega's en aannemers is bijna al het planmatig onderhoud nog uitgevoerd.

De vervanging van keukens, badkamers en toiletten (KBT) is de grootste post binnen het planmatig onderhoud. Het betreft binnen werkzaamheden. Door de corona maatregelen konden in 2020 en 2021 de werkzaamheden maar gedeeltelijk worden uitgevoerd. Veel huurders hebben gevraagd om het onderhoud uit te stellen. Ook voor het vraag gestuurd vervangen van KBT's zijn veel minder aanvragen binnengekomen. Dit alles heeft ervoor gezorgd dat uiteindelijk maar circa 56% van de begrote werkzaamheden uitgevoerd konden worden. Alle adressen die door de omstandigheden niet uitgevoerd konden worden, staan in 2022 als eerste op de planning.

### 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. We lichten een aantal van deze projecten toe.

#### *Brandveiligheid*

Reggewoon neemt de verantwoordelijkheid voor brandveiligheid zeer serieus en streeft ernaar om de veiligheidsrisico's zo veel mogelijk te beperken. In 2018 is gestart met de inventarisatie en de nodige herstelwerkzaamheden. Ook in 2021 zijn deze werkzaamheden voortgezet. Hierbij werken we nauw samen met toezichthoudende instanties. De werkzaamheden worden complexmatig opgepakt en gestructureerd uitgevoerd.

Door de coronamaatregelen was het in 2020 en 2021 niet mogelijk om alle geplande binnen werkzaamheden uit te voeren. Hierdoor is er vertraging opgelopen. Een aantal complexen zijn doorgeschoven naar 2022 en 2023.

#### *Zonnepanelen*

In 2018 is een start gemaakt om op de eerste complexen zonnepanelen (PV) aan te brengen voor de opwekking van elektriciteit. In 2021 was hiervoor een budget van € 1,3 miljoen gereserveerd. Door de coronamaatregelen zijn er maar weinig aanmeldingen binnengekomen. Uiteindelijk is circa 40% van de begrote werkzaamheden uitgevoerd.

#### *Asbest*

Ondanks dat het geen wettelijke verplichting meer is, heeft Reggewoon zich als doel gesteld voor 2025 al het asbest dat in contact staat met de buitenlucht te saneren. In 2021 zijn de laatste woningen aangepakt en is al het asbest gesaneerd. De uitgaven zijn ruim binnen de vastgestelde begroting gebleven. Hiermee is dit meerjarenproject succesvol afgesloten.

#### *Isolatieproject*

Reggewoon heeft 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. Door de coronamaatregelen is de planning van 2021 niet gehaald. De woningen die niet zijn uitgevoerd in 2021 zijn opgenomen in de planning van 2022.

### **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 op de afdeling Vastgoed 2 sociaal coördinatoren die verantwoordelijk zijn voor de bewonersparticipatie bij groot onderhoudsprojecten, nieuwbouw en herstructurering. Door middel van brieven en brochures voorzien zij de betrokken huurders, en daar waar nodig ook de omwonenden, van de nodige informatie over het project. 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 al hun vragen.

#### *In voorbereiding*

In 2021 is een begin gemaakt met de voorbereiding van groot onderhoud voor een aantal projecten waarvan de uitvoer in 2022 is gepland. Dit betreft onder meer:

In Enter	11 woningen aan de Voormors en 19 woningen aan de Erve Roerinck
In Wierden	44 woningen aan de Marjoleinlaan.
In Nijverdal	11 woningen aan de Haydnstraat en 2 woningen aan de Strausstraat
In Wierden	13 woningen aan Aadorpsweg en 21 woningen aan de Laurierhof
In Wierden	28 wooneenheden Klomphof fase B

#### *91 appartementen Het Helmerink, Nijverdal*

In november 2019 is gestart met groot onderhoud in het appartementencomplex Het Helmerink. Het complex, bestaande uit 91 appartementen, is fors verduurzaamd en is opgeleverd in 2021. Het Helmerink is gasloos gemaakt en voorzien van zonnepanelen. Door vernieuwing van gevels, entrees en algemene ruimtes heeft het appartementencomplex een compleet nieuwe uitstraling gekregen. Voor elke woning is een eigen fietsenberging gerealiseerd. In de individuele appartementen zijn de keukens en badkamers vervangen.

#### *Appartementencomplex 'Het Helmerink' - Nijverdal (bewonersparticipatie)*

De werkzaamheden zijn intern en extern met zowel de bewonerscommissies als de uitvoerende bedrijven geëvalueerd. Naast enkele aandachtspunten is er tevredenheid over de (eind)kwaliteit. Het resultaat is een kwaliteitsimpuls in het complex en een verbeterde leefbaarheid in en om het complex.

#### *37 woningen groot onderhoud gemeente Hellendoorn*

In 2020 is gestart met de voorbereidingen voor het groot onderhoud van 37 woningen in de gemeente Hellendoorn. De woningen zijn verduurzaamd en gasloos gemaakt. Naast verduurzaming is het nodige onderhoud uitgevoerd en de uitstraling verbeterd. De uitvoering van de eerste 3 modelwoningen is gestart in 2020. De overige woningen zijn in 2021 uitgevoerd.

#### *28 woningen groot onderhoud Acacialaan, Elzenlaan en Larixlaan, Wierden*

In 2020 is gestart met de voorbereidingen voor het groot onderhoud van deze woningen. De woningen zijn verduurzaamd en gasloos gemaakt. Naast verduurzaming is het nodige onderhoud uitgevoerd en de uitstraling verbeterd. Midden 2021 zijn 2 modelwoningen gerealiseerd en de overige 26 woningen zijn in de 2<sup>e</sup> helft van 2021 uitgevoerd. Als vervolg op deze fase wordt in de 1<sup>e</sup> helft van 2022 44 woningen aan de Marjoleinlaan gerealiseerd.

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

Reggewoon maakt zich sterk voor betaalbare, passende en goede huisvesting. Om het bezit ook in de toekomst kwalitatief op niveau te houden, wordt soms, op basis van zorgvuldig onderzoek, de afweging genomen om bestaand bezit te slopen en te vervangen door nieuwbouw. Hieronder een weergave van een aantal in het oog springende sloop - nieuwbouwprojecten uit 2021.

#### *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.

In 2021 zijn de woningen aan de 1<sup>e</sup> Esweg gesloopt. Op deze plek zijn in 2021 6 levensloopgeschikte woningen en 4 eengezinswoningen gebouwd.

De 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> fase beginnen respectievelijk in 2022 en 2023. In de 2<sup>e</sup> fase maken de huurwoningen gelegen aan de Kruissteenweg, tussen de 1<sup>e</sup> Esweg en de Jacobsonstraat, plaats voor 10 levensloopgeschikte woningen, 8 eengezinswoningen en een aangepaste woning.

In de 3<sup>e</sup> en laatste fase wordt op de hoek Jacobsonstraat/Kruissteenweg een kleinschalig appartementencomplex gerealiseerd met in totaal 10 appartementen (2 bouwlagen).

Daarnaast komen aan dit deel van de Kruissteenweg nog eens 10 eengezinswoningen en 7 levensloopgeschikte woningen.

#### *Vervangende nieuwbouw Kruissteenweg / 1e Esweg – Wierden - bewonersparticipatie*

Vanwege de herstructureringsplannen is in dit gebied een bewonerscommissie opgericht. Ondanks corona is er regelmatig overlegd met de bewonerscommissie. Daarin vindt vooral uitwisseling van informatie en afstemming over het project plaats. In 2021 zijn er drie nieuwsbrieven verstuurd. Deze zijn in overleg met de bewonerscommissie opgesteld. Daarnaast heeft de sociaal coördinator korte lijnen met de leden van de bewonerscommissie om te peilen hoe het gaat in de buurt.

#### *Renovatie en nieuwbouw Klomphof – Wierden - bewonersparticipatie*

In 2021 is een klankbordgroep opgericht, bestaande uit een aantal bewoners van de appartementen die gerenoveerd worden. Zij hebben een rol bij de keuze van de aannemer die de nieuwe woningen gaat bouwen en de bestaande woningen gaat renoveren. Er is kennisgemaakt met de klankbordgroep en hun rol is besproken.

#### *53 appartementen Spoortheater, Nijverdal*

In 2018 zijn plannen ontwikkeld voor de voormalige locatie van het Spoortheater in Nijverdal. Samen met RIBW en Stichting JP van den Bent is het plan in 2019 verder uitgewerkt en zijn de nodige vergunningen aangevraagd. Het plan bestaat uit 3 gebouwen met elk hun eigen entree en lift. Reggewoon bouwt een appartementencomplex met 11 huurappartementen. De andere 2 appartementencomplexen zijn bestemd voor cliënten van JP van den Bent (16 appartementen) en de RIBW (26 appartementen). De appartementen zijn CO2 neutraal en voldoen aan Woon-keur. De uitvoering is in 2020 gestart en in 2021 afgerond.

### **3.2.6 Verduurzamen bestaand bezit**

In 2018 is voor ons bezit een inschatting gemaakt van investeringen die nodig zijn om te voldoen aan het Klimaatakkoord. Hiervoor heeft Aedes voor de gehele sector een 'Routekaart CO2-neutraal 2050' ontwikkeld. Reggewoon heeft de keuze gemaakt om in totaal 184 miljoen euro te reserveren voor de verduurzaming van het bestaande bezit en jaarlijks circa 30 woningen te vernieuwen. Dit levert volgens de routekaart een CO2-reductie op van 83% ten opzichte van 2018. De overige 17% kan alleen met hoge kosten of nieuwe technieken gereduceerd worden. Daarnaast werkt Reggewoon aan een energieneutrale woningvoorraad in 2040. In 2020 is gestart met het uitwerken van energie-scenario's voor alle complexen, deze zijn in 2021 verder uitgewerkt. Met behulp van deze energiescenario's wordt per complex de investering en besparing inzichtelijk gemaakt. De vertaling naar een uitvoeringsprogramma vindt plaats binnen het programma van het strategisch voorraad beheer in 2022 en wordt uitgewerkt in de complexbeheerplannen.

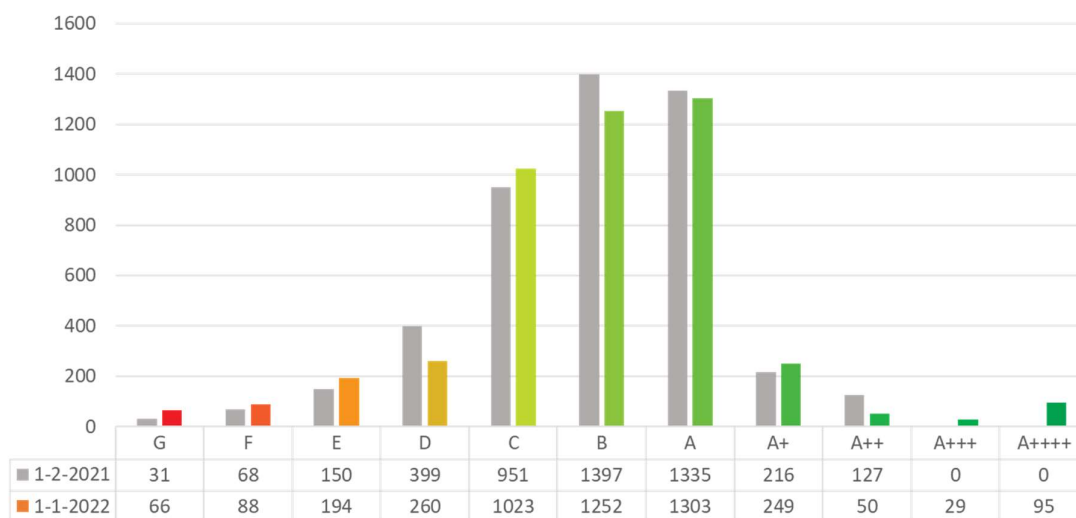
#### *Energie labels en CO2 uitstoot.*

In onderstaande tabel is de begroting en realisatie van de CO2 uitstoot over de 3 perioden in het jaar 2021 te zien. De rekenmethodiek voor de bepaling van CO2 is aangepast in 2021, hierdoor is tussen P1 en P2 een aanzienlijke verhoging van de CO2 uitstoot zichtbaar, de besparing blijft hierdoor achter ten opzichte van de begroting. Deze wijziging van de systematiek heeft een lange termijn nawerking.

	Begroting 2021	P1 2021	P2 2021	P3 2021	2021	2020	2019
Co2 uitstoot VHE (Kg)	2223	2329	3069	2871	2871	2418	2581
Co2 uitstoot per m2 GBO (Kg)	24,6	25,5	34,1	33	33	26,6	28,3

In onderstaande tabel is het aantal woningen per energielabelklasse te zien. Door de hierboven beschreven systematiekwijziging naar de NTA8800, hebben diverse verschuivingen in energielabelklassen plaatsgevonden. Een aantal woningen hebben positieve verschuiving laten zien naar een beter label. Een aantal woningen hebben een slechter rekenresultaat waardoor er onder andere een toename is te zien bij de E, F en G labels. Door in te zetten op het verrijken van de onderliggende data is de verwachting dat er een positieve correctie plaatsvindt op de rekenresultaten. Positief omdat conservatieve forfaitaire waarden dan veranderd worden in daadwerkelijke veelal beter presterende waarden. Dit effect kan op woningniveau sterk verschillen.

### Ontwikkeling energie labels 2021-2022



\*170 woningen zonder rekenresultaat zijn niet opgenomen in de grafiek.

#### Subsidies

Voor veel duurzaamheidsmaatregelen, zoals bijvoorbeeld het energetisch verbeteren, maar ook voor nieuwbouw, zijn subsidiemogelijkheden en/of kortingen op de verhuurderheffing beschikbaar. Daar waar mogelijk vragen wij deze subsidies en kortingen aan. Hierin worden we bijgestaan door Subvention; een bureau dat zich gespecialiseerd heeft in subsidieaanvragen. In 2021 is voor € 396.000 subsidie aangevraagd en voor € 450.000,- aan beschikkingen (goedkeuringen) afgegeven. Dit is voor subsidies die in 2021 en voorgaande jaren zijn aangevraagd. De toekenning van de beschikkingen is echter wel afhankelijk van de behaalde energiebesparing en de termijn waarin de werkzaamheden gerealiseerd worden. Het resultaat is dus nog niet bekend. Reggewoon schrijft in voor het maximaal te ontvangen subsidie, in de praktijk vallen daardoor de bedragen vaak lager uit.

## 3.3 Aankoop en verkoop van woningen

#### Aankopen

In 2021 is een woning aangekocht. Het betreft de Veldsweg 4 in Nijverdal. Het gaat hierbij om een strategische aankoop in lijn met de complexbeheerplannen en gebiedsvisie. De woning wordt verhuurd in het DAEB segment.

#### *Verkoop woningen*

In 2021 zijn geen woningen verkocht. De begroting voor 2021 was gebaseerd op verkoop van 10 woningen. In 2021 is gewerkt aan complexbeheerplannen voortvloeiend uit de eerder bepaalde gebiedsvisies en de daaraan gekoppelde voor verkoop gelabelde woningen. Verkoop van woningen is geen doel op zich is.

We gaan alleen over tot verkoop als dit past binnen de gebiedsvisies en complexbeheerplannen. Tot het gereedkomen hiervan zijn we terughoudend geweest met de verkoop van woningen.

### **3.4 Warmtebesluit**

Voor de centraal gestookte verwarmingsinstallaties van onze complexen werd Reggewoon sinds 2015 door de Warmtewet gezien als een leverancier van energie. In de Warmtewet staan voorschriften over onder andere de hoogte van de bij de individuele huurder in rekening te brengen energietarieven. Het gaat om 91 aansluitingen. Door een wetswijziging per 1 juli 2019 is de Warmtewet voor een belangrijk deel niet meer van toepassing op warmteleveranciers die tevens verhuurder zijn. De levering van warmte maakt vanaf deze datum deel uit van de huurovereenkomst.

## 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 2021	Nog te behalen PE punten in 2022
Dhr. J.H. Olde Olthof	31,5	51

#### *Nevenfuncties:*

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

- Bestuurslid Vereniging WoON Twente
- Directeur-bestuurder Boshaege BV
- Voorzitter Raad van Commissarissen Traumacentrum Vorden
- Bestuurslid Algemeen Bestuur Aedes

#### *Genomen besluiten*

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

- Opstellen van de jaarrekening en jaarverslag 2020
- Vaststellen begroting Reggewoon 2022
- Vaststellen van gewijzigde versie investeringsstatuut en treasury statuut
- Vaststellen van gewijzigde procuratiereglement en mandateringsregeling
- Deelname leningruil Vestia
- Zekerheden stellen t.b.v. lening 19 eenheden niet-DAEB (voormalig bezit Habion)
- Herijken van de WSW volmacht voor 545 miljoen euro
- Aantrekken van obligolening à 3,2 miljoen euro conform het strategisch programma van WSW
- Goedkeuring diverse fase documenten
- Koersplan 2022-2026
- Gebiedsvisies en complexbeheerplannen
- Herijking huurprijsbeleid
- Voorgenomen verkoop complexen Holtinck 117 en Grote Maatweg 4 in Wierden, Molenweg 3-07 t/m 3-09 in Nijverdal

## 4.2 Organisatie

### 4.2.1 Ontwikkelingen in 2021

We kunnen heel tevreden zijn over hoe de organisatie functioneert en hoe iedereen met de continu veranderende nieuwe werkelijkheid in 2021 is omgegaan. Door coronamaatregelen zijn we noodgedwongen anders dan gepland met zaken aan de slag gegaan. Maar onze collega's hebben hard gewerkt om de plannen, doelen en ambities van Reggewoon waar te maken.

Ons kantoor in Nijverdal was begin 2021 gesloten in verband met de verbouwing. Het kantoor in Wierden ging gedeeltelijk dicht en iedereen werkte veel vanaf huis. Thuis waar iedereen zijn eigen situatie heeft met of zonder (kleine) kinderen, familieleden en/of andere factoren die meespelen bij 'thuis wonen én werken'. We hebben iedereen voorzien van materialen en begeleiding geboden waar nodig met digitaal werken.

In juni is het verbouwde kantoor in Nijverdal geopend, maar helaas was ook toen samen in een ruimte werken niet altijd aan de orde. Thuiswerken was nog vaak het advies. Daar waar het wel kon hebben we volop gebruik gemaakt van het prachtig verbouwde kantoor met flexibele werkplekken. Samen hebben we ervoor gezorgd dat iedereen hierin zijn/haar plek kon vinden.

Enkele trainingen zijn gedurende het jaar helaas meerdere keren verplaatst, maar daar waar het mogelijk was zijn we doorggegaan met het (ver)volgen van trainingen. Alle afdelingen en medewerkers hebben nu de training gevolgd waarbij wordt gewerkt met een Discovery Insight profiel. Ook andere communicatietrainingen en persoonlijke trainingen/coaching zijn ingezet.

#### *Werkdruk (thuis)*

De ambities van Reggewoon blijven hoog. Dit heeft de nodige inspanning en veerkracht gevraagd van onze medewerkers. Met elke medewerker is gedurende het hele jaar gesproken over het 'thuiswerken', het hybride werken, de werkdruk, stress en het gemis van contact/hulp met/van collega's en wat dit met zich heeft meegebracht. De aandacht hiervoor blijven we uiteraard ook volgend jaar houden.

#### *Verzuim*

Het verzuim in 2021 is 4,26 % exclusief zwangerschapsverlof. In het verslagjaar hadden we te maken met enkele langdurige zieken, waarvan de oorzaak van de ziekte vooral buiten de werksfeer ligt. De meldingsfrequentie bedraagt 0,25 (0,17 lager dan in 2020). Dit percentage kunnen we positief opvatten. Het betekent namelijk dat ondanks het hogere langdurig verzuim de groep die niet verzuimt ook niet frequenter is gaan verzuimen. Ook niet door de situatie met veel thuiswerken door de coronamaatregelen. Verzuim blijft een thema dat frequent op de agenda staat van het management.

#### *CAO*

De CAO Woondiensten die we hanteren binnen Reggewoon loopt tot en met december 2021. Onderhandelingen voor een nieuwe CAO vanaf 2022 zijn nog in volle gang.

### Formatie

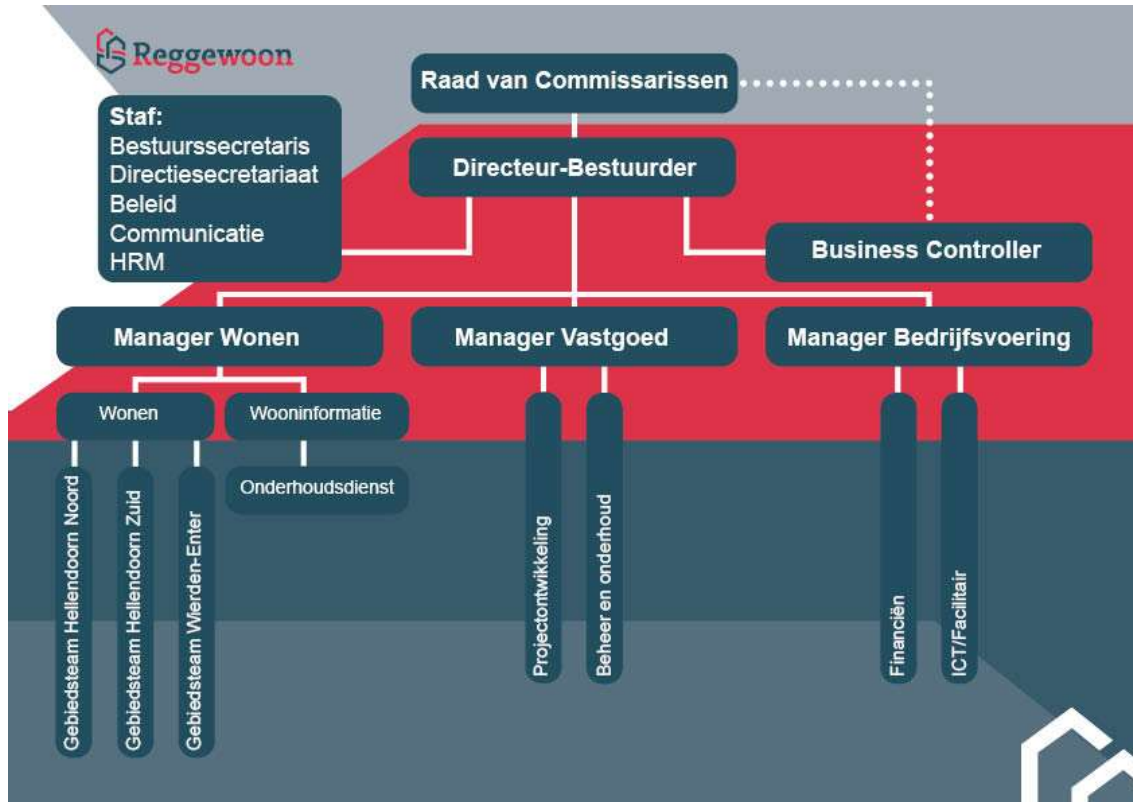
De gemiddelde formatie in 2021 bedroeg 51,3 fte (2020: 48,8 fte). Begroot voor 2021 was 50,8 fte. Daarnaast maakten we gebruik van gemiddeld 1,64 fte (2020: 2,0 fte) aan ingehuurd krachten. De personeelskosten (inclusief ingehuurd krachten en overige personeelskosten) zijn € 4,23 miljoen en zijn daarmee iets lager dan begroot € 4,32 miljoen. In 2020 was dit € 4,18 miljoen.

### Vacatures

In 2021 hebben we alle ontstane 9 vacatures goed kunnen invullen en ons team aangevuld met prettige en professionele collega's die samen met de overige medewerkers werken aan onze ambitieuze plannen. Er is veel tijd en aandacht besteed aan de introductie van de vele nieuwe collega's, ook voor collega's die al langere tijd in dienst zijn. De nieuwe samenwerking is daardoor goed verlopen.

## 4.2.2 Organisatiestructuur

In onderstaand organogram is de organisatiestructuur van Reggewoon weergegeven.



## 4.3 Ondernemingsraad



# Het jaar 2021 in beeld



### Visie

De ondernemingsraad van Reggewoon wil een actieve bijdrage leveren aan een klantgerichte organisatie, waar alle medewerkers met plezier en vertrouwen kunnen werken en die gericht is op samenwerking, talentontwikkeling en een open cultuur.

### Samenstelling





**Henri Maris**  
voorzitter



**Roel Wagenmans**  
plaatsvervangendvoorzitter



**Alice ten Brinke**  
secretaris



**Jeffrey Witteveen**



**Sandra Averdijk**

### Ontwikkeling

Trainingsochtend MZ services:  
Toepassen van de Match-methode bij  
Opgaven en Middelen.

### Behandeld

- Arbodienst
- Begroting 2022
- Coronamaatregelen/thuiswerken
- Fietsleaseplan
- Generatiepact
- Huisvesting
- Jaarverslag 2020
- Koersplan
- Openingstijden kantoor
- Opgaven en middelen
- Regeling bedrijfsauto's
- Resultaten CAO onderhandelingen (thuiswerk vergoeding)
- Strategisch HR beleid
- Werkdruk



### Instemming/Advies

- Instemming gebruik bedrijfsauto's
- Instemming regeling thuiswerken
- Instemming notitie mobiele telefonie

Op alle bovenstaande zaken is positief advies uitgebracht nadat de OR punten zijn opgenomen.

### Vergaderingen

12x

Regulier en kort overleg Ondernemingsraad

8x

Directeur-bestuurder en HR adviseur

3x

Raad van Commissarissen

2x

Adviseurs



## 5 Duurzaam financieel beleid

Het bieden van betaalbare, passende en goede huisvesting aan mensen die aangewezen zijn op Reggewoon, zoals onze missie luidt, 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. Om de financiële haalbaarheid van projecten goed te kunnen bepalen hebben we in 2020 het Duurzaam Business Model geïntroduceerd. Kern van dit model is om 'de financiële polsstok' te bepalen door de operationele kasstroom te koppelen aan de leningenportefeuille, om zo een acceptabele terugverdientijd te bepalen. In 2021 zijn de eerste ontwikkelbesluiten getoetst aan dit model. In 2022 gaan we het model evalueren.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) zijn voor Reggewoon de belangrijkste toezichhouders, 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. In 2021 heeft het WSW een nieuw strategisch plan geïmplementeerd om het borgstelsel robuuster te maken voor de toekomst, zodat corporaties blijvend tegen zo laag mogelijke kosten financiering kunnen aantrekken. Belangrijkste wijziging is een obligoverplichting voor corporaties van maximaal 0,25% die het WSW jaarlijks kan innen, indien dat nodig is voor haar taakuitoefening en het aantrekken van een obligolening van 2,6% van de leningenportefeuille, waar het WSW over kan beschikken. In december 2021 heeft Reggewoon deze lening met een hoofdsom van € 3,1 miljoen aangetrokken. Overigens wordt (een deel van) de hoofdsom pas opgenomen als het WSW dat nodig heeft voor haar taakuitoefening. Dat is nu niet het geval en is op korte termijn ook niet de verwachting.

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 2021 een ICR van 4,0 (2020: 5,9). Zowel in 2021 als 2020 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 2021 56,1% en is daarmee licht gedaald ten opzichte van 2020 toen de solvabiliteit 58,5% bedroeg. De solvabiliteit wordt berekend op basis van de beleidswaarde. De daling wordt veroorzaakt doordat de beleidswaarde verhoudingsgewijs wat minder is gestegen dan het totaal vermogen. Overigens voldoet de solvabiliteit nog 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 2021 gedaald ten opzichte van 2020 (36,8% versus 37,9%). Oorzaak is dat de omvang van de leningenportefeuille in 2021 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 2021 gedaald ten opzichte van 2020: 19,7% versus 20,6%. Dit komt omdat de marktwaarde van de leningenportefeuille minder hard is gestegen 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 2021 uit op 19,6% en is hiermee eveneens gedaald ten opzichte van de 20,6% van 2020. Ook voor deze ratio geldt een WSW norm van 70%.

In 2022 bekijken we of de interne signaleringsnorm voor met name de LtV en de solvabiliteit aangepast moet worden.

In onderstaande tabel staan de hiervoor beschreven ratio's opgenomen ultimo 2021, zoals die op basis van de WSW regels bepaald zijn:

WSW-ratio's	2021	2020	Norm	Interne signaleringsnorm
Rentedekkingsgraad	4,0	5,9	> 1,4	> 1,8
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)	56,1%	58,5%	> 15%	> 30%
Loan to value (o.b.v. beleidswaarde)	36,8%	37,9%	< 85%	< 60%
Dekkingsratio (o.b.v. marktwaarde)	19,7%	20,6%	< 70%	< 40%
Onderpandratio (o.b.v. marktwaarde)	19,6%	20,6%	< 70%	

In paragraaf 5.5 wordt de ontwikkeling van de ratio's voor de komende jaren behandeld.

## 5.2 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 die daarbij gelopen worden. Door middel van risicomanagement worden deze risico's in kaart gebracht en wordt een inschatting gemaakt van de omvang van deze risico's.

Verder 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 handvaten voor het scoren van kans en impact.

Om een goede inschatting te maken van de risico's, wordt jaarlijks een sessie georganiseerd om nieuwe risico's te inventariseren en bestaande risico's opnieuw tegen het licht te houden. Op basis van deze sessies worden de belangrijkste risico's voor Reggewoon benoemd. Hierbij is aandacht voor de koppeling tussen de organisatiedoelen en de risico's. Deze lijst wordt vervolgens gedurende het jaar 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 onverwachte politieke besluit tot huurbevrozing in 2021. 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 tertiaal een nieuwe inschatting van de omvang (kans en impact) van de belangrijkste risico's opgevraagd en besproken door het managementteam.

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. Strategische risico's**

#### *Aansluiting van de woningvoorraad bij de vraag uit de markt:*

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 zorgen we voor een aanpassingen in het huurbeleid, waarmee meer woningen worden afgetopt op de aftoppingsgrenzen, zodat ze beschikbaar worden voor onze doelgroep. 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.

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.

#### *Grillig overheidsbeleid*

De overheid heeft veel invloed op de inkomende en uitgaande kasstromen van de corporatiesector. Het beleid is daarbij onvoorspelbaar gebleken. Dit risico heeft zich in 2021 concreet voorgedaan op 9 februari 2021. Op die dag heeft de Tweede Kamer een motie aangenomen om de huurprijzen in de sociale huursector dit jaar te bevriezen voor de periode van 1 juli 2021 – 30 juni 2022.

De financiële impact van deze gebeurtenis op onze huurinkomsten van 2021 bedroeg € 180.000. Op jaarbasis gaat het om een bedrag van € 359.000. Omdat de huurbevriezing meerjarige effecten heeft, is er een compensatie bedacht in de vorm van verlaging van de verhuurderheffing. Over deze heffing is na de formatie besloten die volledig te laten vervallen, met als tegenprestatie dat de corporaties meer moeten gaan investeren. De compensatie van de huurbevriezing valt daarmee min of meer weg. De manier waarop de sector deze investeringen moet gaan organiseren, moet in de loop van 2022 nog verder duidelijk worden. Onderdeel van het regeerakkoord is overigens 'projectsteun'.

Gezien de sterke financiële positie van Reggewoon, is de kans op het risico van verevening sterk toegenomen als gevolg van het opnemen van de optie 'projectsteun' in het regeerakkoord. Dit betekent dat we het risico lopen dat de overheid ons gaat dwingen het deel van de investeringsruimte wat niet ingezet hoeft te worden in onze eigen portefeuille, beschikbaar te stellen voor volkshuisvestelijke opgaven elders in Nederland. Om dit risico te verminderen is Reggewoon in 2021 gestart met een onderzoek om na te gaan hoe deze middelen in eigen regie ingezet kunnen worden in de woningmarktregio Twente. In 2022 zal dit onderzoek worden afgerond.

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 2021 is de bestuurder van Reggewoon toegetreten tot het Aedes bestuur.

### **Tactische en operationele risico's**

#### *Leegstand zorgvastgoed*

Als gevolg van verandering van eisen ten aanzien van het zorgvastgoed die niet passen bij de kwaliteit van ons bezit lopen we het risico dat contracten met zorgpartijen niet worden verlengd, waardoor we te maken krijgen met leegstand. Om dit risico te beheersen is er een overzicht met risicoanalyse van de huidige zorgcontracten opgesteld. Er wordt ingezet op regelmatig overleg met de betreffende partijen om hun wensen en andere ontwikkelingen scherp te krijgen en hier tijdig op in te spelen.

#### *Verharding in de samenleving*

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. We zorgen voor nauw contact met gemeente en politie om escalaties te voorkomen. Bij het inrichten van het nieuwe kantoor in Nijverdal is rekening gehouden met de veiligheid door de manier waarop de balie is ingericht (zichtlijnen) en diverse veiligheidssystemen (vergrendeling deuren, noodknop, etc.)

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. We proberen hier invloed op te hebben door te zorgen voor een gedifferentieerd aanbod in dorpen en wijken door ons huurprijsbeleid en door transities.

#### *Datakwaliteit op orde*

Als gevolg van het niet goed vastleggen van gegevens in onze systemen, lopen we het risico dat er besluitvorming plaatsvindt op basis van data die niet op orde is. Daarnaast zorgt onvoldoende datakwaliteit voor extra werkdruk en inefficiënties in processen. Om dit risico te mitigeren wordt er gewerkt aan de doorontwikkeling van het applicatielandschap en de procesbeschrijvingen en zijn aanvullende controles uitgevoerd op de datakwaliteit. Ook wordt er ingezet op het aantrekken van een data-analist om zo de kennis over dit onderwerp in de organisatie te krijgen.

### **Financiële risico's**

#### *Ontwikkeling bouwkosten*

In 2021 is de sector geconfronteerd met stijgende bouwkosten. Deze stijging brengt risico's met zich mee op het gebied van realisatie van projecten. Daar waar al vaste afspraken liggen, is er risico met betrekking tot de financiële gezondheid van de aannemende partijen, daar waar nog geen contracten liggen, kan een toename van de bouwkosten invloed hebben op het rendement van het project. Ook voor de komende jaren is de verwachting dat de bouwkostenindex relatief hoog is. Een belangrijke oorzaak van deze stijging ligt in de schaarste aan zowel capaciteit als bouwmaterialen. 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*

Op dit moment is de rente laag en in 2021 is de gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille nog verder gedaald. Reggewoon loopt bij de stijging van de rente het risico dat de kasstromen onder druk komen te staan. 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. Deze investeringen worden voor een groot deel gefinancierd door de operationele kasstromen. Het resterende deel wordt extern gefinancierd met borging van het WSW.

Voor de beschikbaarheid van financiering is Reggewoon sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het WSW. In 2021 heeft het WSW door diverse aanpassingen in het borgingssysteem, de robuustheid daarvan vergroot. Ook heeft de oplossing voor het derivatenprobleem van Vestia eraan bijgedragen dat de financiële betrouwbaarheid van de sector is toegenomen. Op deze wijze heeft Reggewoon bijgedragen aan het mitigeren van het sectorrisico.

### **Compliance risico's**

#### *Fraude en integriteit*

Als gevolg van het coronavirus is er in 2021 veel thuisgewerkt. Het verminderde contact tussen collega's leidt tot risico's op gebied van fraude. In 2021 is een frauderisico scan uitgevoerd om een inschatting te kunnen maken van de omvang van dit risico. Er zijn geen aanwijzingen dat er sprake is van fraude in de organisatie. Ook de accountant bevestigt dat in het accountantsverslag. Uit de risicoscan is naar voren gekomen dat er veel vertrouwen is en dat er ondanks het werken op afstand sprake is van goede contacten tussen management en personeel. Naast de inrichting van checks en balances in de processen wordt dit contact ingezet als een belangrijke beheersmaatregel.

### *Informatiebeveiliging en AVG*

Als gevolg van toenemende activiteiten op gebied van malware, hacking en dergelijke loopt Reggewoon 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 2021 is het gebruik van de Multi Factor Autorisatie (MFA) bij het inloggen op de systemen verder uitgerold. We blijven samen met onze ICT partners de ontwikkelingen volgen en richten interne controles in om interne risico's te verminderen.

### *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.

## **5.3 Financiële resultaten 2021**

### *Ontwikkeling jaarresultaat*

In 2021 bedraagt het jaarresultaat 75,6 miljoen euro. In de begroting voor 2021 was uitgegaan van een negatief resultaat van 20,2 miljoen euro. Er is sprake van een stijging van het resultaat ten opzichte van de begroting van 95,8 miljoen euro. De belangrijkste oorzaken zijn als volgt te verklaren:

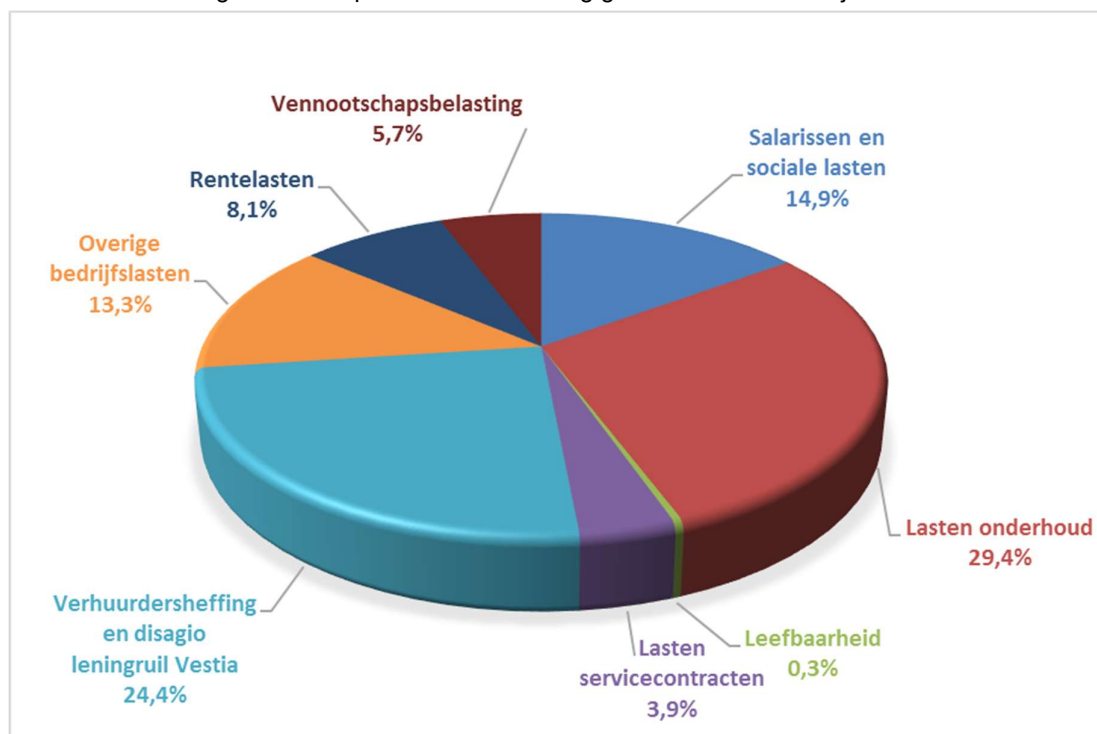
- Het nettoresultaat uit de exploitatie van het vastgoed is 0,9 miljoen euro hoger dan begroot. Belangrijkste oorzaken zijn lagere onderhoudslasten van 1,3 miljoen euro en lagere huuropbrengsten van 0,4 miljoen euro door de eenmalige huurverlaging en huurbevroezing per 1 juli 2021.
- Er zijn in 2021 geen woningen verkocht. In de begroting was rekening gehouden met de verkoop van tien woningen. Dit zorgt voor een lager resultaat van 0,6 miljoen euro.
- De overige waardeveranderingen op de vastgoedportefeuille (de zogenaamde onrendabele toppen) vallen 6,8 miljoen euro positiever uit. Het betreft hier een verschuiving naar achteren doordat het zogenaamde IFEC moment (Intern geFormaliseerd, Extern geCommuniceerd) van een aantal projecten, zoals De Blenkeschool, Wilhelminastraat, Berghorst 2 en Zuidbroek naar 2022 is verschoven.
- De niet gerealiseerde waardeveranderingen zorgen voor een afwijking op de begroting van maar liefst 90,1 miljoen euro hoger dan begroot. Wijzigingen in het handboek modelmatig waarderen in 2021 en hogere leegwaarden hebben hiertoe geleid. Verderop in het jaarverslag gaan wij hier nog nader op in.

- De overige organisatie kosten en leefbaarheid zijn met 6,2 miljoen euro fors hoger dan de begrote 4,1 miljoen euro. Het betreft met name de hier opgenomen disagio (ofwel volkshuisvestelijke bijdrage) van de Vestia-leningruil.
- 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 1,5 miljoen euro, waar een last van 2,3 miljoen euro was begroot.
- De rentelasten tenslotte zijn met 2,1 miljoen euro nagenoeg gelijk aan de begroting.

Recapitulatie van de verschillen (in € x 1.000):

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	96.929
Belastingen	753
Rentelasten en soortgelijke kosten	-6
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-596
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	872
Overige organisatiekosten (herrubricering) en Leefbaarheid	-2.117
<b>Verbetering resultaat t.o.v. begroting</b>	<b>95.834</b>

In onderstaand diagram is een procentuele verdeling gemaakt van de bedrijfslasten in 2021:



### Ontwikkeling marktwaarde

De waardering van het bezit van Reggewoon volgens het handboek 2021 leidt tot een andere waarde dan de waardering volgens het handboek 2020. Over het gehele bezit gezien is een toename in de marktwaarde waarneembaar van 46,4 miljoen euro. Deze toename kan op totaal niveau als volgt worden gespecificeerd:

(in € x 1.000)	DAEB	niet DAEB	Totaal
<b>Boekwaarde op 1 januari</b>	<b>665.961</b>	<b>18.858</b>	<b>684.819</b>
<i>Mutaties in de boekwaarde in het verslagjaar:</i>			
Investerings-, initiële verkrijgingen	255	0	255
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	8.235	0	8.235
Investerings na eerste waardering	5.228	1	5.229
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-1.398	0	-1.398
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen aan de marktwaarde	92.252	1.227	93.479
Overige waardeverandering en terugnemings daarvan	-13.642	0	-13.642
Mutatie voorziening onrendabele investeringen (herrubricering)	13.506	0	13.506
<b>Totaal mutaties in het verslagjaar</b>	<b>104.436</b>	<b>1.228</b>	<b>105.664</b>
<b>Boekwaarde op 31 december</b>	<b>€ 770.397</b>	<b>€ 20.086</b>	<b>€ 790.483</b>

Uit dit overzicht blijkt dat door investeringen, initiële verkrijgingen, sloop en verkopen de marktwaarde per saldo 12,3 miljoen euro is toegenomen. Mutaties van de marktwaarde van het bestaande bezit zorgen voor een toename van 93,5 miljoen euro.

De toename van het bestaande bezit kan enerzijds verklaard worden door het effect van de autonome ontwikkeling, en anderzijds door wijzigingen in het handboek wat betreft een hogere leegwaardestijging (+ 52 miljoen), een lagere disconteringsvoet (+ 38 miljoen), geen verlaging mutatiekans bij verkoop (+ 32 miljoen), verlaging verhuurdersheffing (+ 20 miljoen) en verhoging van de overdrachtskosten (- 42 miljoen).

### Marktwaarde en beleidswaarde

Sinds de invoering van het Handboek Modelmatig Waarderen Marktwaarde (hierna Handboek) is onderzocht op welke wijze de bedrijfswaarde vervangen kan worden door een waardebegrip dat meer verband houdt met de marktwaarde in verhuurde staat. In het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW is hiertoe de beleidswaarde geïntroduceerd. De beleidswaarde is een afgeleide van de marktwaarde in verhuurde staat zoals deze in de jaarrekening wordt verantwoord. De marktwaarde wordt bepaald op basis van het Handboek. De beleidswaarde gaat uit van de op deze manier berekende marktwaarde, maar past deze op vier onderdelen aan om zo een betere aansluiting te krijgen met de bedrijfsvoering van de corporatie:

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

Omdat in de beheernorm 2020 per abuis geen kosten inzake verzekeringen en belastingen ingerekend waren, is de beheernorm opnieuw berekend en valt de beleidswaarde 2020 lager uit (€ 310,7 miljoen in plaats van 348,5 miljoen). Dit is in de vergelijkende cijfers van de jaarrekening 2021 verwerkt.

De marktwaaarde van het bezit ultimo 2021 bedraagt 790,5 miljoen euro. De beleidswaarde komt uit op 363,3 miljoen euro en bedraagt hiermee 46,0% van de marktwaaarde. Dit is een lichte stijging ten opzichte van vorig jaar (2020: 45,4%).

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

	2021	2020
<b>Marktwaaarde in verhuurde staat</b>	<b>790.483</b>	<b>684.820</b>
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	69.972-	89.625-
Betaalbaarheid (huren)	190.906-	174.843-
Kwaliteit (onderhoud)	106.623-	70.510-
Beheer (beheerkosten)	59.651-	39.123-
<b>Beleidswaarde</b>	<b>363.331</b>	<b>310.719</b>

Schematisch ziet het verloop van de marktwaaarde naar beleidswaarde voor 2021 er als volgt uit:



*Realiseerbaarheid waarde vastgoed in exploitatie*

Per 31 december 2021 is in totaal 430,9 miljoen euro aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2020: 352.2 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 383,2 miljoen euro. Dit impliceert dat circa 67,2% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

*Beknopt overzicht balans ultimo 2021 (bedragen x € 1.000.000)*

ACTIVA		PASSIVA	
Vastgoedbeleggingen	790,8	Eigen vermogen	635,25
Materiële vaste activa	3,1	Voorzieningen	21,05
Financiële vaste activa	0,6	Langlopende schulden	129,81
<b>Vaste activa</b>	<b>794,5</b>	<b>Lang vermogen</b>	<b>786,1</b>
<b>Vlottende activa</b>	<b>3,8</b>	<b>Kortlopende schulden</b>	<b>12,3</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>798,4</b>	<b>TOTAAL</b>	<b>798,4</b>

### *Netto werkkapitaal*

Uit bovenstaande balans blijkt dat de vlottende activa 8,5 miljoen euro lager is dan de schulden op korte termijn. Dit is het netto werkkapitaal. Een laag werkkapitaal is niet per definitie verkeerd. 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 2021 (dPi) door het WSW een borgingsplafond afgegeven waar Reggewoon onder blijft.

### *Schulden op lange termijn*

In 2021 zijn onder borging van WSW vier leningen aangetrokken van in totaal 23 miljoen euro. Hiermee zijn bestaande leningen afgelost voor in totaal 12,1 miljoen euro. Het restant is ingezet investeringen in nieuwbouw en verduurzaming van ons bezit. Daarnaast is in 2021 een ongeborgde lening aangetrokken van € 2,9 miljoen ter financiering van de overgenomen niet-DAEB woningen van Habion. Tot slot is in 2021 om de te hoge rentelast van Vestia te verlagen met vrijwel alle corporaties een leningruil georganiseerd. Concreet betekent dit voor Reggewoon dat wij een lening hebben aangetrokken van circa 1,6 miljoen euro tegen een rente van ongeveer 4,9% (de gemiddelde rente die Vestia betaalt), met een looptijd van 40 jaar.

In 2022 verwachten wij voor circa 26 miljoen euro externe financiering aan te moeten trekken. Dit wordt veroorzaakt door de aflossing van bestaande leningen ad 7,2 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 136 miljoen euro ultimo 2021 naar 236 miljoen ultimo 2026. Hoewel zo de financiering per woning stijgt, blijft Reggewoon ruim voldoen aan de financiële ratio's, zoals wordt toegelicht in paragraaf 5.5.

## 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 Reggewoon
Optis	Hof van Bissinghe – Wierden	22 appartementen, bergingen en parkeerkelder	13 appartementen, bergingen en bijbehorend deel in parkeerkelder
De Schoenendoos	Tichelgaarde - Wierden	12 appartementen en 1 winkelpand	12 appartementen
Kerspel	Kerspel – Wierden	32 appartementen en 9 winkelpanden	32 appartementen en 2 winkelpanden
Binnenhof	Kedingen – Wierden	14 appartementen en 2 winkelpanden	14 appartementen
De Zwaan, blok 2 en blok 3	Tolgaarde – Wierden	appartementen en parkeerplaatsen	1 parkeerplaats
Appelhof	Tichelgaarde - Wierden	appartementen en parkeerplaatsen	12 parkeerplaatsen
Marktstraat/Binnenhof	Binnenhof – Wierden	appartementen en parkeerplaatsen	22 parkeerplaatsen
De Schakel	Stationsplein - Wierden	30 appartementen, commerciële ruimten, parkeren/ bergingen	18 appartementen
Buursink	Amaliastraat - Nijverdal	appartementen en commerciële ruimtes	50 appartementen
De Factorij	Grotestraat - Nijverdal	appartementen en commerciële ruimtes	5 appartementen
De Noordkamp	Molenweg – Nijverdal	appartementen en commerciële ruimtes	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

### *Stichting De Glazen Lift*

Als gevolg van de verboden prijsafspraken kregen vijf liftfabrikanten in 2004 een boete van bijna één miljard euro opgelegd door de Europese Commissie. Om ook financiële genoegdoening voor de opdrachtgevers te kunnen eisen, is op 12 augustus 2008 de Stichting De Glazen Lift opgericht waarin circa veertig corporaties participeren. De Glazen Lift wil geleden financiële schade verhalen op de fabrikanten en zorgen voor meer transparantie. Aedes, de vereniging van woningcorporaties, ondersteunt het initiatief. Op 22 oktober 2008 is door de directeur-bestuurder besloten ook deel te nemen in deze stichting. De claim van Reggewoon wordt daarmee overgedragen aan de Stichting De Glazen Lift. Inmiddels is door de Stichting De Glazen Lift een minnelijke regeling getroffen met drie liftfabrikanten. Dit heeft geresulteerd in een restitutie. Met de resterende twee fabrikanten wordt verder geprocedeerd. In mei 2019 heeft de rechtbank een tussenvonnis gewezen. Dit tussenvonnis biedt perspectief op een veroordelend vonnis dat betrokken liftfabrikanten aansprakelijk zijn voor de schade die de deelnemende woningcorporaties hebben geleden als gevolg van het liftenkartel en dat een restitutie kan worden verwacht.

Stichting De Glazen Lift heeft in 2017 een vertrouwelijke schikking getroffen met liftfabrikant ThyssenKrupp Liften B.V. In het kader van deze schikking is een 'commercial incentive' overeengekomen. De commercial incentive is afhankelijk van de omzet die is gegenereerd met onderhoud, modernisering en reparatie van liften, waaronder de vervanging van liftonderdelen in de jaren 2018-2020. Hiervoor heeft elk van de deelnemende woningcorporaties, waaronder Reggewoon, in 2021 de bedragen aangeleverd die in 2018-2020 zijn betaald.

Op 23 juni 2021 heeft de rechtbank Rotterdam eindvonnis gewezen en de liftfabrikanten Kone en Otis aansprakelijk gesteld voor de schade die de deelnemende woningcorporaties hebben geleden als gevolg van het liftenkartel. De komende periode zal De Glazen Lift benutten om mogelijke vervolgstappen voor het verkrijgen van compensatie voor de geleden schade in en buiten rechte verder te onderzoeken.

### *Vereniging WoON Twente*

WoON Twente is een regionale vereniging van en voor maatschappelijk betrokken corporaties. Het is een platform voor onderlinge ondersteuning, het delen van kennis en het fungeren als vertegenwoordiger richting externe partijen. Alle Twentse woningcorporaties zijn lid van WoON. De vereniging WoON is opgericht met vier doelen, namelijk: ontmoeting, kennisuitwisseling, belangenbehartiging en gezamenlijk projecten opzetten en uitvoeren. De aangesloten woningcorporaties bezitten gezamenlijk zo'n 90.000 verhuureenheden. WoON besteedt onder andere aandacht aan de bestrijding van dak- en thuisloosheid en aan energiebesparing. Medewerkers van Reggewoon participeren met name in de werkvelden woningmarkt, sociaal domein en benchmark en duurzaamheid.

## 5.5 Ontwikkelingen financiële ratio's

### Financiële ratio's 2021-2026

	realisatie		begroting					WSW Norm	Interne Signaleringsnorm
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026		
Solvabiliteit	58,5%	56,1%	46,2%	40,3%	35,4%	30,6%	32,0%	> 15%	> 30%
Rentedekkingsgraad (ICR)	5,9	4,0	6,7	6,0	5,9	6,0	5,7	> 1,4	> 1,8
Dekkingsratio	20,6%	19,7%	25,1%	29,1%	30,8%	32,0%	33,9%	<70%	< 40%
Onderpandratio	20,6%	19,6%	21,4%					< 70%	< 40%
Loan to value	37,9%	36,8%	47,4%	55,6%	59,8%	62,8%	67,4%	<85%	< 60%

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. 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.

## 6 Kengetallen

	2021	2020	2019	2018	2017
<b>Aantal verhuureenheden</b>					
Woningen en woongebouwen:					
• Zelfstandige woningen DAEB	4.714	4.660	4.597	4.566	4.571
• Zelfstandige woningen niet-DAEB	76	76	57	57	59
<b>subtotaal zelfstandige woningen</b>	<b>4.790</b>	<b>4.736</b>	<b>4.654</b>	<b>4.623</b>	<b>4.630</b>
• Intramuraal vastgoed	305	305	241	241	241
• Woonwagens en standplaatsen	6	6	6	6	6
<b>subtotaal woningen en woongebouwen</b>	<b>5.101</b>	<b>5.047</b>	<b>4.901</b>	<b>4.870</b>	<b>4.877</b>
Niet woongelegenheden					
Parkeervoorzieningen	196	196	185	187	187
Maatschappelijk vastgoed (MOG)	10	10	10	10	10
Bedrijfsruimten/Winkels (BOG)	4	4	4	5	5
<b>subtotaal niet woongelegenheden</b>	<b>210</b>	<b>210</b>	<b>199</b>	<b>202</b>	<b>202</b>
<b>Totaal verhuureenheden</b>	<b>5.311</b>	<b>5.257</b>	<b>5.100</b>	<b>5.072</b>	<b>5.079</b>
aantal gewogen verhuureenheden	5.164	5.110	4.962	4.932	4.939
<b>Balans en winst- en verliesrekening (x 1 miljoen)</b>					
Eigen vermogen	635	560	537	498	424
Voorzieningen	21	5	7	1	12
Huren (exclusief huurderiving)	36	34	33	33	32
Jaarresultaat	76	22	39	74	2-
<b>Balans en winst- en verliesrekening (in € per vhe)</b>					
Eigen vermogen	119.611	106.461	105.327	98.261	83.480
Voorzieningen	3.964	1.018	1.418	180	2.356
Huren	6.711	6.484	6.551	6.462	6.310
Jaarresultaat	14.233	4.279	7.589	14.665	355-
<b>Financiële kengetallen</b>					
Huurachterstand in % van de bruto jaarhuur	0,5%	0,6%	0,7%	0,9%	0,8%
Huurderiving woningen in % bruto jaarhuur	0,7%	0,8%	0,5%	0,6%	0,8%
Solvabiliteit obv marktwaarde	79,6%	80,9%	82,5%	82,4%	78,3%
Liquiditeit (current ratio)	0,31	0,04	0,60	0,12	0,12
Weerstandsvermogen (in verhouding totaal vermogen)	82,2	81,7	83,6	82,6	80,5
Rentabiliteit Eigen Vermogen	11,9	4,0	7,2	14,9	0,4-
Rentabiliteit Totaal Vermogen	9,7	3,6	6,3	12,8	0,2
Netto werkkapitaal (x € 1 miljoen)	8	-14	-5	21-	-9
<b>WSW ratio's</b>					
Rentedekkingsgraad (ICR)	4,04	5,89	1,36	5,05	3,88
Loan to value (obv beleidswaarde)	36,8%	37,9%	29,0%	37,1%	39,0%
Solvabiliteit (obv beleidswaarde)	56,1%	58,5%	68,4%	59,8%	56,8%
Dekkingsratio (obv marktwaarde) *)	19,7%	20,6%	19,0%	18,4%	22,2%
Onderpandratio	19,6%	20,6%	19,0%	18,4%	22,2%

\*) Vanaf 2020 berekend obv de marktwaarde van de leningen ipv de nominale waarde. Vergelijkende cijfers zijn aangepast.

## Deel 2 Verslag van de Raad van Commissarissen



## 7 Verslag van de Raad van Commissarissen

*2021 werd opnieuw een door corona getekend jaar. Veel overleggen vonden daardoor digitaal plaats en medewerkers werkten grotendeels thuis. Door corona ontstond zo ook een nieuwe kijk op thuiswerken. De mogelijkheid thuis te werken biedt medewerkers meer flexibiliteit en kan leiden tot efficiënter werken. Maar het kan ook lastig zijn met spelende of thuis lerende kinderen en een partner die ook thuis werkt. Thuiswerken zal een blijvertje zijn voor de medewerkers van Reggewoon. En als we dat op nationale schaal doen zal dat ook bijdragen aan klimaatdoelstellingen en de vermindering van de filedruk.*

*Duidelijk is echter ook dat het van belang blijft elkaar fysiek te blijven ontmoeten. 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. Het is zoeken naar de juiste balans.*

*Voor onze huurdersorganisaties was fysiek overleggen moeilijk. Corona leidde vanwege landelijke richtlijnen en de voorzichtigheid die in acht werd genomen tot grote aarzelingen om fysiek bij elkaar te komen. De dienstverlening voor huurders bleef gelukkig op een goed peil en hoewel dat niet altijd helemaal lukte werden de onderhoudswerkzaamheden zoveel mogelijk volgens planning uitgevoerd. Waar bewoners in de problemen kwamen door corona werd maatwerk geleverd. Ook voor onze huurders en voor het contact tussen huurders en Reggewoon is het zoeken naar de juiste balans.*

*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 en dat leidde tot de vraag of Reggewoon vanuit die gezonde financiële basis niet meer zou kunnen bijdragen aan de volkshuisvesting in de regio. In 2022 zal duidelijk worden of en op welke wijze Reggewoon zal bijdragen.*

*Integriteit kreeg in 2021 bijzondere aandacht. 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 er gezamenlijk met de RvC en het MT van Reggewoon onder externe begeleiding een cursus georganiseerd. Daarnaast is in 2019 en 2020 integriteit onderwerp van gesprek geweest in de gehele organisatie.*

*De RvC onderhoudt met huurders en OR goede contacten om zicht te houden op het reilen en zeilen van de organisatie en haar prestaties. Daarnaast is een sterker accent komen te liggen op contacten met externe belanghebbenden. Zo was de RvC in 2021 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.*

*In 2021 werd Alette van Dijk benoemd tot huurderscommissaris. Zij is de opvolger van Carla Dubbelman die vanwege ziekte haar werkzaamheden voor de RvC helaas moest beëindigen. Alette is goed ingevoerd in de ontwikkelingen in de zorg en het sociaal domein. Het is haar eerste functie in een Raad van Commissarissen en zij zorgt voor een duidelijke verlaging van de gemiddelde leeftijd in de RvC. We verwachten met Alette de kennis en ervaring binnen de RvC op een goede wijze te hebben aangevuld.*

*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 2021.

Op 31 december 2021 was de RvC als volgt samengesteld:

Naam	Woon-Plaats	Functie	Deskundigheidsgebied	Beroep	Nevenfuncties
Gerwin Bladder Geboortejaar 1971	Nijverdal	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lid</li> <li>Voorzitter Auditcommissie</li> </ul>	Financiën en bedrijfsorganisatie	Zelfstandig belastingadviseur Bladder Fiscaal	<ul style="list-style-type: none"> <li>MR lid PC Marijkeschool in Nijverdal</li> <li>Lid RvT ZINiN</li> </ul>
Rik de Lange Geboortejaar 1956	Zutphen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Voorzitter</li> <li>Lid remuneratiecommissie</li> </ul>	Volkshuisvesting Governance		<ul style="list-style-type: none"> <li>Voorzitter RvC woningcorporatie Veendaalse woningstichting</li> <li>Voorzitter RvT Zorgbelang Inclusief</li> <li>Lid Gilderaad Gelderse Schuttersfederatie</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>
Herman Zwiers Geboortejaar 1970	Ambt Delden	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lid (voordracht huurders)</li> <li>Lid Auditcommissie</li> </ul>	Vastgoed	Zelfstandig projectontwikkelaar Stad en Ommeland	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lid commissie beheer en schadebestrijding WBE Zuid Oost Twente</li> </ul>
Erna Pieters Geboortejaar 1970	Diepenveen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lid</li> <li>Vicevoorzitter</li> <li>Voorzitter remuneratiecommissie</li> </ul>	Juridisch	Jurist/ eigenaar Met Recht	<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> </ul>

					• Lid RvC BYK Netherlands BV
Alette van Dijk-Jonkman  Geboortejaar 1985	Rijssen	• Lid (voordracht huurders)	Maatschappelijk	Senior-adviseur en projectbegeleider bij XpertiseZorg organisatieadviseurs	--

### *Werving en selectie*

In 2021 is een nieuw RvC lid op voordracht van de huurdersorganisaties HPF en SHWE met het profiel maatschappelijk geworven. De selectiecommissie bestond uit alle leden van de RvC en een afvaardiging van HPF en SHWE. John Olde Olthof, directeur-bestuurder, was als adviseur betrokken. Op basis van de gesprekken en een uitgebreide evaluatie is unaniem een voorkeurskandidaat naar voren gekomen. Ondanks dat de Ondernemingsraad geen rol heeft in deze procedure, is wel besloten om de voorkeurskandidaat een kennismakingsgesprek met de Ondernemingsraad te laten voeren.

Naar aanleiding van alle gesprekken hebben de huurdersorganisaties SHWE en HPF mevrouw Alette van Dijk voorgedragen om te benoemen als Lid van de Raad van Commissarissen voor Reggewoon. Vervolgens heeft de Aw een positieve zienswijze afgegeven en is Alette van Dijk per 1 mei 2021 benoemd als lid van de RvC van Reggewoon.

Alette van Dijk heeft een introductieprogramma gevolgd. Dit bestond onder andere uit kennismakingsgesprekken met de directeur-bestuurder, het Management Team, de bestuurssecretaris, de Ondernemingsraad en de beide huurdersorganisaties en een rondgang langs het woningbezit van Reggewoon.

### *Taak en werkwijze*

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

De RvC van Reggewoon is in 2021 zesmaal in een reguliere vergadering bijgeweest.

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

- 4-maandsrapportages 2021 en diverse directieverslagen
- Jaarverslag 2020 en begroting 2022
- Intern controleplan
- Management letter Mazars Accountants
- Rapportage risicomanagement
- Risicoinventarisatie frauderisico's
- Overname leningruil Vestia
- Verkenning samenwerking in de regio
- Stand van zaken diverse vastgoedontwikkelingen
- Gebiedsvisies en complexbeheerplannen en sloop/verkoop
- ICT en informatiebeveiliging
- Werving van een commissaris met het functieprofiel Maatschappelijk
- Governance jaaragenda 2022
- Beoordeling directeur-bestuurder
- Bezoldiging RvC en directeur-bestuurder

Onderstaande besluiten zijn genomen door de RvC:

- Goedkeuring van het jaarverslag en de jaarrekening 2020 van Reggewoon
- Decharge verleend aan de directeur-bestuurder voor het gevoerde beleid in 2020
- Goedkeuring van de begroting 2022
- Goedkeuring gewijzigde investeringsstatuut en treasurystatuut Reggewoon
- Goedkeuring gewijzigde procuratiereglement en mandateringsregeling Reggewoon
- Goedkeuring activiteitenbiedingen 2022 gemeente Hellendoorn en gemeente Wierden
- Goedkeuring deelname leningruil Vestia
- Goedkeuring opdracht aan Mazars Accountants voor accountantscontrole boekjaar 2021
- Goedkeuring diverse fasedocumenten
- Goedkeuring zekerheden stellen t.b.v. lening 19 eenheden niet-DAEB (voormalig bezit Habion)
- Goedkeuring voorgenomen verkoop complexen Holtinck 117 en Grote Maatweg in Wierden
- Goedkeuring voorgenomen verkoop van Molenweg 3-07, 3-08, 3-09 in Nijverdal
- Goedkeuring het herijken van de WSW volmacht voor 545 miljoen euro
- Goedkeuring aantrekken obligolening à 3,2 miljoen euro conform het strategisch programma van WSW
- Benoeming commissaris Alette van Dijk met ingang van 1 mei 2021
- Benoeming Erna Pieters tot vice-voorzitter van de RvC en voorzitter van de selectie- en remuneratiecommissie

Naast de reguliere vergaderingen heeft de RvC éénmaal zonder de directeur-bestuurder vergaderd over de samenwerking in de regio. Vanwege de voortdurende corona-maatregelen zijn de themasessies over het sociaal domein en duurzaamheid doorgeschoven naar 2022.

#### *Samenwerking in de regio*

In 2021 heeft de RvC meerdere keren gesproken over samenwerken in de regio. Dit onderwerp komt voort uit de zeer solide 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.

DB en RvC hebben eind 2020 gesproken over deze situatie en mogelijkheden om het vermogen van Reggewoon te investeren met een zo groot mogelijk maatschappelijk rendement. Hiervoor is ook de kerntaak van Reggewoon besproken en aangescherpt. Deze luidt nu:

*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.*

Vanuit deze kerntaak en de wens om het vermogen van Reggewoon maatschappelijk zo optimaal mogelijk te laten renderen is de DB gevraagd te onderzoeken waar en in welke vorm dit mogelijk is. De eerste verkenningen zijn in de zomer van 2021 besproken. Een aanvullend onderzoek is gedefinieerd en afhankelijk van de uitkomsten zal het vervolg bepaald worden.

#### *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 uitoefenen van zijn taken volgt.

#### *Zelfevaluatie*

Jacqueline de Bree van Bureau VRIS heeft de zelfevaluatie in 2021 begeleid. Dit vond plaats in combinatie met een sessie over Insights Discovery. Vanuit de Insights Discovery werkwijze heeft elke commissaris inzicht gekregen in zichzelf en ook inzicht in de ander, waardoor er effectiever gecommuniceerd kan worden en als team optimaler samengewerkt kan worden. Tijdens de zelfevaluatie is onder andere besproken wat de toegevoegde waarde is van elke commissaris binnen de RvC, wat anders had gekund in het afgelopen jaar en welke sterke punten en verbeterpunten er zijn voor de RvC. De acties voortkomend uit de zelfevaluatie worden gevolgd in de RvC-vergaderingen.

#### *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, ervaringen huurdersorganisaties tijdens de pandemie, energiearmoede en wat speerpunten / ambities zijn voor 2022 van HPF en SHWE. Terugkoppeling van de gesprekken met de huurdersorganisaties vindt plaats in de RvC vergaderingen.

#### *Contact met Ondernemingsraad*

De RvC is in 2021 driemaal in gesprek geweest met de Ondernemingsraad van Reggewoon. Bespreekpunten waren onder andere:

- Terugblik en vooruitblik; corporatie in de toekomst
- Verbouwing kantoor Reggewoon; het nieuwe werken
- Personeelsbeleid voor de toekomst
- Samenwerking in de regio

#### *Contact met externe belanghebbenden*

De RvC streeft in het contact met externe partijen een volwassen relatie na en ziet 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 vanaf het komende jaar aansluiten bij reeds bestaande, brede, overleggen met zorg- en welzijn partijen. Indien gewenst sluit de RvC aan bij gesprekken met de externe toezichthouders. Jaarlijks wordt teruggekeken op de contacten en of het voldoende input oplevert voor de RvC.

### *RvC netwerkbijeenkomst van WoON Twente*

Vanuit WoON Twente, waar Reggewoon bij is aangesloten, worden RvC netwerkbijeenkomsten georganiseerd. In 2021 was het thema voor de bijeenkomst in het voorjaar ontwikkelingen op de woningmarkt – landelijk en specifiek voor Twente - en het traject Opgaven en Middelen. Het thema voor de najaarsbijeenkomst was digitalisering, IT en innovatie. 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 hieraan deelgenomen.

### *Klachten*

De RvC is geïnformeerd over de klachten die in 2021 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 2021	Voldaan
Gerwin Bladder	5	√
Rik de Lange	16	√
Herman. Zwiers	8	√
Erna Pieters	15	√
Alette van Dijk-Jonkman	17	√

### *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*

De RvC heeft tot taak toe te zien op de integriteit van de Raad zelf, maar ook op de integriteit van de organisatie. In een workshop voor de RvC, directeur-bestuurder en MT-leden is gereflecteerd op integriteit en wat de impact is van integer handelen. Tevens is aandacht besteed aan het leren omgaan met integriteitsdilemma's, inzicht in ongewenst gedrag en het belang van elkaar durven en kunnen aanspreken. In de RvC is gesproken over een potentiële belangenverstremming. Na extern ingewonnen advies heeft de RvC gekozen voor een passende en toekomstbestendige oplossing.

### *Honorering Raad van Commissarissen*

Conform de Wet Normering Topinkomens (WNT) is Reggewoon ingedeeld in zwaarteklasse E van de staffel. De RvC conformeert zich aan de beroepsregel van de Vereniging Toezichhouders in Woningcorporaties (VTW). Deze normen liggen onder de toegestane maxima volgens de Wet Normering Topinkomens. De leden van de RvC ontvingen in 2021 een vergoeding van € 10.620 (op jaarbasis) en de voorzitter € 15.885 (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 2021 is daarnaast voor alle leden van de RvC samen in totaal € 639,- 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
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 2021 uit:

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

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

- John Olde Olthof, directeur-bestuurder
- Winfried Timmer, manager bedrijfsvoering
- Abraham Luteijn, business-controller (tot 1 april 2021)
- Klarie Offringa, business-controller (vanaf 1 april 2021)
- Linda Heuvelink, adviseur financiën
- Patricia Rosman, adviseur financiën
- Vera Textor, stagiaire RvC (tot 1 april 2021)

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

De Auditcommissie heeft in 2021 zes keer vergaderd, waarvan notulen zijn gemaakt. Besproken onderwerpen zijn onder andere:

- Jaarverslag Reggewoon 2020 en accountantsverslag 2020 van Mazars accountants
- Controleplan en Management letter van Mazars accountants
- Begroting 2022
- 4-maandsrapportages 2021

- Fasedocument ontwikkelbesluit De Klomphof fase B in Wierden
- Fasedocument ontwikkelbesluit groot onderhoud 11 + 19 woningen in Enter
- Fasedocument ontwikkelbesluit groot onderhoud 13 + 34 woningen in Nijverdal en Wierden
- Intern controleplan en bevindingen diverse audits
- Gewijzigde investeringsstatuut
- ICT en informatiebeveiliging
- Strategische programma WSW
- Evaluatie duurzaam business model
- Risico-inventarisatie fraude-risico's
- Werving business controller

De selectie- en remuneratiecommissie bestond op 31 december 2021 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 in de vorm van een 360° feedback, en gaat de selectie- en remuneratiecommissie onder andere ook in gesprek met de wethouders van de gemeenten in het werkgebied.

In het jaargesprek is op hoofdlijnen gesproken over het algemene beeld dat uit de voorbereidingsgesprekken met bovengenoemde betrokkenen komt. Iedereen is bijzonder positief over het functioneren van John Olde Olthof. Dit heeft geleid tot een positieve beoordeling.

#### *WNT-verantwoording honorering directeur-bestuurder*

Per 1 januari 2013 is de Wet Normering Topinkomen (WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op Reggevoon. De toepasselijke bezoldigingsmaxima in 2021 bedragen voor Reggevoon € 153.000 (het bezoldigings-maximum klasse E). De honorering voor 2021 is vastgesteld op 95% van de WNT-norm, dit is inclusief bijtelling van de leaseauto van John Olde Olthof. De bezoldiging € 145.349,- past binnen de WNT-norm klasse E.

#### *Externe Accountant*

De externe accountant, Mazars, van Reggevoon 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, die begin 2022 wordt besproken in de Auditcommissie en RvC vergadering.

In de RvC is gesproken over continuering van de opdracht aan Mazars na het controlejaar 2022. Besluitvorming hierover vindt plaats begin 2022.

### *Lerende organisatie*

In 2021 is de stageperiode van de RvC stagiaire, Vera Textor, in juni afgerond. Middels een stageverslag heeft zij haar ervaringen en bevindingen gedeeld met de RvC en directeur-bestuurder. De RvC heeft ervoor gekozen om niet aansluitend een stageplek beschikbaar te stellen, maar door alle wisselingen in de RvC in de afgelopen 1,5 jaar te investeren in de RvC. In het voorjaar van 2022 staat er een sessie Boardroom Dynamics gepland.

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



## 8 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, 9 mei 2022

De heer J.H. Olde Olthof  
Directeur-bestuurder

Het jaarverslag en de jaarrekening van 2021 is opgesteld door het bestuur op 9 mei 2022. 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, 30 mei 2022

De heer drs. H.B.I. de Lange  
Voorzitter

De heer drs. G.A. Bladder

Mevrouw mr. E.G. Pieters

De heer ing. H. Zwiers

Mevrouw drs. A. van Dijk-Jonkman

## Deel 4 Jaarrekening 2021



## 9 Jaarrekening 2021

### 9.1 Balans per 31 december 2021 (voor resultaatbestemming)

bedragen x € 1.000,=

#### ACTIVA

	31-dec-2021	31-dec-2020
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
1. DAEB vastgoed in exploitatie	770.397	665.961
2. niet-DAEB vastgoed in exploitatie	20.085	18.858
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	274	3.245
Totaal vastgoedbeleggingen	790.756	688.064
<i>Materiële vaste activa</i>		
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.130	2.210
<i>Financiële vaste activa</i>		
1. Latente belastingvorderingen	674	336
<b>TOTAAL VASTE ACTIVA</b>	<b>794.560</b>	<b>690.610</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<i>Vorderingen</i>		
1. Huurdebiteuren	417	436
2. Belastingen en premies van sociale verzekering	303	-
3. Overige vorderingen	10	34
4. Overlopende activa	113	54
Totaal vorderingen	843	524
<i>Liquide middelen</i>	2.989	125
<b>TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>3.832</b>	<b>649</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>798.391</b>	<b>691.259</b>

**PASSIVA**

31-dec-2021

31-dec-2020

**EIGEN VERMOGEN**

1. Herwaarderingsreserves	430.940	352.223
2. Overige reserves	128.723	184.944
3. Resultaat na belastingen van het boekjaar	75.592	22.496

<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>635.255</b>	<b>559.663</b>
------------------------------	----------------	----------------

**VOORZIENINGEN**

1. Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	21.055	5.164
---	--------	-------

<b>TOTAAL VOORZIENINGEN</b>	<b>21.055</b>	<b>5.164</b>
-----------------------------	---------------	--------------

**LANGLOPENDE SCHULDEN**

1. Schulden aan banken	129.808	111.777
------------------------	---------	---------

<b>TOTAAL LANGLOPENDE SCHULDEN</b>	<b>129.808</b>	<b>111.777</b>
------------------------------------	----------------	----------------

**KORTLOPENDE SCHULDEN**

1. Schulden aan overheid	29	3
2. Schulden aan banken	6.215	6.119
3. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.170	1.257
4. Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	1.297	4.529
5. Overlopende passiva	2.562	2.747

<b>TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN</b>	<b>12.274</b>	<b>14.655</b>
------------------------------------	---------------	---------------

<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>798.391</b>	<b>691.259</b>
-----------------------	----------------	----------------

## 9.2 Winst- en verliesrekening over het boekjaar 2021

bedragen x € 1.000,=

	Begroting 2021	Realisatie 2021	Realisatie 2020
1. Huuropbrengsten	35.748	35.347	33.772
2. Opbrengsten servicecontracten	975	997	850
3. Lasten servicecontracten	-975	-1.037	-911
4. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.834	-1.801	-1.752
5. Lasten onderhoudsactiviteiten	-10.060	-8.750	-7.256
6. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-5.548	-5.579	-5.659
<b>Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille</b>	<b>18.306</b>	<b>19.178</b>	<b>19.045</b>
7. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.807	-12	4
8. Toegerekende organisatiekosten	-11	-5	-7
9. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.217	0	0
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>579</b>	<b>-17</b>	<b>-3</b>
10. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-33.980	-27.169	-3.848
11. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.360	93.478	22.199
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-30.620</b>	<b>66.309</b>	<b>18.351</b>
12. Overige organisatiekosten	-3.598	-6.007	-3.430
13. Kosten omtrent leefbaarheid	-479	-187	-260
<b>Netto resultaat overige organisatiekosten en leefbaarheid</b>	<b>-4.077</b>	<b>-6.194</b>	<b>-3.690</b>
14. Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.160	-2.166	-2.200
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	<b>-2.160</b>	<b>-2.166</b>	<b>-2.200</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>17.972-</b>	<b>77.109</b>	<b>31.503</b>
15. Belastingen	-2.270	-1.517	-9.006
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>-20.242</b>	<b>75.592</b>	<b>22.496</b>

## 9.3 Kasstroomoverzicht

bedragen x € 1.000,=

### Kasstroom uit operationele activiteiten

#### Ontvangsten:

Huurontvangsten

Vergoedingen

Overige bedrijfsontvangsten

**Saldo ingaande kasstromen**

#### Uitgaven:

Betalingen aan werknemers

Onderhoudsuitgaven

Overige bedrijfsuitgaven

Betaalde interest

Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat

Verhuurdersheffing

Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden

Vennootschapsbelasting

**Saldo uitgaande kasstromen**

**Kasstroom uit operationele activiteiten**

### Kasstroom uit investeringsactiviteiten

#### MVA ingaande kasstroom

Verkoopontvangsten bestaande huur

Verkoopontvangsten grond

**Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA**

#### MVA uitgaande kasstromen

Nieuwbouw huur

Verbeteruitgaven

Aankoop

Sloopuitgaven

Investerings overig

**Totaal van vererving van MVA**

**Kasstroom uit investeringsactiviteiten**

### Kasstroom uit financieringsactiviteiten

Nieuwe te borgen leningen

Nieuwe ongeborgde leningen

Aflossing geborgde leningen

Aflossing ongeborgde leningen

**Kasstroom uit financieringsactiviteiten**

**Toename (afname) van geldmiddelen**

**Wijziging kortgeld**

**Geldmiddelen aan het begin van de periode**

**Geldmiddelen aan het einde van de periode**

	Begroting 2021	Realisatie 2021	Realisatie 2020
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>			
Ontvangsten:			
Huurontvangsten	35.799	35.372	33.855
Vergoedingen	975	1.065	900
Overige bedrijfsontvangsten	50	46	35
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>36.824</b>	<b>36.483</b>	<b>34.791</b>
Uitgaven:			
Betalingen aan werknemers	3.949	4.016	3.991
Onderhoudsuitgaven	9.098	8.393	7.266
Overige bedrijfsuitgaven	4.844	4.492	4.388
Betaalde interest	2.193	2.433	2.414
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	449	99	37
Verhuurdersheffing	3.837	3.969	4.028
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	135	89	82
Vennootschapsbelasting	2.131	5.587	780
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>26.636</b>	<b>29.078</b>	<b>22.986</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>10.188</b>	<b>7.405</b>	<b>11.805</b>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>			
MVA ingaande kasstroom			
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.857	-6	4
Verkoopontvangsten grond	0	17	0
<b>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</b>	<b>1.857</b>	<b>11</b>	<b>4</b>
MVA uitgaande kasstromen			
Nieuwbouw huur	10.583	9.646	2.735
Verbeteruitgaven	19.138	8.965	9.593
Aankoop	0	255	18.061
Sloopuitgaven	118	0	0
Investerings overig	1.074	1.349	194
<b>Totaal van vererving van MVA</b>	<b>30.913</b>	<b>20.214</b>	<b>30.582</b>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-29.056</b>	<b>-20.203</b>	<b>-30.578</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>			
Nieuwe te borgen leningen	0	24.881	23.500
Nieuwe ongeborgde leningen	0	2.900	0
Aflossing geborgde leningen	6.119	12.094	6.637
Aflossing ongeborgde leningen	0	24	0
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>6.119</b>	<b>15.662</b>	<b>16.863</b>
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>	<b>-24.987</b>	<b>2.864</b>	<b>-1.910</b>
<b>Wijziging kortgeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Geldmiddelen aan het begin van de periode</b>	<b>1.500</b>	<b>125</b>	<b>2.035</b>
<b>Geldmiddelen aan het einde van de periode</b>	<b>23.487</b>	<b>2.989</b>	<b>125</b>

## 9.4 Grondslagen van de balanswaardering en resultaatbepaling

### 9.4.1 Algemeen

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 de exploitatie en ontwikkeling van vastgoed.

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 Beleidsregels toepassing Wet normering topinkomens ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting' in het bijzonder.

#### *Wet Normering Topinkomens (WNT)*

Voor de uitvoering van de Wet normering Topinkomens in de (semi)publieke sector (WNT) heeft de instelling zich gehouden aan de Beleidsregels toepassing WNT. De instelling heeft de Beleidsregels toepassing WNT, als normenkader bij het opmaken van deze jaarrekening gehanteerd.

#### *Schattingen*

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

#### *Vergelijkende cijfers*

De cijfers 2020 zijn, waar nodig, aangepast teneinde vergelijkbaarheid met 2021 mogelijk te maken.

#### *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.

*De verwerking van herclassificatie van activa in exploitatie naar activa in ontwikkeling*

Conform richtlijn voor de jaarverslaggeving 645, artikel 212 en 217a is slechts sprake van herclassificatie indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid. Hierdoor blijft, bij renovatie of ingrijpende verbouwing van bestaand vastgoed waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvindt, het vastgoed geclassificeerd als vastgoed in exploitatie. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Deze stelselwijziging is door Reggewoon retrospectief verwerkt en heeft geen impact op het resultaat en het vermogen. Als gevolg van de stelselwijziging bedragen het DAEB vastgoed in exploitatie ultimo 2021 € 248.000 (2020: € 187.000) hoger en het vastgoed in ontwikkeling bedraagt € 248.000 (2020: € 187.000 lager).

## 9.4.2 Balanswaardering

### 9.4.2.1 Vastgoedbeleggingen

#### *Vastgoed in exploitatie*

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

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

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel.

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 betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatie-grens en het maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfstvastgoed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Niet-DAEB vastgoed omvat de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens, een aantal garages en parkeerplaatsen en een aantal bedrijfsruimten.

#### *Waardering bij eerste verwerking*

Bij de eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven. De vervaardigingsprijs is de som van de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend.

#### *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 2021.

Reggewoon hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor de woongelegenheden en parkeergelegenheden. 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.

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.

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 en wordt de huur na mutatie opgetrokken naar de potentiële huur, die bepaald is op basis van de markthuur met voor gereguleerde woningen als maximum 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. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

In het uitpondscenario wordt verondersteld 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.

#### *Macro-economische parameters*

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters uit het ‘handboek modelmatig waarderen marktwaarde’.

In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel.

Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor juridische splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 555 per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen 1,2% van de leegwaarde per verhuureenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% 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 31-12-2019 volledig getaxeerd. Daarnaast heeft voor de aankopen in 2020, waarvoor een full-waardering van toepassing is, tevens een full-waardering plaats gevonden. Per 31-12-2021 heeft derhalve een taxatie update plaats gevonden.

#### *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.

#### *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. 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. Er wordt enkel uitgegaan van het doorexploiteerscenario, derhalve wordt geen rekening gehouden met een uitpondscenario en geen rekening gehouden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
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.

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

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

#### *Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie*

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, dan wel de lagere marktwaarde in verhuurde staat.

De marktwaarde in verhuurde staat wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals toegelicht onder vastgoed in exploitatie. Indien gereede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen lagere marktwaarde gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post "overige waardeveranderingen". Afwaardering naar lagere marktwaarde vindt plaats zodra interne formalisering en externe communicatie terzake het project heeft plaatsgevonden.

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.

### **9.4.2.2 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 sprake is van een herstelverplichting is hiervoor een voorziening herstelkosten verantwoord.

Met ingang van 1-1-2019 verwerkt Reggewoon groot onderhoud via de componentenmethode. Conform richtlijn voor de jaarverslaggeving 212.445 en 212.448 past Reggewoon de componentenmethode toe vanaf toekomstige aankopen van activa.

Reggewoon hanteert de volgende afschrijvingstermijnen:

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

### 9.4.2.3 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. 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.

### 9.4.2.4 Vorderingen

De vorderingen zijn gewaardeerde tegen nominale waarden, waar nodig onder aftrek van een voorziening voor mogelijke oninbaarheid. De vorderingen hebben een resterende looptijd van maximaal 1 jaar. De voorziening voor oninbaarheid wordt individueel bepaald.

### 9.4.2.5 Liquide middelen

De liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

### 9.4.2.6 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.

### 9.4.2.7 Voorzieningen

#### *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, 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.

#### *Voorziening pensioenen*

Reggewoon is aansloten bij Stichting Pensioenfonds Woningcorporaties (SPW). De pensioenregeling van SPW betreft een toegezegde-pensioenregeling. Werknemers van Reggewoon bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). Voor de pensioenregeling betaalt Reggewoon de verschuldigde premies aan het pensioenfonds. Behalve de betaling van deze premies, heeft Reggewoon geen verdere verplichtingen uit hoofde van de pensioenregeling. Ultimo 2021 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 126%. 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.

#### **9.4.2.8 Langlopende schulden**

##### *Schulden aan banken*

De schulden aan banken worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde met vervolgwaardering geamortiseerde kostprijs. Indien er geen sprake is van (dis)agio of transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde van de schuld.

#### **9.4.2.9 Kortlopende schulden**

De waardering van de kortlopende schulden vindt initieel plaats tegen reële waarde met vervolgwaardering 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.

### 9.4.3 Resultaatbepaling

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

De winst- en verliesrekening is opgesteld volgens het functionele model. Dit houdt in dat de opbrengsten en kosten gesplitst worden per activiteit. Hierdoor is inzichtelijk in welke mate de verschillende activiteiten hebben bijgedragen aan het resultaat. De kosten zijn gealloceerd middels een kostenverdeelstaat. Daarbij wordt onderscheid gemaakt naar direct- en niet direct toerekenbare kosten. De niet direct toerekenbare kosten werkorganisatie worden verdeeld op basis van de verdeling van de begrote activiteiten van werknemers.

#### 9.4.3.1 Huuropbrengsten

Dit betreffen de te ontvangen netto huren, dus exclusief opbrengsten uit hoofde van servicecontracten, onder aftrek van de huurderiving.

#### 9.4.3.2 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 vergoedingsderiving. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke besteding vindt jaarlijks plaats. De gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

#### 9.4.3.3 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Hier 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.

#### 9.4.3.4 Lasten onderhoudsactiviteiten

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. 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 onderhoudsactiviteiten toegerekend.

#### **9.4.3.5 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 zijn onder meer de belastingen, verzekeringen en de verhuurderheffing.

#### **9.4.3.6 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 (levering).

#### **9.4.3.7 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).

#### **9.4.3.8 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.

#### **9.4.3.9 Overige organisatiekosten**

De overige organisatiekosten betreffen enkel kosten ter ondersteuning van onze primaire activiteiten. Over het algemeen zijn dit niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten, zoals kosten omtrent governance en bestuur, jaarverslaggeving en control, treasury, personeel en organisatie en sector specifieke heffingen. De gepresenteerde agio als gevolg van de Vestia-leningruil is gepresenteerd onder de sectorspecifieke heffingen en heeft betrekking op de negatieve marktwaarde van de afgesloten lening in 2021. Het verschil tussen de marktwaarde van de lening en de nominale waarde wordt ineens ten laste van het resultaat gebracht bij overige organisatiekosten. 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).

#### 9.4.3.10 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.

#### 9.4.3.11 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.

#### 9.4.3.12 Belastingen

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

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.

### 9.4.4 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen. Ontvangen en betaalde interest en vennootschapsbelasting wordt opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

#### 9.4.5 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 geclassificeerd 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-2021	31-dec-2020
<b>Boekwaarde DAEB vastgoed in exploitatie op 1 januari</b>	<b>665.961</b>	<b>624.911</b>
<i>Mutaties in de boekwaarde in het verslagjaar:</i>		
Investerings, initiële verkrijgingen	255	15.210
Overboeking vastgoed in ontwikkeling	8.235	1.139
Overboeking naar onderhoudskosten	0	-655
Investerings na eerste waardering	6.812	10.287
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-1.398	-23
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	92.252	20.699
Overige waardeverandering en terugnemings daarvan	-15.227	-4.153
Mutatie voorziening onrendabele investeringen (herrubricering)	13.506	-1.453
<b>Totaal mutaties in het verslagjaar</b>	<b>104.436</b>	<b>41.050</b>
<b>Boekwaarde DAEB-vastgoed in exploitatie op 31 december</b>	<b>770.397</b>	<b>665.961</b>

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

	31-dec-2021	31-dec-2020
<b>Boekwaarde op 1 januari</b>	<b>18.858</b>	<b>14.341</b>
<i>Mutaties in de boekwaarde in het verslagjaar:</i>		
Investerings, initiële verkrijgingen	0	2.962
Overboeking vastgoed in ontwikkeling	0	0
Investerings na eerste waardering	1	56
Buitengebruikstellingen en afstotingen	0	0
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	1.227	1.500
<b>Totaal mutaties in het verslagjaar</b>	<b>1.227</b>	<b>4.518</b>
<b>Boekwaarde niet-daeb vastgoed in exploitatie op 31 december</b>	<b>20.085</b>	<b>18.858</b>

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

Bij de bepaling van de marktwaarde op basis van de basisversie is een disconteringsvoet tussen de 5,6% en 9,2% gehanteerd.

##### *Toelichting vrijheidsgraden bij full-versie van het handboek marktwaardeberekening.*

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

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

Adres	Bestemming	Markthuur	Disconteringsvoet	Exityield	Mutatie- en verkoopkans	Onderhoud
Weusteweg 18-26 Wierden	Standplaatsen woonwagens	221 p/mnd	7,50%	9,40%		500
Brugstraat 4B Daarleveen	Intramuraal zorgvastgoed	48.750 p/jaar	7,40%	9,45%		
Jeruzalemweg 36 Nijverdal	Intramuraal zorgvastgoed	95.000 p/jaar	7,10%	8,80%		
Jeruzalemweg 35 Nijverdal	Intramuraal zorgvastgoed	54.500 p/jaar	6,30%	7,40%		
Schanshekweg 7 Nijverdal	Sceavhuus	366 p/mnd	6,40%	6,90%		
Duivenbreeweg 24a, Nijverdal	Intramuraal zorgvastgoed	590.000 p/jaar	7,30%	8,90%		
Kruidenlaan 191 Nijverdal	Intramuraal zorgvastgoed	34.250 p/jaar	6,30%	7,30%		
Parallelweg 49 Nijverdal	Intramuraal zorgvastgoed	70.000 p/jaar	6,30%	7,30%	20,00%	
Kerkstraat 138 Nijverdal	Intramuraal zorgvastgoed	104.000 p/jaar	7,30%	9,10%		
Molenweg 3-7 Nijverdal	Intramuraal zorgvastgoed	70.500 p/jaar	7,55%	9,00%	6 maanden + 10% frictieleegstand	
Het Reggedal 23 Enter	Intramuraal zorgvastgoed	580.000 p/jaar	7,20%	8,80%		
De Holtinck 117 Wierden	Intramuraal zorgvastgoed	64.000 p/jaar	7,90%	9,30%	Positieve kasstroom in jaar 1 van € 34.000	
Grote Maatweg 4 Wierden	Bedrijfsonroerendgoed	155 p/jaar p/wv	8,00%	9,00%		
t Wedervoort 1 Wierden	Intramuraal zorgvastgoed	201.500 p/jaar	7,50%	9,30%		
Botterhof 1 Wierden	Intramuraal zorgvastgoed	575.000 p/jaar	7,65%	9,10%		
Nijverdalsestraat 17 Wierden	Bedrijfsonroerendgoed	123,45 p/jaar p/wv	8,50%	9,70%	20,00%	

### Beleidswaarde

Per 31 december 2021 is in totaal € 430,9 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2020: € 352,2 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 € 427,2 miljoen.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

	31-dec-2021	31-dec-2020
<b>Marktwaarde in verhuurde staat</b>	<b>790.483</b>	<b>684.820</b>
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	69.972-	89.625-
Betaalbaarheid (huren)	190.906-	174.843-
Kwaliteit (onderhoud)	106.623-	70.510-
Beheer (beheerkosten)	59.651-	39.123-
<b>Beleidswaarde</b>	<b>363.331</b>	<b>310.719</b>

Dit impliceert dat circa 67,2% 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:

Uitgangspunt voor:	31-dec-2021	31-dec-2020
Disconteringsvoet	5,9%	6,5%
Streefhuur per maand	615	603
Lasten onderhoud en beheer per jaar	3.502	3.236

Omdat in de beheernorm 2020 per abuis geen kosten inzake verzekeringen en belastingen ingerekend waren, is de beheernorm opnieuw berekend en valt de beleidswaarde 2020 lager uit (€ 310,7 miljoen in plaats van 348,5 miljoen). Dit is in de vergelijkende cijfers verwerkt.

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

	31-dec-2021	31-dec-2020
<b>Boekwaarde op 1 januari</b>	<b>3.245</b>	<b>1.706</b>
<i>Mutaties in de boekwaarde in het verslagjaar:</i>		
Investerings nieuwbouw	11.122	2.986
Overige waardeveranderingen en terugnemingen daarvan	-11.943	305
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-8.235	-1.139
Mutatie voorziening onrendabele investeringen (herrubricering)	6.084	-613
<b>Totaal mutaties in het verslagjaar</b>	<b>-2.971</b>	<b>1.539</b>
<b>Boekwaarde vastgoed in ontwikkeling op 31 december</b>	<b>274</b>	<b>3.245</b>

## 9.5.2 Materiële vaste activa

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

	31-dec-2021	31-dec-2020
<i>Stand per 1 januari</i>		
Aanschafwaarde	6.533	6.332
Cumulatieve afschrijvingen	-4.323	-3.930
<b>Boekwaarde op 1 januari</b>	<b>2.210</b>	<b>2.401</b>
<i>Mutaties in de boekwaarde in het verslagjaar:</i>		
Investerings	1.349	226
Desinstering aanschafwaarde	-90	-25
Afschrijvingen	-412	-418
Afschrijvingen desinvesteringen	74	25
<b>Totaal mutaties in het verslagjaar</b>	<b>920</b>	<b>-192</b>
<i>Stand per 31 december</i>		
Aanschafwaarde	7.791	6.533
Cumulatieve afschrijvingen	-4.661	-4.323
<b>Boekwaarde (on-)roerende zaken ten dienste van de exploitatie op 31 december</b>	<b>3.130</b>	<b>2.210</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 2020 of latere ingebruikname in totaal circa € 859 miljoen (2020: 789 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

	31-dec-2021	31-dec-2020
<b>1. Latente belastingvordering(en)</b>		
<i>Saldo begin boekjaar</i>	336	452
<i>mutatie in het boekjaar</i>	338	-116
<i>Saldo einde boekjaar</i>	<u>674</u>	<u>336</u>

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 2021 € 674.000 (2020: € 336.000), gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningportefeuille vertegenwoordigd) van 1,71% (2020: 1,73%). 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 jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Dit waarderingsverschil bedraagt per saldo € 135,6 miljoen (2020: € 58,2 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 € 351.000 (nominaal: € 364.000).

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 € 302.000 (nominaal: € 307.000).

Het tijdelijke verschil inzake de leningenportefeuille bedraagt € 24.000 (nominaal € 25.000) 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-2021	31-dec-2020
<i>Specificatie van de latente belastingvordering(en)</i>		
<i>- Afschrijvingspotentieel vastgoed</i>	362	336
<i>- Volkshuisvestelijke bijdrage leningruil Vestia</i>	312	0
	<u>674</u>	<u>336</u>
<b>Totaal financiële vaste activa</b>	<u>674</u>	<u>336</u>

## 9.5.4 Vorderingen

### 1. Huurdebiteuren

	31-dec-2021	31-dec-2020
a. Huurdebiteuren huidige bewoners	192	198
b. Huurdebiteuren en onderhoud vertrokken bewoners	225	238
<i>subtotaal</i>	<u>417</u>	<u>436</u>

De huurachterstand huidige bewoners ultimo 2021 is 0,54% van de jaarhuur (2020: 0,58%).

### 2. Belastingen en premies van sociale verzekering

	31-dec-2021	31-dec-2020
a. Vordering inzake vennootschapsbelasting	303	0
<i>subtotaal</i>	<u>303</u>	<u>0</u>

### 3. Overige vorderingen

	31-dec-2021	31-dec-2020
a. Overige debiteuren	10	34
<i>subtotaal</i>	<u>10</u>	<u>34</u>

### 4. Overlopende activa

	31-dec-2021	31-dec-2020
a. Nog af te rekenen met VvE's	45	43
b. Overige overlopende activa	68	11
<i>subtotaal</i>	<u>113</u>	<u>54</u>

## Totaal vorderingen

<b>843</b>	<b>524</b>
------------	------------

## 9.5.5 Liquide middelen

### 1. Direct opvraagbaar

	31-dec-2021	31-dec-2020
a. Rabobank betaalrekening	2.889	124
b. Rabobank, BedrijfSpaar- en BedrijfsBonusRekening	100	0
<b>Totaal liquide middelen</b>	<u><b>2.989</b></u>	<u><b>125</b></u>

## PASSIVA

### 9.5.6 Eigen vermogen

	31-dec-2021	31-dec-2020
<b>1. Herwaarderingsreserves</b>		
Saldo begin boekjaar	352.223	331.246
Realisatie door sloop/ verkoop	-1.021	-10
Mutatie door herwaardering	79.738	20.987
<i>Saldo einde boekjaar</i>	<u>430.940</u>	<u>352.223</u>
<b>2. Overige reserves</b>		
Saldo begin boekjaar	207.440	205.921
Mutatie niet-gerealiseerde waardeverandering	78.718-	20.977-
<i>Saldo einde boekjaar</i>	<u>128.723</u>	<u>184.944</u>
<b>3. Resultaat na belastingen van het boekjaar</b>	<u>75.592</u>	<u>22.496</u>
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<u><u>635.255</u></u>	<u><u>559.663</u></u>

Het resultaat boekjaar wordt steeds in het volgende boekjaar toegevoegd aan het eigen vermogen conform de bestemming jaarresultaat zoals dat is opgenomen onder de overige gegevens van dit jaarverslag.

### 9.5.7 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-2021	31-dec-2020
<b>Boekwaarde op 1 januari</b>	5.164	7.230
Overige waardeverandering verantwoord in het resultaat	22.938	3.668
Investerings	-1.696	-5.734
Reclassificatie naar vastgoed in ontwikkeling	-5.351	0
<b>Boekwaarde op 31 december</b>	<u>21.055</u>	<u>5.164</u>

Het saldo op 31 december bestaat uit de volgende projecten:

	31-dec-2021	31-dec-2020
Groot onderhoud Aadorpweg/ Laurierhof te Wierden en Haydnstraat/ Strausstraat te Nijverdal	4.663	0
Groot onderhoud Klomphof fase B te Wierden	3.343	0
Groot onderhoud Voormors / Erve Roerinck te Enter	2.969	0
Herstructurering Kruissteenweg/ 1e Esweg te Wierden fase 2	2.965	0
Herstructurering Kruissteenweg/ 1e Esweg te Wierden fase 3	2.773	0
Groot onderhoud Marjoleinlaan te Wierden	2.481	0
Nieuwbouw Klomphof fase B te Wierden	1.860	0
Groot onderhoud Brake fase 6 te Nijverdal	0	3.530
Herstructurering Kruissteenweg/ 1e Esweg fase 1 te Wierden	0	1.514
Groot onderhoud Helmerink te Nijverdal	0	119
<b>Boekwaarde op 31 december</b>	<u>21.055</u>	<u>5.164</u>

## 9.5.8 Langlopende schulden

### 1. Schulden aan banken

	31-dec-2021	31-dec-2020
Schulden aan banken	129.808	111.777
<i>subtotaal</i>	<u>129.808</u>	<u>111.777</u>

Het verloop van de leningportefeuille kan als volgt worden weergegeven:

<i>Saldo begin boekjaar</i>	111.777	94.396
bij: ontvangen nieuwe geldleningen	27.481	24.000
bij: agio leningruil Vestia	2.457	0
bij/af: mutatie op roll-overlening met variabele hoofdsom	300	-500
af: reguliere aflossingen binnen één jaar naar kortlopende schulden	-6.160	-6.119
af: vervroegde aflossingen	-5.992	0
af: vrijval agio	-55	0
<i>Saldo einde boekjaar</i>	<u>129.808</u>	<u>111.777</u>
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<u>129.808</u>	<u>111.777</u>

Van het schuldrestant van de leningen ultimo 2021 heeft € 26,0 miljoen een looptijd korter dan 5 jaar, en € 107,6 miljoen een looptijd van 5 jaar of langer.

*De schulden aan banken hebben de volgende kenmerken:*

	2021	2020
Gewogen gemiddelde rentevoet	1,9%	2,3%
Gewogen gemiddelde restant looptijd	11 jaar	10 jaar
WSW borging (incl. aflossing binnen één jaar)	130,7 mln	111,8 mln
Marktwaaarde leningportefeuille	152,1 mln	137,6 mln

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

## 9.5.9 Kortlopende schulden

### 1. Schulden aan overheid

	31-dec-2021	31-dec-2020
a. Schulden aan overheid	29	3
<i>subtotaal</i>	<u>29</u>	<u>3</u>

### 2. Schulden aan banken

	31-dec-2021	31-dec-2020
a. Aflossingsverplichtingen	6.215	6.119
<i>subtotaal</i>	<u>6.215</u>	<u>6.119</u>

### 3. Schulden aan leveranciers en handelskredieten

	31-dec-2021	31-dec-2020
a. Schulden aan diverse handelscrediteuren	2.170	1.257
<i>subtotaal</i>	<u>2.170</u>	<u>1.257</u>

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

	31-dec-2021	31-dec-2020
a. Vennootschapsbelasting	0	3.429
b. Omzetbelasting en verhuurderheffing	1.142	922
c. Loonbelasting en sociale lasten	110	123
d. Pensioenen	45	54
<i>subtotaal</i>	<u>1.297</u>	<u>4.529</u>

#### 5. Overlopende passiva

	31-dec-2021	31-dec-2020
a. Niet vervallen rente geldeningen	1.796	2.072
b. Vooruitontvangen huur	327	284
c. Te verrekenen vergoedingen met bewoners	215	178
d. Verplichting vakantiedagen	164	163
e. Personeelsvereniging	15	12
f. Overige overlopende passiva	45	38
<i>subtotaal</i>	<u>2.562</u>	<u>2.747</u>

#### Totaal kortlopende schulden

	<u>12.274</u>	<u>14.655</u>
--	---------------	---------------

#### Niet in de balans opgenomen verplichtingen

##### Afspraak Huurderplatform Hellendoorn (HPF)

Bij de fusie tussen Wst. Hellendoorn en SWWE is met het HPF afgesproken dat het financieel becijferde voordeel dat met de fusie is beoogd ten goede zou komen aan de huurders van Wst. Hellendoorn. In overleg met het HPF en afgestemd met de Aw is ervoor gekozen om de bijdrage van de huurders in Hellendoorn aan het Servicefonds op nihil te stellen totdat het begrofte fusievoordeel van € 425.000 aan de huurders ten goede is gekomen. Naar verwachting kunnen we tot en met oktober 2022 het voordeel toepassen. Ultimo 2021 bedraagt de verplichting nog € 96.000 (2020: € 206.000).

##### Aangegane verplichtingen

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

	31-dec-2021	31-dec-2020
a. Herstructurering Kruissteenweg/1e Esweg	9.417	11.636
b. Renovatie Marjoleinlaan	4.548	0
c. Renovatie Voormors/Erve Roerink	3.177	0
d. Nieuwbouw Spoortheater	250	7.344
e. Huisvesting Reggewoon	0	792
f. Renovatie Het Helmerink	0	407
g. Herstructurering Jan Jansweg	0	63
h. Overige verplichtingen	15	78
	<u>17.406</u>	<u>20.320</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 2020. 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 2021 bedraagt het budget € 150.000 (2020: € 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 jaarhuuromzet. Voor Reggevoon 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 2021 is het niet nodig gebleken om de heffing op te leggen (conform 2020).

In de jaren 2022 tot en met 2026 is de verwachting dat er geen beroep zal worden gedaan op sanering. Daarom heeft Reggevoon conform het 'Leidraad economische parameters dPi 2021' geen bedrag opgenomen in de begroting/dPi.

#### *Onderpand WSW*

Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen is in de dVi 2020 € 852,1 miljoen (2019: € 778,4 miljoen) aan WOZ-waarde ingezet (peildatum WOZ waarde 1-1-2020).

In 2013 is op verzoek van het WSW een volmacht afgegeven aan het WSW om hypotheekrecht te vestigen op het onderpand. In 2021 is, in het kader van het vernieuwde borgstelsel, de volmacht herzien en afgebakend op € 545 miljoen euro.

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

9.6.1 Huuropbrengsten	2021	2020
a. Netto huuropbrengsten	35.641	34.088
b. Huurderving	-256	-283
c. Dubieuze debiteuren	-38	-33
<b>Totaal huuropbrengsten</b>	<b>35.347</b>	<b>33.772</b>

De netto huren zijn in 2021 gestegen met € 1.553.000 euro ten opzichte van het jaar 2020. De stijging is als volgt te verklaren:

- Huurontvangsten i.v.m. aangekocht bezit	1.197
- Jaarlijkse huurverhoging per 1 juli (2,6% in 2020 / gem. 1,4% 2021 240 huurders)	375
- Huurontvangen a.g.v. oplevering nieuwbouw, herstructurering en verwerving	97
- Huurharmonisatie door bij mutatie de huur vast te stellen op de streefhuur	69
- Wijziging in huurkorting	27
- Eenmalige huurverlaging 2021	-168
- Lagere huuropbrengsten door verkopen/uit exploitatie	-61
- Lagere huuropbrengsten door component zonnepanelen uit huur	-30
- Overig	46
	<b>1.553</b>

De huurderving wegens leegstand van het bezit bedroeg in het verslagjaar 0,72% (0,83% in 2020).

9.6.2 Opbrengsten servicecontracten	2021	2020
a. Ontvangen vergoedingen leveringen en diensten	1.212	1.028
b. Te verrekenen vergoedingen met bewoners	-215	-178
<b>Totaal opbrengsten servicecontracten</b>	<b>997</b>	<b>850</b>

9.6.3 Lasten servicecontracten	2021	2020
a. Lasten servicecontracten	-1.037	-911
<b>Totaal lasten servicecontracten</b>	<b>-1.037</b>	<b>-911</b>

9.6.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2021	2020
a. Toegerekende personeels- en organisatiekosten	-1.801	-1.752
<b>Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten</b>	<b>-1.801</b>	<b>-1.752</b>

9.6.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	2021	2020
a. Reparatieverzoeken	-1.220	-930
b. Mutatieonderhoud	-1.168	-688
c. Contractonderhoud	-887	-786
d. Planmatig onderhoud	-4.400	-3.431
e. Themaprojecten	-108	-522
f. Advieskosten afdeling vastgoed	-20	0
g. Onderhoudsbijdrage VVE	-142	-120
h. Doorberekende kosten technische dienst	89	90
i. Toegerekende personeels- en organisatiekosten	-893	-870
<b>Totaal onderhoudslasten</b>	<b>-8.750</b>	<b>-7.256</b>

9.6.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2021	2020
a. Verhuurderheffing	-3.969	-4.028
b. Belastingen WOZ en waterschap etc.	-1.483	-1.426
c. Verzekeringspremie brand-, storm- en miegtuigschade	-95	-72
d. Diverse overige bedrijfslasten	-83	-184
e. Overige bedrijfsopbrengsten	51	52
<b>Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<b>-5.579</b>	<b>-5.659</b>

9.6.7-9 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2021	2020
a. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	0	4
b. Externe verkoopkosten	-12	0
c. Toegerekende personeels- en organisatiekosten	-5	-7
d. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	0
<b>Totaal netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille</b>	<b>-17</b>	<b>-3</b>

9.6.10 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2021	2020
a. Onrendabel groot onderhoud Aadorpweg/ Laurierhof te Wierden en Haydnstraat/ Strausstraat te Nijverdal	-4.693	0
b. Onrendabele top herstructurering Kruissteenweg/ 1e Esweg te Wierden fase 2	-3.443	0
c. Onrendabel groot onderhoud Klomphof fase B te Wierden	-3.374	0
d. Onrendabele top nieuwbouw Klomphof fase B te Wierden	-3.079	0
e. Onrendabel groot onderhoud Voormors/ Erve Roerinck te Enter	-3.007	0
f. Onrendabele top herstructurering Kruissteenweg/ 1e Esweg te Wierden fase 3	-2.773	0
g. Onrendabele top nieuwbouw Spoortheater te Nijverdal	-2.635	0
h. Onrendabele groot onderhoud Acacialaan, Elzenlaan en Larixlaan te Wierden	-2.579	0
i. Onrendabele groot onderhoud Marjoleinlaan te Wierden	-2.568	0
j. Onrendabele groot onderhoud Brake fase 6 te Nijverdal	-448	-4.153
k. Onrendabele top herstructurering Kruissteenweg/ 1e Esweg te Wierden fase 1	-12	484
l. Terugnname onrendabel groot onderhoud Het Helmerink	1.443	0
m. Onrendabele top herstructurering Jan Jansweg	0	-180
<b>Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-27.169</b>	<b>-3.848</b>

<b>9.6.11 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
a. Mutatie actuele waarde vastgoed in exploitatie DAEB	92.252	20.699
b. Mutatie actuele waarde vastgoed in exploitatie niet-DAEB	1.227	1.500
<b>Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>93.478</b>	<b>22.199</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>2021</b>	<b>2020</b>
a. Sectorspecifieke heffingen	-2.556	-37
b. Toegerekende personeels- en organisatiekosten	-3.451	-3.393
<b>Totaal overige organisatiekosten</b>	<b>-6.007</b>	<b>-3.430</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 en de agio als gevolg van de Vestia-leningruil (ook wel volkshuisvestelijke bijdrage genoemd). 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>2021</b>	<b>2020</b>
a. Uitgaven aan leefbaarheid	-94	-95
b. Toegerekende personeels- en organisatiekosten	-94	-165
<b>Totaal leefbaarheid</b>	<b>-187</b>	<b>-260</b>

<b>9.6.14 Rentelasten en soortgelijke kosten</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
a. Rente langlopende leningen	2.098	2.165
b. Borgstellingsvergoeding WSW	48	27
c. Rente rekening-courant	20	8
<b>Totaal rentelasten en soortgelijke kosten</b>	<b>2.166</b>	<b>2.200</b>

## 9.6.15 Belastingen

	2021	2020
a. Vennootschapsbelasting	-1.517	-9.006
<b>Totaal belastingen</b>	<b>-1.517</b>	<b>-9.006</b>

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

Belastinglast huidig boekjaar	-2.420	-5.366
Nagekomen bate voorgaande jaren vennootschapsbelasting	566	0
Mutatie latente belastingvordering	338	-116
Nagekomen last voorgaande jaren vennootschapsbelasting	0	-3.525
	<b>-1.517</b>	<b>-9.006</b>

### Berekende belastingen over 2021

	2021	2020
Resultaat voor belastingen	<b>77.109</b>	<b>31.503</b>
<i>Fiscale correcties</i>		
Af: fiscaal hogere afschrijvingen op materiële vaste activa en zonnepanelen	-1.258	-979
Af: niet gerealiseerde waardeveranderingen	-66.309	-18.351
Af: disagio	-23	-23
Af: afwaardering voorafgaand aan sloop	-84	0
Af: fiscaal hogere onderhoudskosten	-2.957	0
Bij: terugname afwaarderingsverlies obv WOZ-waarden	1.978	9.216
Bij: fiscaal lagere afschrijving activa ten dienste van exploitatie	57	106
Bij: volkshuisvestelijke bijdrage Vestia leningruil	1.228	0
Bij: fiscaal lagere onderhoudskosten	0	30
Bij: toerekening algemene kosten nieuwbouw	17	18
Bij: toerekening financieringskosten nieuwbouw	10	27
	<b>-67.341</b>	<b>-9.956</b>
<i>Extra comptabele correcties</i>		
Bij: gemeente kosten	11	11
Af: KIA	0	-7
	<b>11</b>	<b>4</b>
Belastbaar bedrag	<b>9.779</b>	<b>21.551</b>
Te betalen vennootschapsbelasting	<b>-2.420</b>	<b>-5.366</b>

### Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2020: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het resultaat voor belastingen, bedraagt 2,0% (2020: 28,6%). Dit wijkt af ten opzichte van het wettelijke tarief van 25% 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:

	2021	2020
Toepasselijk belastingtarief	25%	25%
Af: Overige en niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-21,5%	-14,6%
Af: fiscaal hogere onderhoudskosten	-1,0%	0,0%
Bij: Terugname afwaarderingsverlies WOZ-waardestijgingen	0,6%	7,3%
Af: Overige fiscale correcties	0,0%	-0,5%
Bij/Af: Nagekomen last/bate voorgaande jaren vennootschapsbelasting	-0,7%	11,3%
Bij/Af: Mutatie latente belastingvordering	-0,4%	0,0%
<b>Effectief belastingtarief</b>	<b>2,0%</b>	<b>28,6%</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 2021 is om die reden het vastgoed van Reggewoon fiscaal met € 2,0 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 2021 bedraagt het restant van de in komende jaren maximaal terug te nemen afwaardering circa € 7,6 (2020: € 9,7 miljoen). De hoogte is daarbij afhankelijk van de daadwerkelijke stijging waarbij voor de WOZ-waarde 2023 (prijsspeil 1-1-2022) is uitgegaan van een schatting van de waardeverhoging over het jaar 2021. Deze schatting is gebaseerd op het Handboek markwaardering 2021 welke voor de regio Overijssel uitgaat van een leegwaardeverhoging van 9,5% over het jaar 2021. 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:

	2021	2020
<b>Personeelskosten</b>		
a. Lonen en salarissen	2.792	2.636
b. Pensioenkosten	360	454
c. Sociale lasten	511	510
d. Overige personeelskosten incl. inhuur	563	573
<b>Totaal personeelskosten</b>	<b>4.226</b>	<b>4.173</b>

#### Gemiddeld aantal werknemers

In 2021 had Reggewoon gemiddeld 51,3 fte in dienst (2020: 48,8 fte). Alle werknemers zijn werkzaam in Nederland. Onderstaande tabel bevat het aantal FTE per afdeling:

	2021	2020
Directie	1,0	1,0
Staf	4,5	5,9
Wonen	23,1	22,3
Vastgoed	14,4	12,1
Bedrijfsvoering	8,3	7,4
<b>Totaal aantal FTE</b>	<b>51,3</b>	<b>48,8</b>

#### Afschrijvingskosten

a. Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2021	2020
a. Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	412	418
<b>Totaal afschrijvingskosten</b>	<b>412</b>	<b>418</b>

#### Accountantskosten

Het honorarium van de accountant is als volgt te specificeren:

	2021	2020
	Mazars Accountants N.V.	Mazars Accountants N.V.
Controle van de jaarrekening (inclusief dvi)	88	82
Andere controleopdrachten	0	0
Fiscale adviesdiensten	0	0
Andere niet-controle diensten	0	0
	<b>88</b>	<b>82</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

### GESCHIEDEN BALANS OVER HET BOEKJAAR 2021

ACTIVA (voor resultaatverdeling)	2021		2020	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
<b>VASTE ACTIVA</b>				
<i><b>Vastgoedbeleggingen</b></i>				
1. DAEB vastgoed in exploitatie	770.397	-	665.961	-
2. niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	20.085	-	18.858
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen ex	274	-	3.432	-
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>770.671</b>	<b>20.085</b>	<b>669.394</b>	<b>18.858</b>
<i><b>Materiële vaste activa</b></i>				
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.130	-	2.210	-
<i><b>Financiële vaste activa</b></i>				
1. Deelnemingen in groepsmaatschappijen	14.330	-	12.466	-
2. Vorderingen op groepsmaatschappijen	3.104	-	3.523	-
3. Latente belastingvordering(en)	674	-	336	-
<b>TOTAAL VASTE ACTIVA</b>	<b>791.909</b>	<b>20.085</b>	<b>687.929</b>	<b>18.858</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>				
<i><b>Vorderingen</b></i>				
1. Huurdebiteuren	405	12	424	12
2. Belastingen en premies van sociale verzekering	303	-	-	-
3. Overige vorderingen	10	-	34	-
4. Overlopende activa	112	-	54	-
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>830</b>	<b>12</b>	<b>512</b>	<b>12</b>
<i><b>Liquide middelen</b></i>	2.720	269	2.941	2.816-
<b>TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>3.550</b>	<b>281</b>	<b>3.452</b>	<b>2.803-</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>795.459</b>	<b>20.367</b>	<b>691.382</b>	<b>16.055</b>

	2021		2020	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
<b>EIGEN VERMOGEN</b>				
1. Herwaarderingsreserve	427.359	3.581	349.269	2.954
2. Overige reserve	132.304	9.629	187.898	8.347
3. Resultaat na belastingen van het boekjaar	75.592	1.120	22.496	1.166
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>635.255</b>	<b>14.330</b>	<b>559.663</b>	<b>12.466</b>
<b>VOORZIENINGEN</b>				
1. Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	21.055	-	5.351	-
<b>TOTAAL VOORZIENINGEN</b>	<b>21.055</b>	<b>-</b>	<b>5.351</b>	<b>-</b>
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>				
1. Schulden/leningen kredietinstellingen	127.039	2.770	111.777	-
2. Schulden aan groepsmaatschappijen	-	3.104	-	3.523
<b>TOTAAL LANGLOPENDE SCHULDEN</b>	<b>127.039</b>	<b>5.874</b>	<b>111.777</b>	<b>3.523</b>
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>				
1. Schulden aan overheid	28	1	3	1
2. Schulden aan kredietinstellingen	6.117	98	6.119	-
3. Schulden aan leveranciers	2.138	33	1.225	33
4. Schulden ter zake van belastingen, premies van	1.269	28	4.503	26
5. Overlopende passiva	2.558	4	2.741	6
<b>TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN</b>	<b>12.111</b>	<b>163</b>	<b>14.590</b>	<b>65</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>795.459</b>	<b>20.367</b>	<b>691.382</b>	<b>16.055</b>

## GESCHIEDEN WINST- EN VERLIESREKENING OVER HET BOEKJAAR 2021

bedragen x € 1.000,=

	2021		2020	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
1. Huuropbrengsten	34.426	920	33.050	723
2. Opbrengsten servicecontracten	954	43	824	26
3. Lasten servicecontracten	1.011-	26-	891-	20-
4. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	1.747-	54-	1.717-	35-
5. Lasten onderhoudsactiviteiten	8.478-	271-	7.067-	189-
6. Overige directe operationele lasten exploitatie	5.112-	466-	4.958-	701-
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>19.032</b>	<b>146</b>	<b>19.241</b>	<b>197-</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	9-	3-	-	4
Toegerekende organisatiekosten	5-	0-	7-	0-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-	-	-
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop</b>	<b>14-</b>	<b>3-</b>	<b>7-</b>	<b>3</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	27.169-	-	3.848-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	92.252	1.227	20.699	1.500
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>65.082</b>	<b>1.227</b>	<b>16.851</b>	<b>1.500</b>
Overige organisatiekosten	5.901-	107-	3.361-	69-
Leefbaarheid	187-	-	260-	-
<b>Netto resultaat overige organisatiekosten en</b>	<b>6.088-</b>	<b>107-</b>	<b>3.621-</b>	<b>69-</b>
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	64	-	72	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	2.134-	97-	2.199-	72-
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>2.070-</b>	<b>97-</b>	<b>2.127-</b>	<b>72-</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>75.943</b>	<b>1.166</b>	<b>30.337</b>	<b>1.166</b>
Belastingen	1.472-	46-	9.006-	-
Resultaat uit deelneming	1.120	-	1.166	-
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>75.592</b>	<b>1.120</b>	<b>22.496</b>	<b>1.166</b>

## GESCHIEDEN KASSTROOMOVERZICHT (volgens de directe methode)

bedragen x € 1.000,=

	2021		2020	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>				
<b>Ontvangsten:</b>				
Huurontvangsten	34.438	934	33.134	721
Vergoedingen	1.022	43	872	29
Overige bedrijfsontvangsten	46	0	35	0
Ontvangen interest	64	0	72	-
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>35.570</b>	<b>977</b>	<b>34.113</b>	<b>750</b>
<b>Uitgaven:</b>				
Betalingen aan werknemers	3.977	39	3.938	52
Onderhoudsuitgaven	8.303	89	7.150	115
Overige bedrijfsuitgaven	4.404	88	4.255	133
Betaalde interest	2.400	97	2.414	72
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het	99	-	36	1
Verhuurdersheffing	3.969	-	4.028	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgeb	89	-	82	-
Vennootschapsbelasting	5.587	-	780	-
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>28.829</b>	<b>313</b>	<b>22.684</b>	<b>374</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>6.741</b>	<b>664</b>	<b>11.428</b>	<b>377</b>
<b>Kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten</b>				
<b>MVA ingaande kasstroom</b>				
Verkoopontvangsten grond	17	-	-	-
Verkoopontvangsten bestaande huur	4-	2-	5-	4
<b>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreem</b>	<b>13</b>	<b>-2</b>	<b>-5</b>	<b>4</b>
<b>MVA uitgaande kasstromen</b>				
Nieuwbouw huur	9.646	-	2.735	-
Verbeteruitgaven	8.941	33	9.551	42
Aankoop	255	-	15.111	2.950
Investerings overig	1.339	-	189	-
<b>Totaal van verwerving van MVA</b>	<b>20.180</b>	<b>33</b>	<b>27.585</b>	<b>2.992</b>
Ontvangsten verbindingen	419	-	419	-
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>419</b>	<b>-</b>	<b>419</b>	<b>0</b>
<b>Kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten</b>	<b>-19.749</b>	<b>-35</b>	<b>-27.171</b>	<b>-2.988</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>				
<b>Ingaand:</b>				
Nieuwe te borgen leningen	24.881	-	23.500	-
Nieuwe ongeborgde leningen	-	2.900	-	-
<b>Saldo ingaande kasstroom</b>	<b>24.881</b>	<b>2.900</b>	<b>23.500</b>	<b>0</b>
<b>Uitgaand:</b>				
Aflossing geborgde leningen	12.094	-	6.637	-
Aflossing ongeborgde leningen	-	444	-	419
<b>Saldo uitgaande kasstroom</b>	<b>12.094</b>	<b>444</b>	<b>6.637</b>	<b>419</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>12.787</b>	<b>2.456</b>	<b>16.863</b>	<b>-419</b>
<b>Mutatie van geldmiddelen</b>	<b>-221</b>	<b>3.085</b>	<b>1.121</b>	<b>-3.030</b>
<b>Wijziging kortgeld</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Geldmiddelen aan het begin van de periode	2.941	-2.816	1.820	215
Geldmiddelen aan het einde van de periode	2.720	269	2.941	2.816-

## 9.8 Overige informatie

### *WNT-verantwoording 2021*

Per 1 januari 2013 is de Wet nommering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (hierna: WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op Reggevoon. De toepasselijke bezoldigingsmaxima in 2021 bedraagt voor Reggevoon € 153.000 op basis van bezoldigingsmaximum klasse E voor woningcorporaties.

#### **Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking**

Bedragen x € 1

**J.H. Olde Olthof**

Directeur-bestuurder

#### **Functiegegevens**

Aanvang en einde functievervulling in 2021

01/01 - 31/12

Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)

1,0

Dienstbetrekking?

ja

#### **Bezoldiging**

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen

127.192

Beloningen betaalbaar op termijn

18.156

**Totale bezoldiging 2021**

**145.348**

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

153.000

Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijdir

N.v.t.

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

N.v.t.

#### **Gegevens 2020**

**J.H. Olde Olthof**

Directeur-

bestuurder

#### **Functiegegevens**

Aanvang en einde functievervulling in 2020

01/01 - 31/12

Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)

1,0

Dienstbetrekking?

ja

#### **Bezoldiging**

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen

116.159

Beloningen betaalbaar op termijn

22.025

**Totale bezoldiging 2020**

**138.183**

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

147.000

### *Overige rapportageverplichting op grond van de WNT*

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2021 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

### *Bezoldiging Raad van Commissarissen*

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

#### **Wettelijke bezoldigingsmaxima 2021 en VTW beroepsregel 2021**

	Voorzitter	Lid
WNT Categorie E	22.950	15.300
VTW Categorie E	17.650	11.800

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

De bezoldiging van de commissarissen in 2021 (excl. BTW) is als volgt:

bedragen x € 1	H.B.I. De Lange	G.A. Bladder	H. Zwiers
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter	Lid	lid
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
-/- 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 2020</b>			
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 -31/12	01/01 -31/12	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	13.560	9.040	3.899
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	22.050	14.700	7.390
bedragen x € 1	A. van Dijk	E.G. Pieters	
<b>Functiegegevens</b>	Lid	Lid	
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	
-/- 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 2020</b>			
Aanvang en einde functievervulling in 2020	N.v.t.	N.v.t.	
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	-	-	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	-	-	
bedragen x € 1	R.A.M.	M. Douwenga	K.A.
<b>Functiegegevens</b>	Lid	Lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	nvt	N.v.t.	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	-	-	-
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	-	-	-
-/- 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 2020</b>			
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 -30/06	01/01 -31/12	01/01 -31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	3.899	9.040	9.040
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	7.310	14.700	14.700

## Resultaatbestemming

	2021	2020
a. Overige reserves	75.592	22.496
<b>Totaal</b>	<b>75.592</b>	<b>22.496</b>

## Deel 5 Overige gegevens



## 10 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 2021

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 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 2021 en van het resultaat over 2021 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 2021;
2. de winst- en verliesrekening over 2021; 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 2021 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 € 12 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 1,5% van het balanstotaal. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 0,5 miljoen, gebaseerd op 1,5% van de som van de huuropbrengsten, opbrengsten servicecontracten en opbrengsten overige activiteiten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2021.

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 aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 360.000 rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen of vanuit het controleprotocol WNT relevant zijn.

## **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 haar woningbezit heeft, 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, alsmede 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 niet-naleving van wet- en regelgeving;
- Het verkrijgen van inzicht in de cultuur van de organisatie en het gedrag van mensen binnen de organisatie in relatie tot 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 verkrijgen van inlichtingen bij het bestuur, de auditcommissie (als onderdeel van de raad van commissarissen), en andere relevante functionarissen, zoals onder meer de controller en de manager bedrijfsvoering.

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

- 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, alsmede in het kader van het opstellen van de financiële overzichten;
  - van belangrijke oordeelsvormingen waar onjuiste veronderstellingen bij het maken van schattingen tot een afwijking van de beleidswaarde zouden kunnen leiden.
- Wij hebben aandacht gehad voor risico's dat het bestuur en/of medewerkers van Stichting Reggewoon (contractuele) verplichtingen aangaan met leveranciers en/of andere partijen tegen onzakelijke condities in ruil voor wederdiensten (o.a. omkoping).

Wij hebben vastgesteld dat er geen sprake is van significante transacties die buiten de normale bedrijfsvoering van Stichting Reggewoon vallen. Hierdoor is er geen risico dat dergelijke transacties zijn aangegaan met het oog op frauduleuze financiële verslaggeving of het verhullen van een oneigenlijke toe-eigening van activa.

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

In algemene zin hebben wij 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 financiële overzichten 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. Aangezien wij de bepaling en toelichting van de beleidswaarde reeds als kernpunt in deze controleverklaring hebben uitgewerkt zijn de hierop betrekking hebbende specifieke werkzaamheden niet hieronder opgenomen.

Doorbreking van de interne beheersing door het bestuur in het financiële verslaggevingsproces in het financiële verslaggevingsproces	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 ongebruikelijke activiteiten met betrekking tot de verwerking van journaalboekingen en andere aanpassingen;
	Wij hebben een selectie gemaakt van journaalboekingen en andere aanpassingen die gedurende, aan het einde en na de verslagperiode zijn aangebracht;
	Voor bovengenoemde journaalboekingen en andere aanpassingen hebben wij steekproefsgewijs de onderliggende controledocumentatie beoordeeld.
Risico van aangaan (contractuele) verplichtingen tegen onzakelijke condities	Wij hebben kennis genomen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid van Stichting Reggewoon voor de selectie van leveranciers en andere partijen;
	Wij hebben met behulp van data-analyse inkoopstromen in kaart gebracht voor het onderkennen van mogelijk afwijkende inkoopstromen;
	Wij hebben steekproefsgewijs enkele aangegane (contractuele) verplichtingen in detail beoordeeld aan de hand van onderliggende documentatie;

	Wij hebben notulen van vergaderingen van het bestuur en de raad van commissarissen en de auditcommissie doorgenomen;
	Wij hebben inlichtingen ingewonnen bij het bestuur, de auditcommissie (als onderdeel van de raad van commissarissen) en de 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 aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving;
- Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, de controller en de manager bedrijfsvoering en de raad van commissarissen.

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

## **Niet-naleving 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) en de Regeling Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (RTIV).

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. Ook hebben wij kennis genomen van correspondentie met de Autoriteit Wonen (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Ook hebben wij interviews gehouden met de controller en hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen van het management dat alle bekende aangelegenheden van (vermoede) non-compliance aan ons zijn gemeld.

## Onze bevindingen

Uit onze controlewerkzaamheden volgden geen signalen van fraude of niet-naleving van wet- en regelgeving die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

## 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 een specifieke beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van Stichting Reggewoon om haar continuïteit te handhaven en de activiteiten voort te zetten voor ten minste de komende twaalf maanden. Wij hebben deze beoordeling met het bestuur besproken en professioneel-kritisch geëvalueerd, met de nadruk op de vraag of Stichting Reggewoon voldoende liquiditeit zal hebben om aan al haar verplichtingen te kunnen voldoen.

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

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van deze controleverklaring.

## De kernpunten van onze controle

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

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

## Waardering van het vastgoed in exploitatie

De waarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 790 miljoen hetgeen neerkomt op 99% 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. € 759,2 miljoen de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen toe, als toegelicht op pagina 62 tot en met 64 van de jaarrekening.

De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het Handboek door een onafhankelijk deskundige in opdracht van de Aw is uitgevoerd. Daarmee wordt gewaarborgd dat het Handboek op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van de woningcorporatie.

Voor het bedrijfsonroerend goed (BOG) en het zorgonroerend goed (ZOG) ad. € 30,8 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 haar werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de NRV (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs). Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, disconteringsvoet, leegwaarde en de markthuur belangrijke veronderstellingen en uitgangspunten die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke invloed kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateurs op basis van beschikbare marktgegevens 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 waarderingmethodiek zoals toegelicht in de jaarrekening getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij de objectgegevens (inputdata) getoetst, hebben wij de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en hebben wij de marktconformiteit van de waarderingssuitkomsten (output) geëvalueerd.

Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten, alsmede de waarderingmethodiek 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 Aw/WSW-normen 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 wordt gehanteerd.

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal belangrijke schattingen moeten maken, hetgeen significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's.

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.

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 zijn gebaseerd op de door de raad van commissarissen goedgekeurde meerjarenbegroting, alsmede dat bepaling van de beleidswaarde op juiste wijze heeft plaatsgevonden.

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 2021 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**

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- Bestuurs- en volkshuisvestelijk verslag;
- Verslag van de raad van commissarissen;
- Verklaring van het bestuur en goedkeuring van de RvC; en de
- Overige gegevens.

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 2021, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad 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, 30 mei 2022

Mazars Accountants N.V.

w.g.

drs. F. Mazenier RA



*Locatie Nijverdal*  
Storkstraat 11  
0548 631 616

*Locatie Wierden*  
Nijverdalsestraat 83  
0546 577 440

*E-mail*  
[info@reggewoon.nl](mailto:info@reggewoon.nl)

*Postadres*  
Postbus 325  
7440 AH Nijverdal

[www.reggewoon.nl](http://www.reggewoon.nl)

**mazars**  
Mazars Accountants N.V.  
Gewaardeerd voor  
identificatiedoeleinden  
FM | 30-05-2022