



Jaarverslag 2018

Samen verder

Inhoudsopgave

Bladzijde

Deel 1 Bestuurs- en Volkshuisvestelijk verslag	4
1 Terugblik op 2018	5
1.1 Onze koers	5
1.2 Onze resultaten	5
1.3 Onze uitdagingen	7
1.4 Topjaar!	7
1.5 Algemeen	8
2 Klantperspectief als Vertrekpunt	9
2.1 Beschikbaarheid	9
2.2 Huisvesting urgente doelgroepen	10
2.3 Betaalbaarheid en passend toewijzen	10
2.4 Huurdersorganisaties	12
2.5 Klachtencommissie	12
2.6 Gemeenten en prestatieafspraken	12
2.7 Leefbaarheid	13
2.8 Klantbeoordeling	15
2.9 Klantparticipatie	15
3 Klaar voor de toekomst	17
3.1 Strategisch Vastgoed Beleid	17
3.2 Onderhoudsbeleid	18
3.3 Aankoop en verkoop van woningen	23
3.4 Warmtebesluit	23
4 Reggewoon als organisatie	24
4.1 Bestuur	24
4.2 Organisatie	25
4.3 Ondernemingsraad	28
4.4 Visitatie	29
5 Duurzaam financieel beleid	31
5.1 Financiële kader	31
5.2 Risicomanagement	32
5.3 Financiële resultaten 2018	34
5.4 Beleggingen en deelnemingen in andere rechtspersonen	40
5.5 Ontwikkelingen financiële ratio's	41
6 Kengetallen	42

Deel 2 Verslag van de Raad van Commissarissen	44
7 Verslag van de Raad van Commissarissen	45
Deel 3 Verklaring van het bestuur en goedkeuring van de RvC.....	52
8 Verklaring van het bestuur en goedkeuring van de RvC	53
Deel 4 Jaarrekening 2018	54
9 Jaarrekening 2018	55
9.1 Balans per 31 december 2018	55
9.2 Winst- en verliesrekening over het boekjaar 2018.....	57
9.3 Kasstroomoverzicht.....	58
9.4 Grondslagen van de balanswaardering en resultaatbepaling.....	59
9.5 Toelichting op de afzonderlijke posten van de balans	69
9.6 Toelichting op de afzonderlijke posten van de winst- en verliesrekening	79
Deel 5 Overige gegevens.....	90
10 Controleverklaring van de accountant	91

Deel 1 Bestuurs- en Volkshuisvestelijk verslag



1 Terugblik op 2018

In het jaar 2018 heeft Reggewoon aangetoond dat de redenen van onze rechtsvoorgangers om Stichting Wonen Wierden Enter en Woningstichting Hellendoorn te laten fuseren een terechte keuze zijn geweest. De goede prestaties van beide organisaties afzonderlijk zorgden daarbij voor een stevig fundament. Direct een uitdaging voor Reggewoon om dit te overtreffen. Terugkijkend mogen we concluderen dat we op volkshuisvestelijk en financieel gebied prima resultaten hebben behaald. Onze doelstellingen hebben we gerealiseerd. Op het gebied van duurzaamheid hebben we goede resultaten geboekt. We liggen op koers om onze ambitie, een energieneutrale woningvoorraad in 2040, te behalen.

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

In 2018 hebben collega's zich samen met huurdersvertegenwoordigingen en vele samenwerkingspartners ingespannen om een stevige basis neer te leggen voor de toekomst. In beknopte vorm benoem ik waar we trots op zijn. Verderop in het jaarverslag is er meer te lezen over onze prestaties.

Volkshuisvestelijk

We spelen in op een veranderende omgeving, waarbij langer zelfstandig thuis wonen een belangrijk thema is. Als Reggewoon ondersteunen we dat door het realiseren van levensloopgeschikte woningen. Het in 2018 opgeleverde nieuwbouwproject De Marcke in Haarle aan de Poggenbeltweg is daar een mooi voorbeeld van. De woningen zijn geschikt voor jong en oud met één slaapkamer en badkamer op de begane grond. Ze bieden ouderen in Haarle de kans langer in de gemeenschap te wonen.

Negatieve kanttekening die we bij dit project wel moeten maken, is dat de woningen een kwaliteit hebben die een huurprijs vraagt die buiten de kaders van de doelgroep ligt. Meer aftoppen dan ons huurbeleid voorschrijft is noodzakelijk. Geen gemakkelijke keuze vanuit financieel perspectief, maar volkshuisvestelijk te verdedigen. Wel is het mede aanleiding geweest om de kaders nog beter te definiëren en onze nieuwbouwprojecten vanaf nu zo te realiseren dat ze ook passen binnen de kaders van de woningwet en ons huurbeleid.

Essentieel bij het langer thuis wonen is burenhulp. Reden dat Reggewoon met samenwerkingspartners de handschoen heeft opgepakt voor het initiatief Beste Buur Bokaal. Een activiteit die het belang van burenhulp onderstreept en stimuleert. De twee geweldige winnaars zijn een fantastisch voorbeeld hoe mensen in een buurt van betekenis voor elkaar kunnen zijn.

Reggewoon gunt iedereen een veilig (t)huis. We zetten ons in om bij te dragen aan de gemeentelijke taakstellingen voor het huisvesten van statushouders. In de gemeente Hellendoorn hebben we een inhaalslag gemaakt met betrekking tot het huisvesten van statushouders. Door onze focus te verleggen van kwantitatieve opgave naar kwalitatieve opgave ontstond er bij betrokken collega's en ambtenaren een andere dynamiek met een positief resultaat tot gevolg.

Het huisvesten van urgent woningzoekenden is een belangrijke taak voor Reggewoon. In de afgelopen periode zagen we echter een toename in wachttijden met diverse negatieve effecten tot gevolg. Om die reden hebben we de criteria van ons urgentiebeleid aangescherpt. Op zo'n manier krijgen urgent woningzoekenden die in een onoplosbare noodsituatie zitten eerder uitzicht op huisvesting. Deze aanpak verkort de doorlooptijd en zorgt voor meer maatwerk in noodsituaties.

In het verslagjaar hebben we onze interne processen voor huurincasso onder de loep genomen. Met onze vernieuwde visie op huurincasso kijken we verder dan ons eigen belang en kiezen voor een integrale aanpak. Samenwerkingspartners reageren enthousiast op deze nieuwe manier van werken en de eerste resultaten zijn veelbelovend.

Financieel

De financiële prestaties van Reggewoon in 2018 zijn goed. Op enkele posten wijken we af ten opzichte van de begroting, maar verrassingen zijn er niet. De financiële waarde van ons bezit is fors toegenomen wat uiteindelijk resulteert in een hoog positief jaarresultaat. Daarbij moet natuurlijk de kanttekening gemaakt worden dat deze waardevermeerdering in stenen zit en niet vrij besteedbaar is. Ons eigen vermogen is toegenomen en we hebben in 2018 minder vreemd vermogen hoeven aan te trekken dan verwacht. De ratio's van Reggewoon zijn daardoor verder verbeterd. In 2018 hebben we doorgerekend wat onze duurzaamheidsinvesteringen gaan vergen. Deze investeringen doen we, omdat het ons doel is om ons bezit in 2040 energieneutraal te hebben en te voldoen aan wet- en regelgeving. Onze prima financiële positie stelt ons in staat om ver te komen bij het verduurzamen van ons bezit. Het is nog lastig om dit tot in detail door te rekenen. Wel zijn we van mening dat we het huidige vermogen en de bijbehorende investeringscapaciteit hard nodig gaan hebben.

Duurzaamheid

Door onder meer het verbeteren van 210 woningen met een laag energielabel, het op verzoek van huurders aanbrengen van circa 1.150 zonnepanelen en het realiseren van duurzame nieuwbouwwoningen liggen we op koers waar het gaat om dat deel van onze duurzaamheidsambitie.

Reggewoon blijft zich inspannen en legt daarbij ook een grote focus op het menselijk aspect. In 2018 hebben we daar al kleine successen op weten te vieren. Onze doelen zijn groter. In 2019 pakken we dit verder op.

1.3 Onze uitdagingen

We zien vele kansen, maar ook uitdagingen om onze doelen te halen. Deze uitdagingen pakken we systematisch aan door middel van ons risicomangement systeem. Daarin staan we stil bij impact, kans en beheersingsmaatregelen.

Financiën

Het doorrekenen van de benodigde investeringen ten behoeve van het verduurzamen van ons bezit leveren inzichten op. We zien echter ook wel uitdagingen, kijkend naar de fors stijgende bouwkosten. Om ons heen horen we reeds geluiden van investeringsstops. Wij zijn nog niet zover, maar het vergt wel veel creativiteit en waakzaamheid. Naast de toename van kosten om te bouwen en te verduurzamen, zien we een overheid die van corporaties een forse bijdrage vraagt. Vennootschapsbelasting, inclusief de aanstaande beperking renteaftrek (ATAD), Verhuurdersheffing en Saneringsheffing zorgen er onder meer voor dat we de komende jaren gemiddeld 20% van onze huuropbrengsten afdragen aan de overheid. Dit gegeven en daarnaast de rol die we als corporaties toebedeeld krijgen als startmotor voor het verduurzamen van ons bezit is een bijna onmogelijke taak.

Woningmarkt

De huidige woningmarkt is voor kopers met een modaal inkomen lastig te betreden in ons werkgebied. Dit heeft gevolgen voor onze doorstroming en toegankelijkheid. We blijven dit scherp volgen en proberen samen met gemeenten afspraken te maken die de woningmarkt stimuleren.

Sociaal domein

De effecten van het extramuraliseren van de zorg worden meer en meer zichtbaar. Gemeenten kennen financieel en inhoudelijk behoorlijke uitdagingen om goede en effectieve ondersteuning aan te bieden. Een groot deel van de burgers met ondersteuningsvragen woont in een sociale huurwoning. De effecten op de leefbaarheid in de straat en de wijk zijn dan ook zichtbaar. Samen met de gemeenten en zorg- en welzijnsaanbieders moeten we integrale werkwijzen ontwikkelen om deze effecten tegen te gaan. Het is hierbij noodzakelijk om vraagstukken over regie en de bijbehorende maatschappelijke kosten en baten uit te werken.

1.4 Topjaar!

We leveren mooie prestaties en zien kansen en uitdagingen. In december 2018 ontvingen we daarvan de resultaten van ons visitatierapport. Op basis van interviews met medewerkers, huurders en belanghebbenden, het afnemen van schriftelijke enquêtes en deskresearch hebben de beoordelaars zich een beeld gevormd over onze prestaties. Samenwerkingspartners en huurders beoordelen ons met een goed. Het was geweldig om te lezen dat Reggewoon bij belanghebbenden erg goed scoort en partijen zeer tevreden zijn over onze prestaties en de samenwerkingsrelatie.

Kortom, goede rapportcijfers en ook mooie woorden. We genieten natuurlijk van dit rapport en alle positieve effecten hiervan, maar gaan niet op onze lauweren rusten. Het geeft ons juist extra energie om door te gaan op de ingezette koers.

Reggewoon presteert goed en doet er toe. Voor ons een extra stimulans om door te gaan om onze ambities en plannen te verwezenlijken. Dit alles was natuurlijk niet mogelijk zonder onze samenwerkingspartners, maar bovenal zonder ons team van toegewijde collega's. Er is hard gewerkt met mooie resultaten. Een welgemeend en luid uitgesproken dank is dan ook op zijn plaats!

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. In 2018 heeft Reggewoon 4.870 woningen. Dit zijn er zeven minder dan in 2017.

Woningzoekenden / Verhuurde woningen in 2018

Ook in het verslagjaar blijft het aantal woningzoekenden flink stijgen. Van 8.133 op 31 december 2017 naar 8.893 op 31 december 2018. Van het aantal woningzoekenden is circa 12% actief (2017: 11%). Deze woningzoekenden hebben minimaal één keer gereageerd op een woning in de afgelopen 12 maanden. In 2018 hebben we in totaal 285 woningaanbiedingen gedaan. Gemiddeld hebben we per woningaanbieding 28 reacties ontvangen, een stijging ten opzichte van 2017 (gemiddeld 22 reacties).

In het komende jaar willen we een beter inzicht in woningzoekenden die daadwerkelijk nu of in de toekomst in aanmerking willen komen voor een huurwoning van Reggewoon. Reden dat we een onderzoek zijn gestart om de achterliggende motivaties, wensen en behoeften in kaart te brengen.

Het is onze ambitie om minimaal 75% van alle vrijgekomen woningen te verhuren aan bewoners met recht op huurtoeslag. We houden daarom rekening met de aftoppingsgrenzen. In 2018 hebben we 385 nieuwe huurovereenkomsten afgesloten. Ten opzichte van 2017 zijn dit er 13 meer. De mutatiegraad in het DAEB bezit is 7,9%. We hebben 75% van de woningen verhuurd met een huurprijs onder de aftoppingsgrens waarmee we onze ambitie hebben waargemaakt.

Reggewoon wijst het grootste deel van haar woningen toe aan regulier woningzoekenden op basis van inschrijfduur, het aanbodmodel. Urgent woningzoekenden huisvesten we op basis van het distributiemodel.

Verdeling via:	Gemeente Hellendoorn	Gemeente Wierden	Totaal Reggewoon
Aanbodmodel	68%	70%	69%
Distributiemodel	32%	30%	31%

2.2 Huisvesting urgente doelgroepen

In de praktijk bleek dat ons urgentiebeleid ruim geïnterpreteerd kon worden. Reden dat in 2019 ons urgentiebeleid is aangescherpt. Hierdoor verwachten we dat we urgente woningzoekenden die in een onoplosbare noodsituatie zitten en aangewezen zijn op Reggewoon adequater kunnen helpen. We rekenen er ook op dat door deze aanscherping het aanbod voor regulier woningzoekenden stijgt en de wachttijd daarmee daalt. Daarnaast blijven we ons, samen met betrokken organisaties, inzetten om statushouders en mensen die uitstromen uit beschermd wonen via het CIMOT op een passende plek te huisvesten. Hierbij gaat kwaliteit boven kwantiteit. In totaal hebben we in het verslagjaar 43 woningen (2017: 29 woningen) beschikbaar gesteld aan urgent woningzoekenden.

Statushouders

Zowel in de gemeente Wierden als in de gemeente Hellendoorn hebben we in 2018 goede gesprekken gevoerd over het huisvesten van statushouders. We hebben uitgesproken dat we huisvesting van statushouders niet zien als een kwantitatieve maar een kwalitatieve opgave. Een woning moet meer bieden dan een dak boven iemands hoofd. Aandacht voor de juiste huisvesting, draagt bij aan een betere integratie en draagvlak bij omwonenden. In beide gemeenten leveren wij, als grootste sociale huisvester, een grote bijdrage aan de taakstellingen. De gemeente Hellendoorn heeft haar taakstelling voor 2018 behaald en een groot gedeelte van de in voorgaande jaren opgelopen achterstanden ingelopen. Bij de gemeente Wierden verliep het dit jaar met name door interne aangelegenheden wat stroever. Hierdoor is niet geheel voldaan aan de taakstelling. De verwachting is dat de opgelopen achterstand in 2019 kan worden ingelopen. Voor 2019 hebben we met beide gemeenten geen concrete prestatieafspraken gemaakt in aantallen woningen. We zijn continu in gesprek en leveren de bijdrage die nodig is om de gemeenten te kunnen laten voldoen aan haar taakstelling. Daarin verwachten we dat de gemeenten zich ook inspannen voor alternatieve mogelijkheden van huisvesting buiten de bestaande woningvoorraad van Reggewoon om. Zonder dat dit ten koste gaat van het kwalitatief huisvesten van statushouders.

In 2018 hebben we in totaal 3 woningen beschikbaar gesteld voor statushouders in de gemeente Wierden en 18 in de gemeente Hellendoorn.

2.3 Betaalbaarheid en passend toewijzen

Passend toewijzen draagt bij aan betaalbaarheid en aan het voorkomen van financiële problemen van huurders. De overheid verplicht ons om 95% van onze woningen passend toe te wijzen. Huurders die recht hebben op huurtoeslag moeten een woning toegewezen krijgen met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag. De aftoppingsgrenzen (prijspeil 2018) voor één- en tweepersoonshuishoudens zijn € 597,30 en voor meerpersoonshuishoudens € 640,14. In 2018 is 3% van onze woningen niet passend toegewezen.

Om de passendheid te beoordelen, hanteren corporaties voorafgaand aan de verhuur de EU-inkomenstoets. Reggewoon valt in 2018 ruim binnen de gestelde norm.

Huishoudinkomen	Staatssteun-regeling	Gemeente Hellendoorn	Gemeente Wierden	Totaal Reggewoon
Maximaal € 36.165	Minimaal 80%	95%	93%	94%
Vanaf € 36.165 t/m € 40.349	Maximaal 10%	4%	7%	5%
Vanaf € 40.349	Maximaal 10%	1%	0%	1%

Visie op huurincasso

Eind 2018 hebben we onze visie op huurincasso vastgesteld. In de visie staat centraal dat we breder kijken dan ons eigen belang. We kijken naar het maatschappelijk belang en de daarmee gepaard gaande kosten. Deze visie gaan we in 2019 uitdragen en verder handen en voeten geven. Binnen het huurincassobeleid werken wij actief samen met een zevental stakeholders: Algemeen Maatschappelijk Werk Noord West Twente, gemeenten Hellendoorn en Wierden, Stichtingen BOOM en BOWIE, Stadsbank Oost-Nederland en Stichting Hulpfonds Hellendoorn.

In onze werkwijze hebben we ervoor gekozen om intern huurachterstanden uitgebreider te rapporteren en te monitoren. We rapporteren de achterstand van zittende huurders, vertrokken huurders en debiteuren. De achterstand fluctueert gedurende het jaar, waarbij het lijkt dat er een dalende trend zichtbaar is. In 2018 betrof de huurachterstand van zittende huurders 0,69% van de jaarhuur. Dit is een bedrag van € 223.972. In 2017 bedroeg de achterstand 0,83% (€ 270.141). De achterstand van de vertrokken huurders is € 270.825 (0,83% van de jaarhuur). Eind 2018 is er een inhaalslag gemaakt in het afboeken van oninbare vorderingen. In totaal is € 106.938 afgeboekt. De achterstand van debiteuren bedroeg € 18.512 (0,06% van de jaarhuur).

In 2018 hebben we meer aandacht besteed aan preventie. We voeren vaker adviesgesprekken met kandidaat huurders over de betaalbaarheid. Dit leidt tot meer bewustwording bij kandidaten en in sommige gevallen tot het intrekken van een aanbieding. Daarnaast zijn we in november samen met de gemeente Hellendoorn gestart met een pilot met de Voorzieningswijzer. De Voorzieningswijzer is een organisatie die huurders inzicht geeft in rechten op toeslagen en mogelijke besparingen op verzekeringen, energie en het optimaal gebruik maken van minima regelingen. Begin 2019 start eenzelfde pilot in de gemeente Wierden. Mochten de resultaten positief zijn dan bekijken we in 2019 hoe we de Voorzieningswijzer kunnen inbedden in ons primaire proces. Zo werken we aan betaalbaarheid.

Ontruimingen

In 2018 hebben we acht woningen ontruimd. In zes gevallen ging het om huurachterstand, in één geval om een hennepplantage en in één geval om woonfraude (niet bewonen van de woning). In 2017 ontruimden we negen woningen, allen vanwege huurachterstand. Met onze nieuwe visie op huurincasso willen we ontruimingen op basis van huurachterstand zo veel mogelijk voorkomen. Dit kan alleen in samenwerking met onze stakeholders.

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. De recente fusie en de ontwikkelingen in de maatschappij zorgen voor veel nieuw beleid.

Reggewoon vindt het belangrijk huurdersorganisaties in een vroeg stadium te betrekken bij de vorming van beleid. In 2018 zijn de volgende adviesaanvragen behandeld: benoeming manager wonen, commissaris op voordracht van de huurders, huurbeleid, onderhoudsbeleid, urgentiebeleid, sociaal statuut en zonnepanelen.

De rol van de huurdersorganisaties is mede door de Woningwet aanzienlijk verstevigd. Dit vraagt van de huurders een forse investering in deskundigheid, kennis en tijd. Reggewoon ondersteunt de huurdersorganisaties hierin, onder meer door een jaarlijkse financiële bijdrage. In 2019 willen we tijd besteden aan de wijze waarop we samenwerken met de SHWE en het HPF. Hiervoor organiseren we een aantal gezamenlijke bijeenkomsten waarin we de tijd nemen om stil te staan bij belangrijke actuele thema's.

2.5 Klachtencommissie

Reggewoon is aangesloten bij de Klachtencommissie woningcorporatie Twente e.o. Klanten kunnen hier een klacht indienen als zij ontevreden zijn over onze dienstverlening. In 2018 is dat niet gebeurd. De bezwaren en klachten die zijn ontvangen, hebben we in wederzijds goed overleg met de klant afgehandeld. We doen onze uiterste best om benaderbaar en laagdrempelig te zijn om zo samen met onze huurders/ woningzoekenden tot een oplossing te komen.

2.6 Gemeenten en prestatieafspraken

We hebben intensief contact met de gemeenten Hellendoorn en Wierden. Ze zijn belangrijke partners bij het bereiken van onze doelstellingen.

Gemeente Hellendoorn

In 2018 hebben we in samspraak met de gemeente Hellendoorn en het HPF de prestatieafspraken voor 2019 vastgesteld. Door deze afspraken leggen we vast wat we willen betekenen voor huishoudens die op ons zijn aangewezen. Belangrijk thema's hierin zijn 'beschikbaarheid en betaalbaarheid', 'kwaliteit en duurzaamheid van woningen' en de 'leefbaarheid in wijken'. Daarnaast is de gemeente gestart met het opstellen van een nieuwe woonvisie waaraan we samen met het HPF een belangrijke bijdrage leveren.

Gemeente Wierden

Op 10 juli 2018 heeft de gemeente de Lokale woonagenda 2018 - 2022 vastgesteld. Reggewoon heeft hieraan een bijdrage geleverd. Omdat de Lokale woonagenda pas in de zomer van 2018 is vastgesteld, is er geen activiteitenbod uitgebracht en daardoor zijn in het verslagjaar geen prestatieafspraken opgesteld. In plaats daarvan hebben we met de gemeente en de SHWE gezamenlijk kaderafspraken voor 2018 – 2022 gemaakt. Ze zijn de kapstok voor de jaarlijkse prestatieafspraken die met ingang van 2019 worden gemaakt. Belangrijke thema's in de kaderafspraken zijn 'beschikbaarheid en betaalbaarheid', 'duurzaamheid', 'wonen en zorg', 'toekomstbestendigheid', 'leefbaarheid en participatie'.

Gemeenteraden

Met de gemeenteraden van Hellendoorn en Wierden hebben we het afgelopen jaar afzonderlijk gesproken. Met een afvaardiging van Reggewoon (medewerkers uit de gebiedsteams, manager wonen en directeur-bestuurder) zijn we met de raden in gesprek gegaan over onze manier van werken en de kaders waar we ons aan moeten houden, onze plannen en uitdagingen. De leden van de gemeenteraden deelden hun kijk op de sociale huurmarkt en hun uitdagingen met betrekking tot wonen. Dergelijke bijeenkomsten zijn één van de instrumenten om ons beleid en de plannen die daaruit voortvloeien af te stemmen op de maatschappelijke thema's. We hebben het voornemen de gemeenteraad jaarlijks uit te nodigen voor een dergelijke ontmoeting.

2.7 Leefbaarheid

Reggewoon wil dichtbij de klant 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. Echter is Reggewoon beperkt in haar mogelijkheden. De Autoriteit Woningcorporaties staat leefbaarheidsuitgaven alleen toe als ze zijn vastgelegd in de prestatieafspraken. In 2018 hebben we een fulltime wijkbeheerder aangesteld voor onze gebiedsteams in de gemeente Hellendoorn. Hij is vaak het eerste aanspreekpunt voor buurtbewoners en zet zich in voor een schone, veilige en prettige woonomgeving.

Uitgaven leefbaarheid

Hieronder volgt een overzicht van de uitgaven voor leefbaarheid:

Leefbaarheid (bedragen x €1.000)	2018	2017
a. Uitgaven aan leefbaarheid	216	101
b. Toegerekende organisatie- en personeelskosten	231	228
c. Ter beschikking stellen socioruimten tegen symbolisch bedrag	40	40
Totaal leefbaarheid	€ 487	€ 369

Bewonerszaken

In 2018 zijn 116 nieuwe bewonerszaken geregistreerd. 88 zaken stonden nog open vanuit vorige jaren. In 2017 lag de focus voornamelijk op het tuinonderhoud. In de loop van 2018 is onze focus verlegd naar zichtbaar zijn in de wijken en meer preventief en multidisciplinair handelen.

Beste Buur Bokaal

Beste Buur Bokaal is in 2018 voor het eerst georganiseerd in Hellendoorn, Wierden en Almelo. Het initiatief lag bij de lokale woningcorporaties en is ondersteund door de huurdersorganisaties en de drie gemeenten. De samenwerkende partijen beogen met dit initiatief een bijdrage te leveren om ontmoeting en verbinding tussen mensen in buurten te stimuleren. Om die reden kregen inwoners uit de verschillende gemeenten in de zomerperiode van het verslagjaar de gelegenheid een 'beste buur' te nomineren. Oftewel personen die belangeloos veel voor anderen doen. Daarvoor is speciaal de website www.bestebuurbokaal.nl opgezet. De winnaars zijn, door een onafhankelijke jury, gekozen uit 39 inzendingen (21 uit gemeente Wierden en 18 uit gemeente Hellendoorn).

Als initiatiefnemer zijn we verrast door de vele inzendingen en bijzondere verhalen. Reden dat Beste Buur Bokaal in 2019 een vervolg krijgt en zelfs in meer gemeenten wordt georganiseerd. Gezamenlijk zijn de deelnemende partijen het erover eens dat een sociaal, veilig en actief leefklimaat van belang is om langer thuis te blijven wonen. Een prettig leefklimaat helpt tegen vereenzaming en draagt bij aan Twents 'noaberschap'. Reden voor ons om te blijven investeren in dit initiatief.

Multi Disciplinair Overleg (MDO), Signaleringsoverleg (SO) en Buurt aan Zet Overleg (BaZ)

We werken intensief samen met samenwerkingspartners. Regelmatig vindt er een Multi Disciplinair Overleg (MDO) plaats met een preventief doel op individueel niveau te ontwikkelen en te komen tot een sluitend netwerk van hulpverlening. In de gemeente Wierden vindt daarnaast een signaleringsoverleg (SO) plaats.

In de gemeente Hellendoorn vinden overleggen binnen de vijf door de gemeente aangemerkte woonservicegebieden plaats, het zogenoemde Buurt aan Zet overleg. Bij beide overleggen staat met name vroegsignalering centraal.

De volgende partners nemen, naast Reggewoon, deel aan het MDO, SO en/of BaZ: Maatschappelijk Werk Noord West Twente, Dimence, medewerkers van de teams Maatschappelijke Ontwikkeling, Werk en Zorg en afdeling Jeugd van de gemeente Hellendoorn, diverse regisseurs gemeente Wierden en de coördinator Wijksaam, GGD Regio Twente, Algemene gezondheidszorg & Jeugdgezondheidszorg, Limor, Politie regio Oost-Nederland, RIBW groep Overijssel, Tactus Instelling voor Verslavingszorg, Trias Jeugdhulp, MEE, diverse afdelingen van ZorgAccent, Carint Reggeland, Even Mens, de Raad van Kerken Hellendoorn, plaatselijke belangen en Stichting de Welle.

2.8 Klantbeoordeling

Reggewoon is aangesloten bij het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). Medio 2018 heeft Reggewoon officieel het KWH-Huurlabel behaald met mooie cijfers. 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 tevreden zijn met de waardering die klanten ons geven.

	2018	2017	Landelijke scores 2018
Algemene dienstverlening	7,9	8,0	7,5
Woning zoeken	7,9	8,1	7,7
Nieuwe woning	8,0	8,1	7,7
Huur opzeggen	7,9	7,6	7,9
Reparaties	8,0	8,2	7,8
Onderhoud	7,5	7,9	7,9

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 2018 kent Reggewoon 23 bewonerscommissies. Ze behartigen de belangen van de huurders van het complex waarin ze wonen, denk 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.

Nieuwbouw en verbeterplannen ontwikkelen we samen met huurders en woningzoekenden. Tijdens deze trajecten stimuleren we de oprichting van tijdelijke bewonersgroepen in de vorm van een klankbordgroep. Voor de grootschalige onderhoudsplannen van Het Helmerink zijn in het verslagjaar de bestaande bewonerscommissies bereid gevonden mee te denken in de voorbereidingsplannen in het algemeen belang van alle huurders. In 2018 is om die reden ook een klankbordgroep opgericht voor de herinrichting van de Kruissteenweg en de 1^e Esweg in Wierden. Samen met een zestal bewoners is in het verslagjaar een woonwensenonderzoek voorbereid en vervolgens gehouden onder de huurders (52 adressen). Daarnaast heeft de klankbordgroep meegedacht en beslist in de totstandkoming van het sociaal plan.

We onderzoeken continue de woonbehoeften van onze klant en passen ons beleid daar op aan. In 2018 kregen we via diverse kanalen het signaal dat er een tekort is aan huurwoningen voor starters op de woningmarkt. Om die reden hebben we in het najaar van 2018 jongeren actief benaderd via social media om mee te praten over jongerenhuisvesting in Wierden. Op 10 oktober 2018 is een jongerenpanel georganiseerd. Op basis van de opkomst en uitkomst van het jongerenpanel en het aantal ingeschreven jongeren bij Reggewoon is geconcludeerd dat er op dit moment geen urgente behoefte bestaat voor het realiseren van jongerenhuisvesting.

Wel gaan we kijken of jongeren meer kansen kunnen krijgen binnen de bestaande woningvoorraad. Daarnaast vindt in 2019 een bewustwordingscampagne voor jongeren plaats waarin we jongeren attenderen zich in te schrijven als woningzoekende.

3 Klaar voor de toekomst

3.1 Strategisch Vastgoed Beleid

In 2017 hebben wij met ons ondernemingsplan en de Woningwet 2015 als uitgangspunt ons Strategisch Vastgoed Beleid (SVB) voor de periode 2017-2025 vastgesteld. De klantvraag, de staat van ons woningbezit, de lokale woningmarkt en ons strategisch facetbeleid (verhuurbeleid, onderhoudsbeleid, verkoopbeleid) leiden tot een gewenste woningvoorraad (wensportefeuille) in kwaliteit en omvang in 2025. Dit is een in 2017 gemaakte momentopname die op dat moment maar deels is geborgd in harde projecten. Daarom blijft deze weergave een theoretische aanname.

Wensportefeuille Reggewoon 2025	grondgebonden woningen				appartementen				totaal
	Eengezins- woning		Grondgeb. nultreden won.		Jongeren appartement		appartement		
Hellendoorn	1.692	56,0%	405	13,4%	204	6,8%	720	23,8%	3.021
Wierden	929	53,2%	283	16,2%	52	0,9%	520	29,8%	1.747
Aantal won. in 2025	2.621	55,0%	688	14,4%	256	4,6%	1.240	26,0%	4.768
Toename / afname									
Hellendoorn	-13		23		0		12		22
Wierden	-41		106		0		82		147
Totaal 2025	-54		129		0		94		169

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft in 2018 op enkele punten om een nadere uitwerking van ons SVB gevraagd. Het betreft hier onder meer onze visie op de lokale woningmarkt na 2025, en op de door het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) voorziene krimp in de sociale huursector. Deze laatste herkennen wij niet. Wel herkennen we het beeld in het onderzoek dat op termijn het aantal huishoudens met een laag inkomen afneemt. Op basis van het percentage huishoudens met een laag inkomen dat momenteel huurt bij een commerciële aanbieder in ons werkgebied zien wij echter nog een taak deze huishoudens te huisvesten. Uiteraard monitoren we hoe deze vraag zich blijft ontwikkelen en passen we daar onze plannen en strategie op aan.

Medio 2019 hebben wij volledig inzicht in de kwaliteit en energieprestaties van onze woningen. Ook is op dat moment de woonagenda tot 2022 voor de gemeente Hellendoorn bekend. In 2019 actualiseren we ons SVB. Dit is de input voor onze wijkvisies en complexbeheerplannen. In de tweede helft van 2019 starten we met de uitwerking hiervan. Dit traject loopt door tot ver in 2020.

3.2 Onderhoudsbeleid

3.2.1 Periodiek onderhoud

Prettig wonen begint altijd 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 aan de schil van de woning en de technische installaties. Ook wijzigingen in wet- en regelgeving worden als planmatig onderhoud uitgevoerd. Dit onderhoud is in onze meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) vastgelegd. In een aantal gevallen zijn de werkzaamheden afgedekt in de vorm van een onderhoudscontract. Het eerste jaar van deze MJOB is de jaarbegroting.

Overzicht periodiek onderhoud in vergelijking met 2017:

(x €1.000)	2018	2017
Planmatig onderhoud	3.708	4.282
Contractonderhoud	679	677
Vraaggestuurd onderhoud	775	453
Totaal periodiek onderhoud	5.162	5.412
Per woning (x € 1)	1.058	1.108

In 2018 zijn minder planmatige onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd dan in 2017. Dit komt doordat het planmatig onderhoud door de jaren een fluctuerend patroon kent, daarnaast zijn een aantal onderhoudsprojecten doorgeschoven naar 2019, waaronder het herijken van de energie labels en de start van de onderhoud en verduurzaming werkzaamheden aan de Schubertstraat.

De post contracten is vergelijkbaar met 2017. In 2018 hebben we een aantal contracten vernieuwd en samengevoegd met een prijsvoordeel als gevolg. Daarnaast zijn er diverse contracten uitgebreid met elementen die daarin ondergebracht horen te zijn. Bij het opstellen van de begroting voor 2018 was er nog niet voldoende inzicht in alle lopende onderhoudscontracten van de rechtsvoorgangers. Verder is tijdens de uitvoering van het contractonderhoud minder materiaal verbruikt dan we vooraf hadden verwacht. Hierdoor is in 2018 minder uitgegeven dan begroot.

In 2018 is nieuw beleid ontwikkeld ten aanzien van vraaggestuurd onderhoud. De lopende aanvragen zijn conform het oude beleid afgehandeld. De overschrijding wordt veroorzaakt door het volledig boeken van keuken- en badkamervernieuwingen in het Hellendoorns bezit op vraaggestuurd onderhoud. De realisatie voor mutatie- en dagelijks onderhoud viel daardoor lager uit.

3.2.2 Dagelijks onderhoud

Realisatie kosten (x € 1000)	2018	2017
Reparatieonderhoud (vhe's)	902	804
Mutatieonderhoud (mutaties)	385	497
Totaal netto ten laste van exploitatie	1.287	1.301
Gemiddelde kosten netto per verhuureenheid	264	267

Per saldo is aan dagelijks onderhoud € 14.000 minder uitgegeven dan in 2017. Voor het reparatieonderhoud gaat het om een toename van € 98.000. Deze toename is te verklaren door een lichte toename van de gemiddelde bestede kosten per verhuureenheid. Daarentegen namen de kosten van mutatieonderhoud af met € 112.000. Naast de toename van 16 mutaties dragen met name de afgenomen kosten van € 361 per mutatie bij aan dit verschil. Dit laatste wordt voornamelijk veroorzaakt door het op het vraaggestuurd onderhoud boeken van alle keuken-, douche- en toiletrenovaties in 2018.

3.2.3 Nieuwbouw – sloop - herstructurering

Reggewoon maakt zich sterk voor betaalbare, passende en goede huisvesting aan mensen die zijn aangewezen op de corporatie. Hieronder een weergave van een aantal in het oog springende nieuwbouwprojecten uit 2018.

Oplevering 23 nieuwbouwwoningen De Marcke/ Poggenbeltweg, Haarle

Op 1 maart 2018 hebben alle bewoners aan de Marcke/ Poggenbeltweg in Haarle de sleutel ontvangen van hun nieuwbouwwoning. Alle huurwoningen zijn verhuurd tegen een huurprijs van € 596,76 en daardoor juist beschikbaar voor huurders die in aanmerking komen voor huurtoeslag. De nieuwbouwwoningen zijn zeer energiezuinig. Zonnepanelen, goede isolatie, vloerverwarming en warmteterugwinning zorgen ervoor dat bewoners prettig wonen tegen lage woonlasten. Bovendien zijn de woningen levensloopgeschikt en daarmee geschikt voor jong en oud. Samen met bewoners is de inrichting van het groen rondom de nieuwbouwwoningen bepaald. Bewoners zorgen samen met vrijwilligers van de groenploeg Haarle en hoveniers voor het onderhoud.

Start bouw 24 NOM-woningen Karel Doormanweg, Nijverdal

In 2018 is Dura Vermeer uit Hengelo gestart met de nieuwbouw van 24 nul-op-de-meter (NOM) woningen aan de Karel Doormanweg in Nijverdal. De opdracht is verstrekt op basis van een geïntegreerd plan van ontwerp, realisatie en meerjarig onderhoud voor de hele exploitatieperiode (DB&M = design, build en maintenance). Tijdens de sloop is op meerdere plaatsen op het terrein asbest gevonden. Hierdoor is de realisatie aanzienlijk vertraagd. De meerkosten worden ten dele gecompenseerd door subsidie van de Provincie. De oplevering vindt naar verwachting in het eerste kwartaal van 2019 plaats. Voor Reggewoon zijn dit de eerste nieuwbouwwoningen die NOM worden gemaakt.

Vervangende nieuwbouw Kruissteenweg en 1^e Esweg, Wierden

Na een impasse, die enkele jaren heeft geduurd, is in 2017 een besluit genomen over de toekomst van 52 woningen aan de Kruissteenweg en 1^e Esweg. Na een zorgvuldig onderzoek is de keuze gemaakt om het grootste deel van deze woningen te slopen. Begin 2018 zijn de bewoners (zowel huurders als particuliere eigenaren in het plangebied) en omwonenden geïnformeerd over onze plannen. Aansluitend zijn alle bewoners in het plangebied bezocht. Tijdens huisbezoeken hebben huurders een toelichting gekregen op het sociaal plan en is er gesproken over hun woonwensen. Daarnaast hebben gesprekken plaatsgevonden met particuliere eigenaren. Op basis hiervan is besloten om 5 woningen aan te kopen van particuliere eigenaren. De aankopen worden begin 2019 geëffectueerd. Op basis hiervan is een eerste stedenbouwkundige studie gemaakt. In 2019 worden deze plannen verder uitgewerkt in samenspraak met de huidige huurders.

53 appartementen Spoortheater, Nijverdal

Op de voormalige locatie van het Spoortheater is het de bedoeling dat we een appartementencomplex met 11 huurappartementen gaan bouwen. De twee andere appartementencomplexen zijn bestemd voor cliënten van JP van den Bent (16 appartementen) en de RIBW (26 appartementen). In november 2018 is het ontwikkelbesluit door de RvC goedgekeurd. Naar verwachting starten we begin 2020 met de bouw.

Sloop 8 woningen Jan Jansweg, Wierden

In 2018 zijn vanwege ernstige vochtproblemen 8 verouderde seniorenwoningen aan de Jan Jansweg gesloopt. De invulling van deze locatie bepalen we aan de hand van de Woonvisie en onze eigen vastgoedstrategie.

3.2.4 Onderhoudsprojecten

In 2018 hebben we woningen verduurzaamd en voorbereidingen getroffen om de komende jaren nog meer in te zetten op de duurzaamheid. Hieronder is een viertal projecten uitgelicht.

Onderhoudswerkzaamheden 91 appartementen Het Helmerink, Nijverdal

In november 2018 is het plan van aanpak voor onderhoud en verbetering van appartementencomplex Het Helmerink goedgekeurd. Naar verwachting starten we in de tweede helft van 2019 met de uitvoering. De duurzaamheid van dit complex wordt fors verbeterd en niet in de huur aan zittende huurders doorberekend. Voor het gebruik van zonnepanelen brengen we wel een vergoeding in rekening. De woonlasten nemen naar verwachting fors af.

Onderhoudswerkzaamheden diverse woningen gemeente Hellendoorn

In 2016 is gestart met de gefaseerde uitvoering van groot onderhoud aan 164 grondgebonden seniorenwoningen verspreid over de gemeente Hellendoorn. In 2018 zijn onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd aan 34 woningen in De Brake en Groot Lochter in Nijverdal. (fase 5). In De Brake zijn bovendien als pilot 4 woningen gasloos gemaakt.

21 woningen Europaring, Wierden

In 2018 is gestart om 21 woningen aan de Europaring te verduurzamen. 7 woningen zijn gerealiseerd als nul-op-de-meter (NOM) woningen. De overige 14 worden energieneutraal uitgevoerd. Afronding van dit project vindt begin 2019 plaats.

8 woningen Schubertstraat, Nijverdal

Voor 8 woningen aan de Schubertstraat is een plan voorbereid om deze woningen energieneutraal te verbeteren. In dit project maken we gebruik van enkele innovatieve oplossingen, zoals schilderen met isolerende verf, aanbrengen van isolerende dakfolie (in plaats van een nieuwe dakplaat) en vernieuwing van de badkamer middels het aanbrengen van een complete prefab unit, de zogenaamde rugzakbadkamer. De uitvoering start in het voorjaar van 2019.

Overige onderhoudswerkzaamheden

Verder zijn in 2018 de herstelwerkzaamheden inzake de brandveiligheid in zorgcomplexen in de gemeente Hellendoorn uitgevoerd. De overige appartementencomplexen zijn geïnventariseerd op eventuele gebreken. De voorbereiding voor herstelwerkzaamheden is afgerond. De uitvoering van deze herstelwerkzaamheden start begin 2019 en loopt door tot in 2020 en mogelijk nog daarna.

Ook zijn in 2018 diverse schuurdaken van asbesthoudende golfplaten gesaneerd. Voor de woningen in Wierden is een asbestinventarisatie op hoofdlijnen gehouden. Ook zijn bij een aantal woningen aanvullende asbestsaneringen uitgevoerd. In 2019 worden deze werkzaamheden vervolgd om er voor te zorgen dat voor 2022 alle asbest, dat in contact staat met de buitenlucht, is gesaneerd.

3.2.5 Verduurzamen bestaand bezit

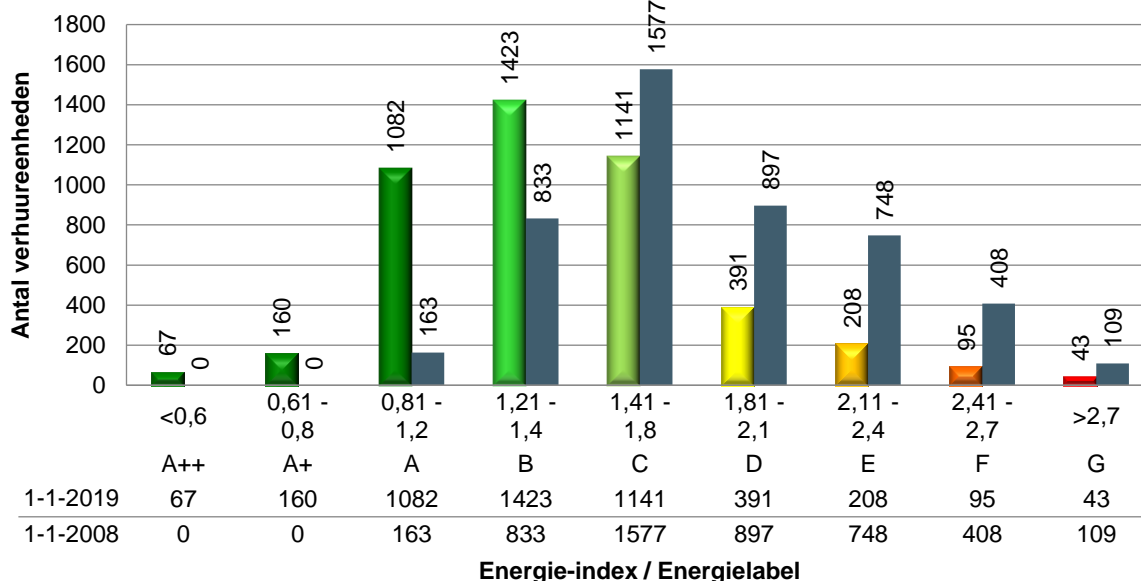
In 2018 is voor ons bezit een inschatting gemaakt van investeringen die nodig zijn om te voldoen aan het Klimaatakkoord. Hiervoor heeft Aedes voor de gehele sector een 'Routekaart CO2-neutraal 2050' ontwikkeld. Reggewoon heeft de keuze gemaakt om in totaal 170 miljoen euro te gaan investeren in het bestaande bezit en jaarlijks circa 30 woningen te vernieuwen. Dit levert een CO2-reductie op van 83% ten opzichte van 2008. De overige 17% kan alleen met hele hoge kosten gereduceerd worden. Daarnaast werkt Reggewoon aan een energieneutrale voorraad in 2040. In de meerjarenbegroting zijn deze uitkomsten opgenomen. Wel moet nog afstemming plaatsvinden in de uitwerking van het Strategisch Vastgoed Beheer.

Energielabels

In 2018 is een begin gemaakt om de energielabels (indexen) te herzien. Besloten is om het gehele woningbezit van actuele energielabels te voorzien. Hiermee is ook de input voor de complexbeheerplannen op een gelijk niveau gebracht. In 2019 wordt dit project afgerond.

In 2008 had 54% van de woningen een groen label (label A, B of C). Tien jaar later, begin 2018, heeft bijna 81% een groen label (index tot en met 1,8). In 2008 had 21% van de woningen minimaal label B. In 2018 is dit gestegen naar 59% voor ongeveer de vergelijkbare energie-index. Het gaat hier wel om een momentopname, omdat de in 2018 uitgevoerde duurzaamheidsmaatregelen nog niet verwerkt zijn. Het totaalbeeld is dus pas medio 2019 bekend.

Ontwikkeling energielabels 2008-2018



STEP-subsidie

In 2018 zijn 151 woningen energetisch verbeterd naar gemiddeld bijna label A. Hiervoor is van de overheid een STEP-subsidie ontvangen van €114.700. Vanaf 2019 is deze subsidie vervallen. Hiervoor in de plaats komt een nieuwe regeling, waarbij we in ruil voor investeringen in energiebesparing minder verhuurdersheffing betalen. Hiervoor zijn vooralsnog 636 woningen geselecteerd die in 2019 worden aangevraagd. Deze werkzaamheden dragen bij aan onze doelstelling om in 2040 een energieneutrale voorraad te realiseren.

Zonnepanelen

Voor ons bezit in Wierden is een budget gereserveerd van € 675.000 voor het aanbrengen van zonnepanelen. In 2018 kregen bewoners uit appartementencomplex Antoniushof (Enter), als pilot, zonnepanelen aangeboden. 95% van de bewoners heeft van dit aanbod gebruik gemaakt. Daarnaast zijn voor de algemene voorzieningen zonnepanelen aangebracht. Bij 78 eengezinswoningen aan de Anjelier-, Aster-, Begonia- en Leliestraat (Wierden) kregen bewoners ook als pilot zonnepanelen aangeboden. 43% heeft hieraan deelgenomen. In 2018 hebben nog circa 70 individuele bewoners belangstelling getoond. Huurders kunnen zich individueel aanmelden voor zonnepanelen. Begin 2019 is een campagne gestart voor het aanmelden van zonnepanelen die tot nu toe zeer succesvol is gebleken. Reggewoon heeft het streven om in de komende jaren bij circa 700 woningen zonnepanelen aan te brengen.

3.3 Aankoop en verkoop van woningen

Aankoop Godfried Bomansstraat 26

In juli 2018 is een grote eengezinswoning aan de Godfried Bomansstraat in Nijverdal aangekocht van een zorginstelling. Deze woning is aangekocht voor een heel groot gezin die is aangewezen op een sociale huurwoning.

Verkoop woningen

Er zijn in 2018 drie woningen (in 2017: 25) uit het bestaande bezit verkocht, waarvan twee niet-DAEB. De begroting voor 2018 en de komende vijf jaren was gebaseerd op de verkoop van vijf woningen. In 2017 is het SVB vastgesteld. Binnen het door Reggewoon opgestelde verkoopbeleid is geformuleerd dat verkoop van woningen geen doel op zich is. We gaan alleen over tot verkoop om te differentiatie in ons woningbezit te bevorderen. Dit heeft in 2018 geleid tot beduidend minder verkopen dan in 2017. In cijfers:

Verkoopprijs	Verkoop kosten	Netto opbrengst	Taxatie-waarde	WOZ 1-1-2018	Marktwaarde 31-12-2017
780.262	15.414	764.848	775.000	713.000	678.835

3.4 Warmtebesluit

Voor de centraal gestookte verwarmingsinstallaties van onze complexen wordt 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.

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. Aangezien de heer Olde Olthof per 1 maart 2017 in dienst is getreden bij Reggewoon wordt dit naar rato berekend.

Naam directeur- bestuurder	Aantal behaalde PE-punten 2017	Aantal behaalde PE punten 2018	Minimaal te behalen aantal PE punten 2019	Totaal 2017-2019
Dhr. J.H. Olde Olthof	43	36	23	102

Nevenfuncties:

Met instemming van de RvC vervult de heer Olde Olthof de (onbezoldigde) nevenfunctie:

- bestuurslid Vereniging WoON Twente
- directeur-bestuurder Boshaege BV
- lid Raad van Toezicht Stichting Senang

Genomen besluiten

Belangrijke besluiten, die in het verslagjaar genomen zijn, betreffen o.a.:

- Vaststellen van de jaarrekening en jaarverslag 2017
- Vaststellen begroting Reggewoon 2019
- Goedkeuring jaarlijkse huurverhoging m.i.v. 1 juli 2018
- Goedkeuring diverse fasedocumenten
- Goedkeuring ZAV- en Basiskwaliteitbeleid
- Goedkeuring Sociaal statuut
- Goedkeuring beleidsnotitie VVE beheer
- Goedkeuring onderhoudsbeleid
- Goedkeuring urgentiebeleid
- Goedkeuring diverse procesbeschrijvingen
- Goedkeuring AVG stukken
- Goedkeuring programma van mogelijkheden voor levensloopgeschikt wonen
- Goedkeuring werving & selectie nieuwe manager wonen
- Goedkeuring communicatiebeleidsplan Reggewoon 2018-2022
- Goedkeuring gewijzigde procuratie- en mandateringsreglement
- Goedkeuring functiewaarderingen
- Goedkeuring uitkering fusievoordeel aan huurders gemeente Hellendoorn van voormalige WSTH

4.2 Organisatie

4.2.1 Ontwikkelingen in 2018

Als organisaties fuseren, is het eerste jaar na de fusie een periode van veel veranderingen en ontwikkelingen. Voor medewerkers is dit een proces van wennen aan de nieuwe werkelijkheid. Na een jaar is het stof gedaald en ontstaat er een beeld van de nieuwe werkelijkheid. We kunnen tevreden zijn over hoe de organisatie functioneert en hoe iedereen met de veranderingen omgaat. Natuurlijk zijn er wel enkele aspecten die we hier willen toelichten.

Werkdruk

Medio 2018 kwamen de eerste geluiden over toegenomen werkdruk via medewerkers en via de OR. Op zich niet direct verwonderlijk gezien de ambities die Reggewoon heeft. We hebben direct vanuit het management de signalen opgepakt en hebben tijdens team overleggen het thema besproken. Uiteindelijk is er met medewerkers die de werkdruk negatief ervaren naar maatwerkoplossingen gezocht. Veelal had het te maken met het werken op oude wijze in vaste structuren. Door werknemers gebruik te laten maken van de ruimte die er zeker is met betrekking tot werktijden hebben we voor medewerkers al ruimte en verlichting gecreëerd. Ultimo 2018 is samen met de OR geconstateerd dat de werkdruk niet meer als zo'n groot probleem ervaren wordt. Uiteraard blijven we dit thema agenderen en daar waar nodig gaat het management met medewerkers op zoek naar oplossingen.

Verzuim

Het verzuim in 2018 is 4,31% exclusief zwangerschapsverlof. Opvallend was het hoge verzuim in de eerste maanden van 2018 wat veroorzaakt werd door een hardnekkige griep epidemie. Daarnaast hadden we te maken met enkele langdurige zieken waarvan de oorzaak buiten de werksfeer ligt. De meldingsfrequentie bedraagt 0,86. Dit percentage kunnen we positief opvatten. Het betekent namelijk dat ondanks het hoge verzuim in het begin van het verslagjaar de groep die niet verzuimt ook niet frequenter is gaan verzuimen. Per persoon melden we ons gemiddeld '0,86 keer per jaar' ziek. Het landelijk gemiddelde is 1. Verzuim blijft een thema wat frequent op de agenda staat van het management.

Organisatiewijziging

Binnen de afdeling wonen is er medio 2018 een kleine organisatiewijziging doorgevoerd. Deze is tot stand gekomen in nauw overleg met medewerkers van de afdeling en advies van de OR.

Functiebeschrijvingen en functiewaarderingen

Nadat ultimo 2017 de functiebeschrijvingen gereed waren zijn in 2018 alle functies opnieuw gewaardeerd. De waardering is tot stand gekomen door gebruik te maken van een onafhankelijk bureau. Het bureau heeft de waarderingen als advies voorgelegd aan het management die dat vervolgens ongewijzigd hebben overgenomen.

CAO

De CAO Woondiensten die we hanteren binnen Reggewoon was reeds verlopen. In 2018 is er een akkoord bereikt tussen werkgeversvertegenwoordiging en vakbonden over een nieuwe cao, die met terugwerkende kracht ingaat per 1 januari 2017. Deze heeft een sterk kostenverhogend effect.

Formatie

De formatie in 2018 bedroeg 44,1 fte (2017: 43,7). Daarnaast maakten we gebruik van 2,8 fte aan ingehuurde krachten. Ten opzichte van de begroting 2018 is dat een lichte overschrijding. Hiervoor zijn de volgende oorzaken te benoemen:

- Er is gebruik gemaakt van vroegpensioenregelingen, waarbij vervanging georganiseerd is.
- Er zijn medewerkers vertrokken op specialistische functies die door één persoon zijn ingevuld. Om geen continuïteitsprobleem te krijgen, hebben we direct voorzien in invulling.
- We kennen toenemende vraagstukken rondom huurders die meer en meer vragen van de organisatie.
- De administratieve lasten zijn verzwaard.
- Het ambitieniveau van Reggewoon.

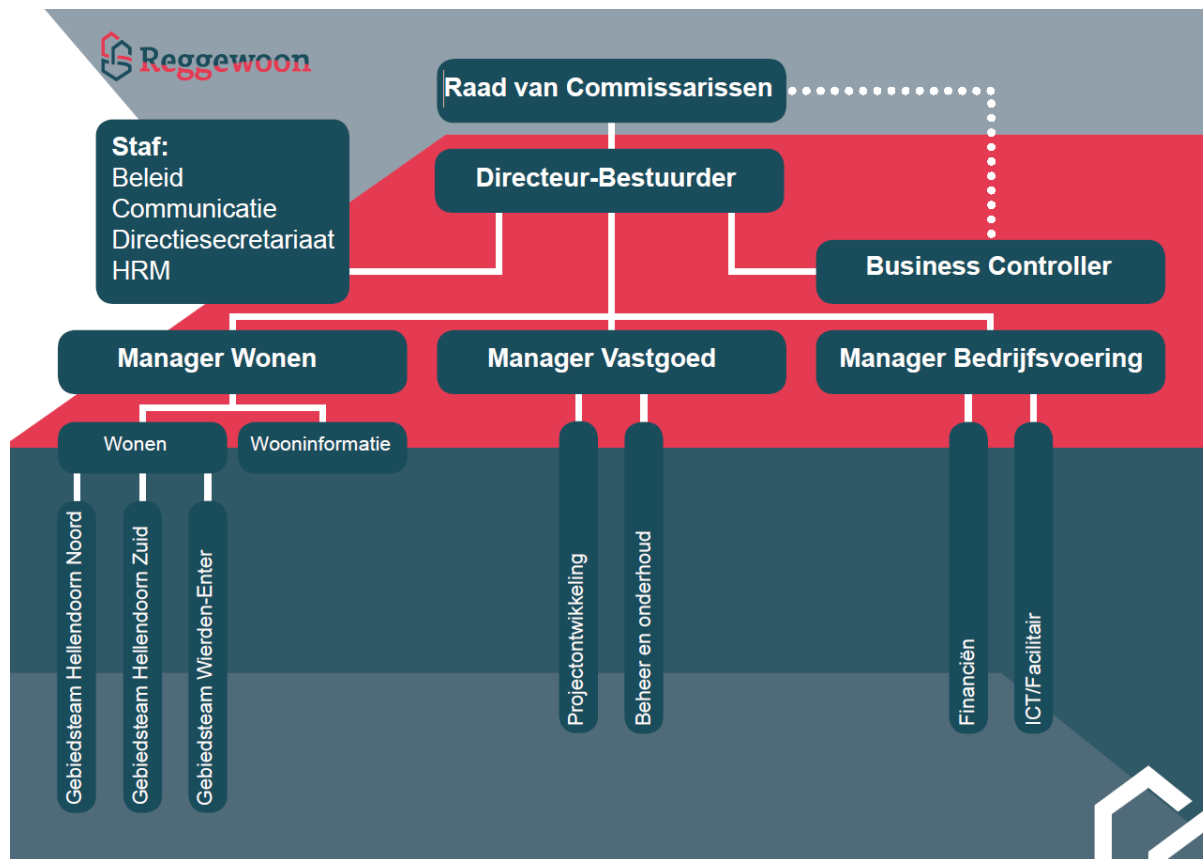
De stijging van de personeelskosten (€ 363.000) wordt verklaard door hogere kosten tijdelijk personeel dan we vooraf hadden begroot. In 2018 is een aantal formatieplaatsen tijdelijk extern ingevuld en is tijdelijk extra formatie aangesteld, wat meer kosten met zich brengt. In de begroting 2019 is uitgebreid aandacht besteed aan de (tijdelijke) formatiebehoefte en zijn de effecten hiervan meegenomen.

Vacatures

In 2018 hebben we alle ontstane vacatures kunnen invullen. Met het oog op de krappe arbeidsmarkt hadden we dit anders ingeschat. In de praktijk blijkt dat Reggewoon door haar positionering en profilering in onder meer de media een interessante werkgever is. In sollicitatieprocedures hebben we bewust gekozen voor afwijkende processen. Door bijvoorbeeld sollicitatiegesprekken te voeren in een leegstaande huurwoning maar ook door in de procedure afdelingen en huurders een prominente rol te geven zijn we erin geslaagd nieuwe medewerkers aan te trekken waarin we het vertrouwen hebben dat ze goed passen bij Reggewoon en onze ambitieuze plannen.

4.2.2 Organisatiestructuur

In onderstaand organogram is de organisatiestructuur van Reggewoon weergegeven.



4.3 Ondernemingsraad



Het jaar 2018 in beeld



Visie

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

Samenstelling



Henri Maris
voorzitter



Ingrid Leijsen



Marije Bent



Roel Wagenmans



Alice ten Brinke
secretaris

Ontwikkeling

Trainingsdagen MZ services:

- Basiskennis, bevoegdheden, kennis Wet op de Ondernemingsraden.
- Missie, visie, strategie en doelen bepalen.

Behandeld

- HR Beleid
- Informeren en raadplegen van de achterban
- Constructief gesprek nieuwe leden RvC
- Werkdruk
- OR reglement
- Voorbereiding verkiezing
- Visitatie
- Huisvesting Reggewoon
- Jaarverslag 2017 en begroting 2019
- Functiewaarderingen



Instemming/Advies

- Adviesaanvraag nieuwe voorzitter RvC
- Instemming privacybeleid
- Adviesaanvraag wijzigingsvoorstel herinrichting afdeling Wonen

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

Vergaderingen

27x



12x



3x



3x



Regulier overleg ondernemingsraad

Directeur-bestuurder en HR adviseur

Het personeel

Raad van Commissarissen

4.4 Visitatie

Elke vier jaar wordt een corporatie geïnspecteerd door een onafhankelijk geaccrediteerd bureau. Reggewoon heeft inspectiebureau Cognitum opdracht gegeven om de onafhankelijke maatschappelijke inspectie uit te voeren over de periode 2014 t/m 2017. Het tijdstip voor de inspectie is door Stichting Inspectie Woningcorporatie Nederland bepaald, gebaseerd op de laatste bij Woningstichting Hellendoorn uitgevoerde inspectie in 2014.

Meer dan een compliment

De bijzonderheid aan deze inspectie was het feit dat Reggewoon pas vanaf de fusiedatum 1 april 2017 is ontstaan. De inspectieperiode besloeg zowel het onderzoek naar resultaten van de fusiepartners Stichting Wonen Wierden Enter en Woningstichting Hellendoorn afzonderlijk als van de nieuwe fusieorganisatie Reggewoon. Dit zorgde ervoor dat de voorbereiding en uitvraag complex was. Uiteindelijk heeft het wel geresulteerd in een mooi resultaat. Wij zijn blij en erg trots met het door Cognitum opgestelde inspectierapport. Het is voor ons meer dan een compliment voor de door ons geleverde prestaties. De uitkomsten van deze inspectie bevestigen dat we een juiste koers varen die naadloos aansluit bij de ambities voor de komende jaren.

Resultaten om trots op te zijn

Met de beoordeling van alle onderdelen ruim boven de norm (6,0) en afwijkend van het landelijk gemiddelde van corporaties in dezelfde omvang is Reggewoon trots op de resultaten.

Onderdeel	Reggewoon	Landelijk gemiddelde zelfde grootte 2.500 – 5.000
<i>Presteren naar opgaven en ambities</i>	7,7	7,3
<i>Presteren volgens belanghebbenden</i>	8,0	7,4
<i>Presteren naar vermogen</i>	8,3	6,9
<i>Governance</i>	8,2	6,9

De uitspraken van belanghebbenden zoals hieronder verwoord zeggen ons echter nog meer:

'Een glashelder en aaibare visie'

'Betrouwbaar'

'Maatschappelijk betrokken'

'Vriendelijk'

'Een prima gesprekspartner'

'Echt een luisterend oor'

'Afspraak = afspraak'

In contact met zorgpartijen: 'Wij zouden dit of dat willen, kunnen jullie meedenken?'

'Ze zeggen het niet alleen, ze doen het ook'

'We hoeven Reggewoon niet te bellen, we weten al wat ze vinden.'

Met een dergelijk mooi rapport zullen we alles in het werk moeten stellen om dit ook bij de volgende visitatie te herhalen. De door Cognitum in het rapport aangegeven aandachtspunten nemen wij dan ook graag mee in de uitwerking van onze plannen. Het gehele visitatierapport is in te zien op de website van Reggewoon en op www.visitaties.nl.

5 Duurzaam financieel beleid

Het bieden van betaalbare, passende en goede huisvesting aan mensen die voldoen aan de kaders van de Woningwet en 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 kan bogen op 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, 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 Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) zijn 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. Reggewoon heeft als doel om minimaal te voldoen aan de door het Aw en WSW geformuleerde normen.

Kasstromen

De rentedekkingsgraad (ICR) is het kengetal waaraan de gezondheid van de kasstromen getoetst wordt. De ICR geeft het aantal keer aan dat de rente betaald kan worden uit de kasstroom uit exploitatie. De WSW norm voor dit kengetal is minimaal 1,4. Reggewoon heeft ultimo 2018 een ICR van 5,05 (2017: 3,88). De stijging van de ICR is te danken aan de hogere operationele kasstroom en lagere rentelasten.

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 2018 59,8% en is daarmee, met name door een positief jaarresultaat, gestegen ten opzichte van 2017 toen de solvabiliteit 56,8% bedroeg. Deze wordt berekend op basis van beleidswaarde. De WSW norm is een solvabiliteit van minimaal 20%. De Loan to value geeft de verhouding weer tussen de omvang van de leningportefeuille en de beleidswaarde. Dit kengetal is ultimo 2018 gedaald ten opzichte van 2017 37,1% versus 39,0%. Belangrijkste oorzaak is de daling van de omvang van de leningportefeuille in 2018. De WSW norm is maximaal 75%. Tenslotte de dekkingsratio (verhouding leningportefeuille en de marktwaarde van het bezit). Deze is in 2018 gedaald ten opzichte van 2017: 15,9% versus 19,1%. Dit komt omdat de omvang van de leningportefeuille in 2018 is afgenomen terwijl de marktwaarde is toegenomen. De WSW norm hier is maximaal 70%.

In onderstaande tabel staan de hiervoor beschreven ratio's opgenomen ultimo 2018, zoals die op basis van de WSW regels bepaald zijn:

WSW-ratio's	2018	2017	Norm
Rentedekkingsgraad	5,05	3,88	> 1,4
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)	59,8%	56,8%	> 20%
Loan to value (o.b.v. beleidswaarde)	37,1%	39,0%	< 75%
Dekkingsratio (o.b.v. marktwaarde)	15,9%	19,1%	< 70%

Op pagina 41 wordt de ontwikkeling van de ratio's voor de komende jaren behandeld.

5.2 Risicomanagement

De verantwoordelijkheid van het risicomanagement is van de gehele organisatie; alle medewerkers hebben hierin een rol. Per kwartaal rapporteren MT-leden over de status van de risico's die onder hun verantwoordelijkheid zijn geplaatst. Gezamenlijk beoordeelt het MT of de huidige beheersmaatregelen afdoende zijn of aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn om de toekomstige ontwikkeling van het risico op te vangen. De business controller beoordeelt de juistheid, compleetheid en kwaliteit van de prestatie- en risico-rapportage. De bevindingen rapporteert de controller aan het MT en worden ook gedeeld met de RvC.

Ons risicomanagement heeft de volgende doelstellingen:

- Bijdragen aan het behalen van de doelstellingen van het ondernemingsplan
- Stimuleren van het risicobewustzijn in de organisatie
- Inzichtelijk maken welke risico's de organisatie loopt
- Beheersen van risico's; ze kunnen opvangen, weerbaar zijn
- Transparantie over risico's en beheersmaatregelen

Onze risicohouding

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 of belemmerend zijn voor ons werk. 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 mogelijk is de risicotolerantie kwantitatief. Wanneer dit niet mogelijk is, wordt een kwalitatieve tolerantie gehanteerd

Bestuurlijke risico's

Bestuurlijke risico's kunnen we in redelijke mate beïnvloeden, zoals compliance risico's en risico's met betrekking tot Governance. Reggewoon is niet bereid risico's te nemen die niet voldoen aan wet- en regelgeving, of de door het WSW en AW gestelde parameters.

Volkshuisvestelijke risico's

Deze risico's komen voor uit onze strategische doelstellingen, die zijn onder te verdelen in opgaven en ambities. De opgaven zijn afspraken die wij met gemeenten en huurdersorganisaties hebben.

Ambities zijn doelstellingen die wij onszelf bovenop de opgaven hebben gesteld, passend binnen de geldende wet- en regelgeving. Onze risicobereidheid ten aanzien van het mogelijk niet realiseren van onze opgaven en ambities is laag. Omdat wij met maatschappelijk kapitaal werken, stellen wij grenzen aan de inzet van dit maatschappelijk vermogen om onze doelstellingen te bereiken. Wij kijken daarom bewust naar het maatschappelijk rendement, dat het behalen van de doelstelling kan opleveren.

Vastgoedrisico's

Onze opbrengsten bestaan vooral uit huur- en verkoopopbrengsten. Risico's zijn leegstand en vraaguitval. De ontwikkelingen op de woningmarkt hebben voortdurend onze aandacht. Voor (des)investeringsbeslissingen in onze woonvoorraad maken we gebruik van vastgoedvisies. De technische kwaliteit van onze woningen wordt bewaakt in het onderhoudsbeleid en conditiemetingen. Voor de risico's van brand en storm is een verzekering afgesloten.

Om risico's bij nieuwbouw- en renovatieprojecten te beheersen, maken we gebruik van fasedocumenten. Hierin wordt elk project gevolgd (van initiatief tot evaluatie). De voortgang, risico's en besluitvorming zijn hiermee geborgd en er zijn momenten voor bijsturing ingebouwd.

Risico's rondom de werkorganisatie

De verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de managers zijn vastgelegd in de procuratie- en mandateringsregeling. Voor iedere functie is er een functiebeschrijving. Bij ondercapaciteit of bij specialistische arbeid besteden we werk uit. Periodiek is er op de afdelingen werkoverleg, waarbij er naast de voortgang van de werkzaamheden aandacht is voor werkdruk. Bij het opstellen van het jaarplan is de personele capaciteit en kwaliteit per afdeling een belangrijk onderwerp. In combinatie met de AO/IC maatregelen vormt dit een goede basis om de personele risico's te beheersen. De beschrijvingen van de administratieve processen zijn actueel.

In 2018 is een intern controleplan opgesteld. Door onderzoek te doen naar de uitvoering van de processen wordt niet alleen rechtmatigheidsinformatie verzameld, maar er komen ook veel gegevens beschikbaar over de wijze van totstandkoming van besluiten en betalingen. Interne controle past bij het delegeren van bevoegdheden. Het intern controleplan laat zien dat er continu aandacht wordt gegeven aan de administratieve organisatie en interne risicobeheersing.

Financiële risico's

Financiële continuïteit is voor Reggewoon een essentiële voorwaarde. Ons financieel beleid geeft regels voor financiële sturing. De kern is het beheersen van de financiële risico's die samenhangen met de primaire bedrijfsprocessen en adequaat vermogensbeheer. Het treasury-statuuut en investeringsstatuuut zijn onderdeel van het financieel beleid.

De modelmatige financiële risicoanalyse stellen we jaarlijks vast bij de goedkeuring van de meerjarenbegroting. De parameters die we beoordelen komen mede voort uit de risico-inventarisaties. Bij de vaststelling van de meerjarenbegroting 2019-2028 hebben we beoordeeld wat de impact is van:

- Stijgende rente
- Stijging van de bouwkosten en kosten van verduurzaming
- Lagere huuropbrengsten aangezien het huurbeleid nog in ontwikkeling is

De geschetste risico's hebben we verwerkt in vier scenario's. Vervolgens hebben we weergegeven wat de impact van deze scenario's is op de ICR, LTV, Dekkingsratio en Solvabiliteit.

Risicobeheersing financiële activa en passiva

Reggewoon loopt geen valuta risico, alle inkomende en uitgaande kasstromen zijn in euro's. Op dit moment is de rente laag, maar dat zal niet altijd zo blijven. Gezien de omvang van onze rentelasten lopen we het risico dat bij een forse rentestijging onze kasstromen onder druk komen te staan. Om verrassingen te voorkomen, volgen we de actuele renteontwikkelingen en hebben we een gespreide leningenportefeuille (looptijden, renteherziening). Het renterisico over de rentedragende langlopende en kortlopende schulden valt binnen de marges zoals deze zijn gesteld door de toezichthoudende organen. Het liquiditeitsrisico is beperkt, in totaliteit zijn er per balansdatum voldoende middelen aanwezig om aan de kortlopende verplichtingen te voldoen. Voor 2019 voorzien we hoge investeringen in nieuwbouw en renovatie. Deze investeringen worden voor een groot deel gefinancierd door de operationele kasstromen. Het resterende deel wordt 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. Deze vormt naast de positieve kasstroom uit de operationele activiteiten de belangrijkste financieringsbron. Wij voldoen aan de toetsingscriteria van het WSW waardoor borging mogelijk blijft.

Risicomangement onderdeel van de interne audits

Voor het invullen van de 3^e lijn van defensie wordt er jaarlijks een intern controleplan opgesteld. In 2018 zijn er rapportages opgesteld voor: projectontwikkeling, woningverkoop, woningtoewijzing en huurprolongatie. In de audits is afhankelijk van de situatie aandacht besteed aan procesbeschrijvingen, de administratieve organisatie, frauderisico's en het voldoen aan de relevante wet- en regelgeving. Ook zijn er de onderkende risico's en de daarop getroffen maatregelen in de processen onderwerp van de audits. Bij de audits zijn geen grote issues geconstateerd. Wel zijn er verbeterpunten waarmee we de processen verder kunnen optimaliseren.

Jaarlijks vindt een evaluatie van het risicoprofiel en het risicomangementproces plaats. In de evaluatie wordt gekeken naar de kwaliteit en volledigheid van de risicoprofielen en beheersmaatregelen.

5.3 Financiële resultaten 2018

Ontwikkeling jaarresultaat

In 2018 bedraagt het jaarresultaat 74,3 miljoen euro. In de begroting voor 2018 was uitgegaan van een positief resultaat van 12,1 miljoen euro. Er is derhalve sprake van een stijging van het resultaat ten opzichte van de begroting van 62,2 miljoen euro. De belangrijkste oorzaken zijn als volgt te verklaren:

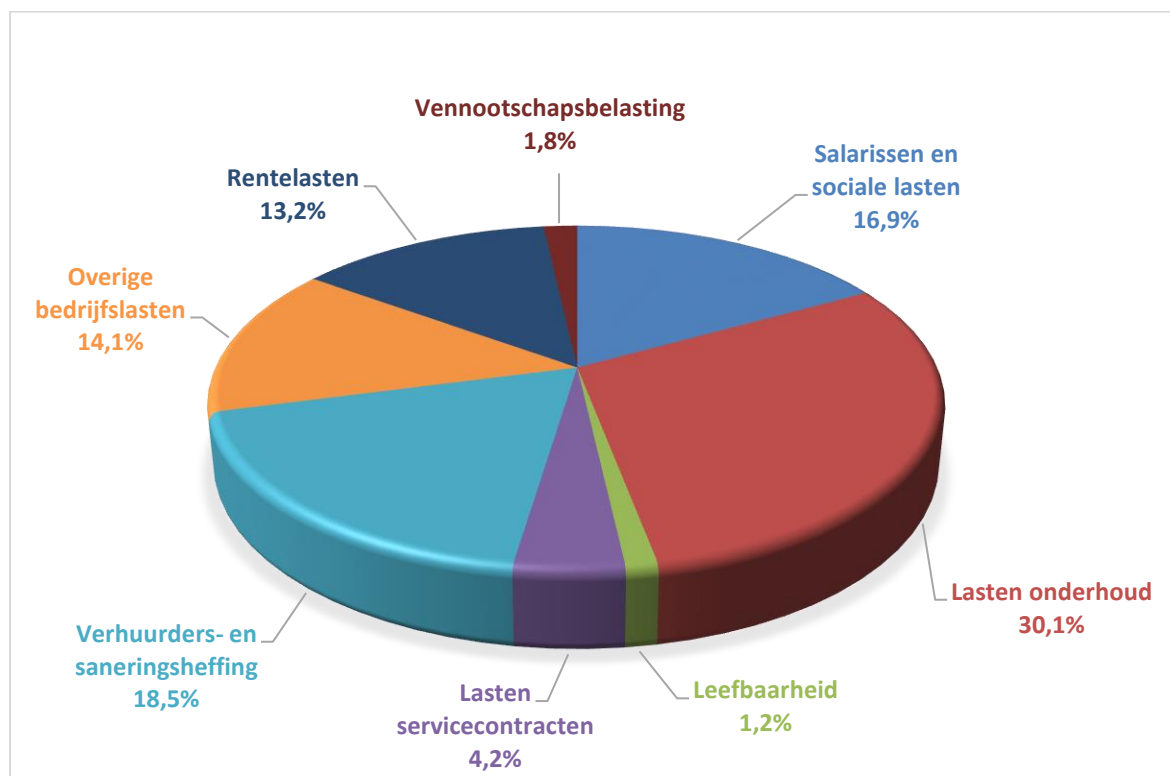
- Het netto resultaat uit de exploitatie van het vastgoed is 0,218 miljoen euro hoger dan begroot. Dit komt met name door een wat lagere verhuurdersheffing, terwijl de personeelskosten wat hoger dan begroot uitpakten.
- Er zijn in 2018 twee woningen minder verkocht dan begroot (drie tegen over vijf begroot). Het betrof twee niet-DAEB woningen en één DAEB woning. Per saldo resteerde een lager gerealiseerd resultaat uit verkoop van 0,12 miljoen euro.

- De overige waardeveranderingen op de vastgoedportefeuille (de zogenaamde onrendabele toppen) vallen 3,3 miljoen positiever uit. Dit wordt met name veroorzaakt doordat een aantal begrote projecten doorgeschoven zijn naar 2019.
- De niet gerealiseerde waardeveranderingen zorgen voor de grootste afwijking op de begroting, namelijk 54,8 miljoen euro hoger dan verwacht. Wijzigingen in het handboek modelmatig waarderen in 2018 en hogere leegwaarden, hebben hiertoe geleid. Hierna gaan wij hier nog nader op in.
- Door verschillen tussen fiscale en commerciële waardering van met name de materiële vaste activa zijn belastinglatenties gevormd, die per saldo een last opleveren van 0,4 miljoen euro, waar een last van 4,1 miljoen euro was begroot.
- De rentelasten tenslotte zijn 0,4 miljoen lager dan begroot. Er was minder behoefte aan externe financiering dan begroot en bij renteconversie is geprofiteerd van de historisch lage rente.

Recapitulatie van de verschillen (in € x 1.000):

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	58.128
Belastingen	3.733
Rentelasten en soortgelijke kosten	401
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-120
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	218
Leefbaarheid	-113
Verbetering resultaat t.o.v. begroting	62.246

In onderstaand diagram is een procentuele verdeling gemaakt van de bedrijfslasten in 2018:



Ontwikkeling marktwaarde

De waardering van het bezit van Reggewoon volgens het handboek 2018 leidt tot een andere waarde dan de waardering volgens het handboek 2017. Over het gehele bezit gezien is een toename in de marktwaarde waarneembaar van 65,9 miljoen euro. Deze toename kan op totaal niveau als volgt worden gespecificeerd:

(in € x 1.000)	DAEB	niet DAEB	Totaal
Boekwaarde op 1 januari	514.200	13.376	527.576
<i>Mutaties in de boekwaarde in het verslagjaar:</i>			
Investerings, initiële verkrijgingen	332	0	332
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	2.781	0	2.781
Investerings na eerste waardering	924	0	924
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-226	-692	-918
Waardeverandering door nieuwbouw, initiële verkrijgingen	0	0	0
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen aan de marktwaarde	61.718	1.080	62.798
Totaal mutaties in het verslagjaar	65.529	387	65.916
Boekwaarde op 31 december	€ 579.729	€ 13.763	€ 593.492

Uit dit overzicht blijkt dat door investeringen, initiële verkrijgingen, sloop en verkopen de marktwaarde per saldo 3,119 miljoen euro is toegenomen. Mutaties van de marktwaarde van het bestaande bezit zorgen voor een toename van 62,798 miljoen euro.

Een groot deel van de toename van het bestaande bezit kan verklaard worden door de stijging van de WOZ-waarden en daarmee de ingerekende leegwaardestijging. Hiermee is een bedrag van 22,7 miljoen euro gemoeid. Wijzigingen in de disconteringsvoet heeft gezorgd voor een stijging van 15,2 miljoen euro. Het effect van de autonome ontwikkeling leidt tot een stijging van 12,7 miljoen euro. Overige wijzigingen in onder andere parameters en rekenmethodiek zorgen voor de resterende toename van 12,2 miljoen euro.

Marktwaarde en beleidswaarde

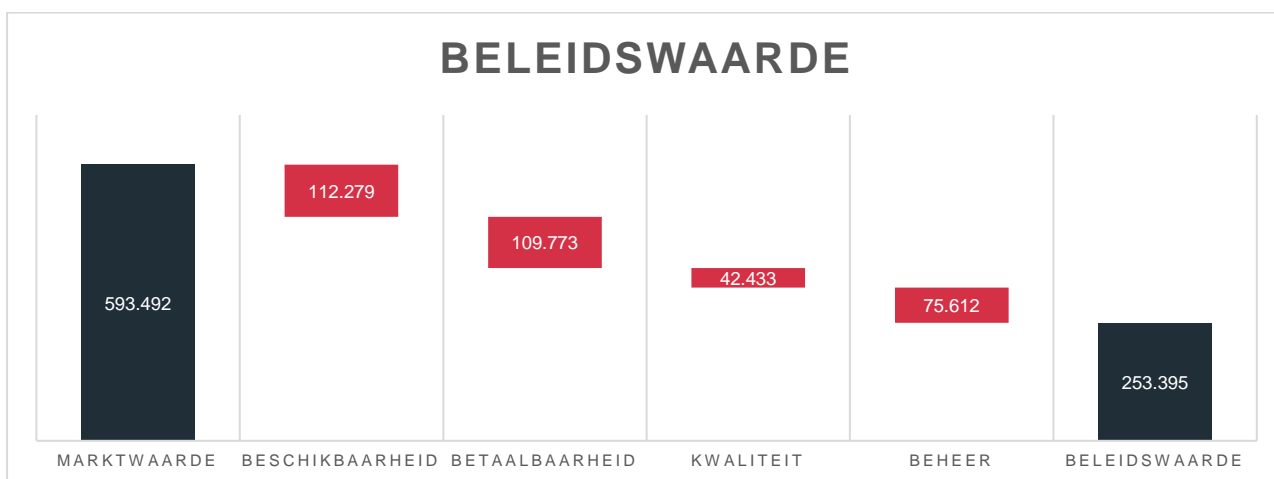
Sinds de invoering van het Handboek Modelmatig Waarderen Marktwaarde (hierna Handboek) is onderzocht op welke wijze de bedrijfswaarde vervangen kan worden door een waardebegrip dat meer verband houdt met de marktwaarde in verhuurde staat. In het per 1 januari 2019 ingevoerde gezamenlijk beoordelingskader 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

De marktwaarde van het bezit ultimo 2018 bedraagt 593,5 miljoen euro. De beleidswaarde komt uit op 253,4 miljoen euro en bedraagt hiermee 42,7% van de marktwaarde. Hieronder is het verloop van marktwaarde naar beleidswaarde weergegeven (bedragen x € 1.000).

Marktwaaarde in verhuurde staat	593.492
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	112.279-
Betaalbaarheid (huren)	109.773-
Kwaliteit (onderhoud)	42.433-
Beheer (beheerkosten)	75.612-
Beleidswaarde	253.395

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



Overeenkomstig de regelgeving is geen vergelijkend cijfer ultimo 2017 bepaald, reden waarom in het overgangsjaar 2018 geen ontwikkeling in de beleidswaarde kan worden toegelicht. Op basis van ervaringen uit dit boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde.

Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door Reggewoon van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2018 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2018 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin Reggewoon actief is. In theorie kan een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

Realiseerbaarheid waarde vastgoed in exploitatie

Per 31 december 2018 is in totaal 302.434 miljoen euro aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2017: 247.958 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 346 miljoen euro. Dit impliceert dat circa 70,5% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Beknopt overzicht balans ultimo 2018 (bedragen x € 1.000.000)

ACTIVA		PASSIVA	
Vastgoedbeleggingen	€ 598,6	Eigen vermogen	€ 498,3
Materiële vaste activa	€ 2,7	Voorzieningen	€ 0,9
Financiële vaste activa	€ 0,4	Langlopende schulden	€ 81,0
		Lang vermogen	€ 580,2
Vaste activa	€ 601,7	Kortlopende schulden	€ 24,5
Vlottende activa	€ 3,0		
TOTAAL	€ 604,7	TOTAAL	€ 604,7

Netto werkkapitaal

Uit bovenstaande balans blijkt dat de vlottende activa 21,5 miljoen euro lager is dan de schulden op korte termijn. Dit is het netto werkkapitaal. Een laag of negatief 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 2018 (dPi) door het WSW een borgingsplafond afgegeven waar Reggewoon onder blijft.

Schulden op lange termijn

In 2018 zijn leningen afgelost voor in totaal 5,5 miljoen euro. Deze aflossingen konden worden gedaan uit de operationele kasstroom. In 2019 verwachten wij voor circa 15 miljoen euro externe financiering aan te moeten trekken. Dit wordt veroorzaakt door de aflossing van bestaande leningen ad 13 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 geïntensiveerd worden en dat daarmee de leningportefeuille zal toenemen van 94 miljoen euro ultimo 2018 naar 169,8 miljoen ultimo 2028. Hoewel zo de financiering per woning stijgt, blijft Reggewoon ruim voldoen aan de financiële ratio's, zoals verder wordt toegelicht in paragraaf 6.5.

5.4 Beleggingen en deelnemingen in andere rechtspersonen

VVE's,

Reggewoon participeert in diverse 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 3 winkelpanden
Binnenhof	Kedingen - Wierden	14 appartementen en 2 winkelpanden	14 appartementen
De Zwaan, blok 2 en blok 3	Tolgaarde - Wierden	appartementen en parkeerplaatsen	2 parkeerplaatsen
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 5 liftfabrikanten in 2004 een boete van bijna 1 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 40 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 de 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 2018 is geen financiële bijdrage betaald aan deze stichting. In 2019 wordt een restitutie verwacht als gevolg van de schikkingen. De hoogte is nog niet bekend.

Vereniging WoON

WoON 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 ander 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.

5.5 Ontwikkelingen financiële ratio's

Financiële ratio's 2018-2023

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	WSW Norm
Solvabiliteit	59,8	60,4	54,8	52,9	48,8	47,3	> 20
Rentedekkingsgraad (ICR)	5,1	3,2	2,8	3,6	3,6	3,3	> 1,4
Dekkingsratio	15,9	17,5	19,5	20,0	21,7	23,3	<70
Loan to value	37,1	37,4	41,9	43,1	46,9	50,6	<75

Alle vier ratio's waaraan de financiële continuïteit van Reggewoon wordt getoetst blijven de komende jaren onverminderd ruim binnen de door WSW gestelde normen. 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 Kengetallen¹

	2018	2017	2016
Aantal verhuureenheden			
<u>Woningen en woongebouwen:</u>			
• Zelfstandige woningen DAEB	4.566	4.571	4.611
• Zelfstandige woningen niet-DAEB	57	59	48
<i>subtotaal zelfstandige woningen</i>	4.623	4.630	4.659
• Intramuraal vastgoed	241	241	219
• Woonwagens en standplaatsen	6	6	6
<i>subtotaal woningen en woongebouwen</i>	4.870	4.877	4.884
<u>Niet woongelegenheden</u>			
Parkeervoorzieningen	187	187	183
Maatschappelijk vastgoed (MOG)	10	10	10
Bedrijfsruimten/Winkels (BOG)	5	5	5
<i>subtotaal niet woongelegenheden</i>	202	202	198
Totaal verhuureenheden	5.072	5.079	5.082
aantal gewogen verhuureenheden	4.932	4.939	4.946
Balans en winst- en verliesrekening (x 1 miljoen)			
Eigen vermogen	498	424	426
Voorzieningen	1	12	13
Huren (exclusief huurderiving)	33	32	31
Jaarresultaat	74	-2	38
Balans en winst- en verliesrekening (in € per vhe)			
Eigen vermogen	98.261	83.480	83.786
Voorzieningen	180	2.356	2.534
Huren	6.462	6.310	6.054
Jaarresultaat	14.665	-355	7.384
Financiële kengetallen			
Huurachterstand in % van de bruto jaarhuur	0,87%	0,83%	0,71%
Huurderiving woningen in % bruto jaarhuur	0,58%	0,78%	0,67%
Solvabiliteit obv marktwaarde	82,42%	78,27%	77,74%
Liquiditeit (current ratio)	0,12	0,12	0,11
Weerstandsvermogen (in verhouding totaal vermogen)	82,57	80,48	80,09
Rentabiliteit Eigen Vermogen	14,92	-0,43	8,81
Rentabiliteit Totaal Vermogen	12,76	0,24	7,53
Netto werkkapitaal (x € 1.000)	-21	-9	-18

WSW ratio's

¹ als gevolg van de fusie zijn de kengetallen voor slechts 3 jaar beschikbaar in plaats van 5 jaar.

Rentedekkingsgraad (ICR)	5,05	3,88	3,45
Dekkingsratio (obv marktwaarde)	15,9%	19,1%	19,6%
Loan to value (obv beleidswaarde)	37,1%	39,0%	34,3%
Solvabiliteit (obv beleidswaarde)	59,8%	56,8%	61,8%

Deel 2 Verslag van de Raad van Commissarissen



7 Verslag van de Raad van Commissarissen

Sinds augustus 2018 mag ik mijzelf voorzitter noemen van de Raad van Commissarissen (RvC) van Reggewoon. Ik heb in die korte tijd Reggewoon leren kennen als een mooie en financieel gezonde organisatie die zijn zaken goed op orde heeft. Dat is een knappe prestatie zo kort na een fusie. Dit wordt bevestigd door het mooie resultaat van de 4-jaarlijkse visitatie over 2014 t/m 2017. De visitatiecommissie geeft in haar rapport aan dat de visie en de strategie in het ondernemingsplan goed richting geven aan de koers van Reggewoon. Een fraai compliment en het resultaat van de inbreng en het werk van huurders, belanghebbenden en medewerkers bij het opstellen van het ondernemingsplan.

Reggewoon is een zeer actieve corporatie. In de RvC is onder meer gesproken over de ambitieuze nieuwbouw- en renovatieplannen van Reggewoon en over duurzaamheid. Die plannen zijn gericht op goede betaalbare en duurzame woningen in de gemeenten Hellendoorn en Wierden, zodat ook de huurders met een smallere beurs kunnen beschikken over een woning die up to date is. In de RvC zullen wij de realisatie van die ambities op de voet volgen en beoordelen. Ik heb er volop vertrouwen in dat Reggewoon ook in 2019 een uitstekende sociale verhuurder zal zijn en ik zie er naar uit de organisatie en zijn huurders in de loop van het jaar nog beter te leren kennen.

*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 2018.

Op 31 december 2018 was de RvC als volgt samengesteld:

Naam	Leef-tijd	Woon-plaats	Functie	Deskundigheidsgebied	Beroep	Nevenfuncties
De heer drs. G.A. Bladder	47	Nijverdal	Lid	Financiën en bedrijfs- organisatie	Zelfstandig belasting- adviseur Bladder Fiscaal	MR lid PC Marijke- school in Nijverdal Lid RvT ZINiN
Mevrouw mr. M. Douwenga	34	Enschede	Lid (vice- voorzitter)	Juridisch	Advocaat Marquant Advocaten	
Mw. drs. K.A. Dubbelman	55	Zwolle	Lid (voordracht huurders)	Zorg & Welzijn	Partner advies- bureau Waarderend Toezicht en zelfstandig adviseur en interim- manager Carla Dubbelman Management & Advies	Lid RvC woningcorporatie Triada
Dhr. drs. H.B.I. de Lange	62	Duiven	Voorzitter	Volkshuis- vesting	Burgemeester gemeente Duiven	Voorzitter RvC woningcorporatie Veenendaalse woningstichting Lid Gelderaad Gelderse Schuttersfederatie Lid Liemerse Economische Raad Lid RvT Alliander Voorzitter RvT Zorgbelang Inclusief Lid commissies sociale begeleiding en interne begeleiding GNet Warnsveld
Mw. ir. R.A.M. Wiggers	41	Wierden	Lid (voordracht huurders)	Vastgoed	Manager vastgoed- ontwikkeling Plegt-Vos	

Werving en selectie

Mevrouw J. Jacobs is op eigen verzoek, vanwege haar verhuizing naar Zuid-Holland, per 1 april 2018 niet herbenoemd. In verband met het bereiken van de 8-jaarstermijn zijn de heren Tadema en De Haan per 1 juli 2018 afgetreden. Tijdens de fusie is al besloten dat de RvC door natuurlijk verloop wordt teruggebracht naar vijf leden, derhalve zijn er geen drie maar twee nieuwe commissarissen geworven. De RvC is bij de werving en selectie van twee nieuwe commissarissen met het profiel Volkshuisvesting en het profiel Zorg & Welzijn begeleid door het werving- en selectiebureau Public Spirit. De huurdersverenigingen HPF en SHWE zijn betrokken geweest bij het opstellen van de functieprofielen. De commissaris met het profiel Zorg & Welzijn is op voordracht van het HPF en de SHWE benoemd. De ondernemingsraad van Reggewoon heeft advies mogen uitbrengen voor de commissaris die de rol van voorzitter zou gaan vervullen.

Na het doorlopen van de fit & propertest bij de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het afgeven van een positieve zienswijze door de Aw is de heer H.B.I. de Lange per 1 augustus 2018 benoemd tot voorzitter van de RvC met het profiel Volkshuisvesting. Mevrouw K.A. Dubbelman is per 1 september 2018 benoemd tot nieuwe commissaris van de RvC met het profiel Zorg & Welzijn. In de periode van 1 juli – 1 augustus 2018 fungeerde mevrouw R.A.M. Wiggers tijdelijk als aanspreekpunt/contactpersoon in verband met het aftreden van zowel de voorzitter als vice-voorzitter van de RvC. Beide nieuwe commissarissen hebben een introductieprogramma gevolgd. Dit bestond onder andere uit kennismakingsgesprekken met de DB, MT, 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 inzake de realisatie van doelstellingen en relevante ontwikkelingen, wensen en behoeften van belanghebbenden.

De RvC van Reggewoon is in 2018 vier maal in een reguliere vergadering bijeen geweest. Geen van de leden van de RvC is frequent afwezig geweest.

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

- Goedkeuring van het jaarverslag en de jaarrekening 2017 van Reggewoon
- Goedkeuring van de begroting 2019
- Goedkeuring statutenwijziging
- Goedkeuring gewijzigde procuratie- en mandateringsregeling
- Invulling door commissarissenpool van de VTW bij ontstentenis of belet van de gehele RvC
- Governance jaaragenda 2019
- Kwartaalrapportages 2018 en diverse directieverslagen
- Plan van aanpak en rol RvC bij visitatie
- Functioneren en bezoldiging van de Directeur-bestuurder
- Zelfevaluatie RvC begeleid door GovernanceQ
- Goedkeuring benoeming nieuwe voorzitter RvC dhr. H.B.I. de Lange m.i.v. 1 augustus 2018
- Goedkeuring benoeming nieuwe commissaris RvC mw. K.A. Dubbelman m.i.v. 1 september 2018
- Herbenoeming commissaris dhr. G.A. Bladder m.i.v. 1 januari 2019, mits de Aw een positieve zienswijze afgeeft
- Goedkeuring bezoldiging RvC
- Goedkeuring fasedocument ontwikkelbesluit Spoortheater
- Uitkering fusievoordeel aan voormalige huurders Woningstichting Hellendoorn
- Goedkeuring nevenfunctie algemeen bestuurslid Garage 2020

Naast de reguliere vergaderingen heeft de RvC een rondgang gemaakt langs het bezit van Reggewoon. Ook heeft de directeur-bestuurder een strategiesessie georganiseerd waarin met de RvC van gedachte is gewisseld over de strategie van Reggewoon, waar staan we nu en wat komt er op ons af. Als uitgangspunt is hierbij het ondernemingsplan van Reggewoon gehanteerd. Tevens heeft er een Governancesessie plaatsgevonden, geleid door de heer B. de Lange van GovernanceQ. Tijdens deze sessie is gesproken over wat voor soort toezicht Reggewoon nodig heeft. Daarbij is stilgestaan bij de verschillende rollen van de RvC. Ook is gesproken over de toezichtvisie. De toezichtvisie en het toezichtkader van de RvC wordt begin 2019 uitgewerkt. Aansluitend aan de Governancesessie heeft de zelfevaluatie van de RvC plaatsgevonden onder leiding van de heer B. de Lange van GovernanceQ.

Contact met huurdersorganisaties HPF en SHWE

De commissarissen die op voordracht van de huurdersorganisaties zitting hebben genomen in de RvC hebben 2 keer per jaar overleg met de bestuursleden van het HPF en de SHWE. Gesproken is onder andere over de samenwerking SHWE/HPF en het fusieconvenant HPF. Mw. Dubbelman heeft als nieuwe commissaris op voordracht van de huurders nader kennis gemaakt met de bestuursleden van zowel de SHWE als van het HPF.

Contact met Ondernemingsraad

De RvC heeft in het voorjaar van 2018 een overleg gehad met de Ondernemingsraad van Reggewoon. Vanwege het aftreden van de heren Tadema en De Haan, die contactpersonen voor de OR waren, is besloten dat de heer Bladder en mevrouw Dubbelman als contactpersonen vanuit de RvC optreden voor de Ondernemingsraad. Op 3 december 2018 hebben de nieuwe commissarissen, de heer De Lange en mevrouw Dubbelman, kennis gemaakt met de voltallige Ondernemingsraad van Reggewoon.

Contact met externe stakeholders

In de Strategie- en Governancesessie, die op 3 december 2018 heeft plaatsgevonden, is onder andere gesproken over de omgang met stakeholders. De RvC is van mening dat in eerste instantie de directeur-bestuurder contacten onderhoudt met onze stakeholders, maar dat zij wel aanschuiven bij bepaalde overleggen. Een voorbeeld hiervan zijn de kennismakingsbijeenkomsten tussen de DB samen met een afvaardiging vanuit de medewerkers van Reggewoon met de gemeenteraad van de gemeente Wierden en met de gemeenteraad van de gemeente Hellendoorn. Een afvaardiging vanuit de RvC is hierbij aanwezig geweest. Tijdens deze bijeenkomsten is gesproken over de volgende onderwerpen: onze koers 2018-2022, toewijzing van betaalbare woningen, passend toewijzen, jongeren, doorstroming, statushouders, Voorzieningswijzer, duurzaamheid en projecten in ontwikkeling.

De stakeholders worden in 2019 nader in beeld gebracht. Ook wordt dan verder gesproken over wie welke rol vervult richting onze stakeholders.

De RvC leden hebben tenslotte deelgenomen aan de RvC netwerkbijeenkomsten van WoON Twente. Besproken onderwerpen zijn 'Duurzame inspiratie rondom het wonen en leven in Twente' en 'Leiderschap en samenwerking. Rol als toezichthouder: Authenticiteit of Ego?!'.

Klachten

Reggewoon is aangesloten bij de Klachtencommissie woningcorporatie Twente e.o. Klanten kunnen bij deze commissie een klacht indienen als zij ontevreden zijn over onze dienstverlening. Begin 2018 zijn binnen de RvC de zes ingediende klachten uit 2017 besproken. Voor de binnenkomende klachten in 2018 is afgesproken dat deze structureel geanalyseerd worden, aangezien we tot nu toe lering hebben getrokken uit klachten op ad hoc basis. Begin 2019 vindt een terugkoppeling naar de RvC plaats.

PE punten

In het kader van de permanente educatie is iedere commissaris verplicht een aantal PE punten te behalen. Daarbij geldt dat de punten behaald in de jaren 2015 t/m 2018 bij elkaar worden opgeteld. Zij worden afgezet tegen de punten die door iedere commissaris behaald had moeten worden, namelijk 5 PE punten per jaar (afhankelijk van de lengte van zijn/haar dienstverband). Bij Reggewoon heeft iedere commissaris voldaan aan deze verplichting.

Naam toezichthouder	Aantal behaalde PE-punten 2015	Aantal behaalde PE punten 2016	Aantal behaalde PE punten 2017	Aantal behaalde PE punten 2018	Voldaan
Dhr. drs. G.A. Bladder	4	6	5	5	√
Mw. mr. M. Douwenga	8	2	6	4	√
Mw. drs. K.A. Dubbelman	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	15	√
Dhr. drs. H.B.I. de Lange	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	8	√
Mw. ir. R.A. Wiggers	8	4	6	2	√

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. In de vergaderingen van de RvC zijn in 2018 geen transacties aan de orde geweest, waarbij sprake was van tegenstrijdige belangen. Geen van de leden van de RvC of het bestuur vervult een nevenfunctie die onverenigbaar is met het lidmaatschap van de RvC of het bestuur.

Honorering Raad van Commissarissen

Conform de WNT is Reggewoon ingedeeld in zwaarteklasse E van de staffel. De RvC conformeert zich aan de beroepsregel van de VTW. De leden van de RvC ontvangen een vergoeding van € 7.245 (op jaarbasis) en de voorzitter € 10.867,50 (op jaarbasis). Dit is 69% van de maximale vergoeding dat geoorloofd is conform de VTW-beroepsregel. In 2018 is daarnaast voor alle leden van de RvC in totaal samen € 377 aan onkostenvergoeding uitbetaald. Alle bedragen zijn exclusief BTW.

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
Dhr. drs. G.A. Bladder	01-01-2015		01-01-2019
Mw. mr. M. Douwenga	01-01-2013	01-01-2017	01-01-2021
Mw. drs. K.A. Dubbelman	01-09-2018		01-09-2022
Dhr. drs. H.B.I. de Lange	01-08-2018		01-08-2022
Mw. ir. R.A.M. Wiggers	01-07-2012	01-07-2016	01-07-2020

De RvC heeft in haar laatste vergadering van 2018 het voorgenomen besluit genomen om de heer Bladder per 1 januari 2019 te herbenoemen, mits de Aw een positieve zienswijze afgeeft op de fit & proptertest. De positieve zienswijze is niet voor 1 januari 2019, maar op 9 januari 2019 door de Aw afgegeven. De heer Bladder is tijdelijk afgetreden in de periode tussen 1 januari 2019 en 9 januari 2019.

Subcommissies

Ter ondersteuning van het toezicht zijn de volgende subcommissies ingesteld:

- Auditcommissie financiën
- Selectie- en remuneratiecommissie

De Auditcommissie bestaat uit:

- dhr. G.A. Bladder (voorzitter)
- mw. R.A.M. Wiggers (lid)

Aan de vergadering namen verder deel:

- dhr. J.H. Olde Olthof, directeur-bestuurder
- dhr. W.A.M. Timmer, manager bedrijfsvoering
- dhr. A. Luteijn, business-controller
- mw. L. Heuvelink, adviseur financiën

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

De Auditcommissie heeft in 2018 4 keer vergaderd, waarvan notulen zijn gemaakt. Besproken onderwerpen zijn:

- Jaarverslag Reggewoon 2017
- Management letter interim-controle 2017
- Begroting 2019
- Kwartaalrapportages 2018
- Procuratie- en mandateringsreglement
- Proces vermogensnotitie/ SVB
- Financieringsbehoefte
- Fasedocument Realisatiebesluit 8 woningen Schubertstraat Nijverdal
- Fasedocument Realisatiebesluit 7 + 14 woningen Europaring
- Fasedocument ontwikkelbesluit Spoortheater

- Controllerzaken (rol /positionering controller en reglement controller, voortgangsrapportage management letter en intern controleplan)
- Werking investeringsstatuut
- Kennismaking nieuwe accountant
- Planning 4-maandsrapportages en P&C-cyclus
- Verbeterpunten n.a.v. evaluatiegesprek accountant BDO d.d. 13 juli 2018
- Uitkering fusievoordeel huurders voorheen Woningstichting Hellendoorn
- Management letter van Mazars
- Reactie Reggewoon op Beoordelingsbrief WSW d.d. 14.02.2018
- Invulling functie controller

Tevens heeft de Auditcommissie deelgenomen aan het evaluatiegesprek met BDO Accountants, dat plaatsvond op 13 juli 2018.

De selectie- en remuneratiecommissie bestaat uit:

- Mw. M. Douwenga (voorzitter)
- Dhr. G. Tadema (lid), tot 1 juli 2018
- Dhr. H.B.I. de Lange, vanaf 1 augustus 2018

De selectie- en remuneratiecommissie heeft op 7 maart 2018 een gesprek gevoerd met de heer Olde Olthof in het kader van zijn jaarlijkse beoordeling. Vooraf heeft de gehele RvC input aan de selectie- en remuneratiecommissie geleverd over het functioneren van de heer Olde Olthof. Dit heeft geleid tot een positieve beoordeling.

WNT-verantwoording honorering directeur-bestuurder

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (verder WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op Reggewoon. De toepasselijke bezoldigingsmaxima in 2018 bedragen voor Reggewoon € 137.000 (het bezoldigingsmaximum klasse E). Bij aanvang van het dienstverband van de heer Olde Olthof is de honorering vastgesteld. De bezoldiging € 121.762 past binnen de WNT-norm klasse E.

Externe Accountant

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

Op 13 juli 2018 heeft een evaluatiegesprek met BDO plaatsgevonden in verband met het vertrek van BDO als accountant vanwege de aflopende termijn van maximaal 10 jaar. De werkzaamheden van BDO zijn met ingang van het boekjaar 2018 overgenomen door Mazars. De selectie voor de nieuwe accountant heeft eind 2017 al plaatsgevonden. Mazars heeft in het najaar een management-letter uitgebracht, die ook is besproken in de Auditcommissie en RvC vergadering.

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 april 2019

De heer J.H. Olde Olthof
Directeur-bestuurder

Het jaarverslag en de jaarrekening van 2018 is opgesteld door het bestuur op 9 april 2019. De Raad van Commissarissen heeft de jaarrekening vervolgens 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, 13 mei 2019

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

De heer drs. G.A. Bladder

Mevrouw mr. M. Douwenga

Mevrouw drs. K.A. Dubbelman

Mevrouw ir. R.A.M. Wiggers-Jansen

Deel 4 Jaarrekening 2018



9 Jaarrekening 2018

9.1 Balans per 31 december 2018

BALANS PER 31 DECEMBER 2018 (voor resultaatbestemming)

bedragen x € 1.000,=

ACTIVA

	31-dec-2018	31-dec-2017
VASTE ACTIVA		
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
1. DAEB vastgoed in exploitatie	579.729	514.200
2. niet-DAEB vastgoed in exploitatie	13.763	13.376
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.098	3.960
Totaal vastgoedbeleggingen	598.590	531.536
<i>Materiële vaste activa</i>		
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.706	3.055
<i>Financiële vaste activa</i>		
1. Latente belastingvordering(en)	433	5.845
TOTAAL VASTE ACTIVA	601.730	540.436
VLOTTENDE ACTIVA		
<i>Vorderingen</i>		
1. Huurdebiteuren	519	296
2. Belastingen en premies sociale verzekeringen	2	-
3. Overige vorderingen	34	64
4. Overlopende activa	225	225
Totaal vorderingen	780	585
<i>Liquide middelen</i>	2.187	671
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	2.966	1.256
TOTAAL ACTIVA	604.696	541.692

PASSIVA

31-dec-2018

31-dec-2017

EIGEN VERMOGEN

1. Herwaarderingsreserve	302.434	247.958
2. Overige reserve	121.562	177.841
3. Resultaat boekjaar	74.382	1.803-

TOTAAL EIGEN VERMOGEN**498.378****423.996****VOORZIENINGEN**

1. Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	911	1.774
2. Voorziening latente belastingverplichtingen	0	10.195
3. Overige voorzieningen	0	0

TOTAAL VOORZIENINGEN**911****11.969****LANGLOPENDE SCHULDEN**

1. Schulden/leningen kredietinstellingen	80.987	95.183
--	--------	--------

TOTAAL LANGLOPENDE SCHULDEN**80.987****95.183****KORTLOPENDE SCHULDEN**

1. Schulden aan overheid	25	-
2. Schulden aan kredietinstellingen	13.096	5.475
3. Schulden aan leveranciers	1.465	862
4. Belastingen en premies sociale verzekering	6.238	329
5. Schulden ter zake van pensioenen	41	37
6. Overlopende passiva	3.555	3.841

TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN**24.419****10.544****TOTAAL****604.696****541.692**

9.2 Winst- en verliesrekening over het boekjaar 2018

9.2 WINST- EN VERLIESREKENING OVER HET BOEKJAAR 2018

bedragen x € 1.000,=

	Begroting 2018	Realisatie 2018	Realisatie 2017
1. Huuropbrengsten	32.533	32.622	31.836
2. Opbrengsten servicecontracten	823	842	811
3. Lasten servicecontracten	-800	-878	-847
4. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.371	-1.643	-1.678
5. Lasten onderhoudsactiviteiten	-7.362	-7.331	-7.621
6. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-8.311	-7.882	-7.558
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	15.512	15.730	14.943
7. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	676	784	3.880
8. Toegerekende organisatiekosten	-27	-45	-40
9. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-469	-679	-3.169
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	180	60	672
10. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.583	-556	-1.924
11. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.697	62.798	-10.686
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.114	62.242	-12.610
12. Overige organisatiekosten	0	0	0
13. Leefbaarheid	-374	-487	-369
Netto resultaat overige organisatiekosten en leefbaarheid	-374	-487	-369
14. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0	5
15. Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.193	-2.792	-3.103
Saldo financiële baten en lasten	-3.193	-2.792	-3.098
Resultaat voor belastingen	16.239	74.752	462
16. Belastingen	-4.103	-370	-1.341
RESULTAAT NA BELASTINGEN	12.136	74.382	-1.803

9.3 Kasstroomoverzicht

KASSTROOMOVERZICHT (volgens de directe methode)
bedragen x € 1.000,=

	Begroting 2018	Realisatie 2018	Realisatie 2017
Kasstroom uit operationele activiteiten			
Ontvangsten:			
Huren	32.497	32.616	31.779
Vergoedingen	823	843	980
Overige bedrijfsontvangsten	40	58	48
Renteontvangsten	0	0	4
Saldo ingaande kasstroom	33.360	33.517	32.812
Uitgaven:			
Personeelsuitgaven	3.135	3.500	3.558
Onderhoudsuitgaven	6.537	6.394	7.876
Overige bedrijfsuitgaven	3.862	3.868	4.282
Renteuitgaven (exclusief interne lening)	3.140	3.131	3.466
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	400	366	26
Verhuurdersheffing	3.976	3.419	3.541
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	150	149	86
Vennootschapsbelasting	4.538	0	0
Saldo uitgaande kasstroom	25.738	20.827	22.834
Kasstroom uit operationele activiteiten	7.622	12.690	9.977
Kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten			
Ontvangsten:			
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	676	784	3.752
Saldo ingaande kasstroom	676	784	3.752
Uitgaven:			
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	4.325	2.945	4.154
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	5.297	2.016	510
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	332	8.260
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	308	38	0
Aankoop grond	0	0	0
Investerings overig	80	25	455
Externe kosten bij verkoop	5	23	28
Saldo uitgaande kasstroom	10.015	5.380	13.407
Kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten	-9.339	-4.596	-9.654
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			
Ontvangsten:			
Nieuwe te borgen leningen	0	0	12.100
Saldo ingaande kasstroom	0	0	12.100
Uitgaven:			
Aflossing geborgde leningen	5.475	6.575	15.659
Saldo uitgaande kasstroom	5.475	6.575	15.659
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-5.475	-6.575	-3.559
Mutatie liquide middelen	-7.192	1.519	-3.236
Wijziging kortgeldmutaties	0	-4	2.102
Saldo liquide middelen op 1 januari	250	672	1.806
Saldo liquide middelen op 31 december	-6.942	2.187	672

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 van uit 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 de bepalingen van BTIV, de beleidsregels toepassing Wet Normering Topinkomens ('WNT'), Titel 9 Boek 2 BW, hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

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.

Schattingswijziging

Reggewoon heeft uitvoerig overleg gevoerd met de accountant over het wel of niet opnemen van de voorziening latente belastingverplichting. Naar aanleiding hiervan is het bestuur van Reggewoon tot het inzicht gekomen dat onvoldoende zekerheid bestaat dat de in het verleden verantwoorde fiscale afwaarderingen naar lagere WOZ-waarde in de toekomst weer volledig teruggenomen moeten worden. Daarom is besloten om de voorziening voor latente belastingverplichtingen ultimo 2018 niet langer op te nemen. Het ultimo 2018 resterende bedrag van de voorziening ad. € 3,1 miljoen is in 2018 ten gunste van het resultaat vrijgevallen. De vergelijkende cijfers in de jaarrekening zijn niet aangepast.

Vergelijkende cijfers

De cijfers 2017 zijn, waar nodig, aangepast teneinde vergelijkbaarheid met 2018 mogelijk te maken.

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.

Reggewoon hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden 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 waarden marktwaarde, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom.

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten en eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toe te rekenen uitgaven. De in de toekomst te maken kosten voor sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarden marktwaarde – Actualisatie peildatum 31 december 2018.

Reggewoon hanteert voor het merendeel van haar vastgoed in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

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. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Doorexploiteer- en uitpondscenario

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de 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 waarderingscomplexniveau 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, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheden opnieuw worden verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16e jaar met 100% verhoogd, teneinde groot onderhoud te adresseren. Voor maatschappelijk vastgoed, autoboxen en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15^e jaar nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteerscenario.

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 (basis variant) en eigen parameters. In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur 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 € 518 per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen 1,5% van de leegwaarde per verhuureenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex voor en na deze uitgaven.

Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen'.

Herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van het vastgoed in exploitatie opnieuw bepaald. (Niet-gerealiseerde) winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de actuele waarde, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (derhalve niet verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen).

Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Reggewoon en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar 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. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden 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 de corporatie 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 worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Activering vindt plaats zodra interne formalisering en externe communicatie terzake het project heeft plaatsgevonden. Bouwrente vormt geen onderdeel van de vervaardigingsprijs.

Wanneer de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in ontwikkeling, bepaald op basis van dezelfde grondslagen als voor vastgoed in exploitatie (inclusief macro economische parameters), lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, vindt afwaardering naar deze lagere waarde plaats. Afwaardering naar lagere marktwaarde vindt plaats zodra interne formalisering en externe communicatie terzake het project heeft plaatsgevonden. Deze afwaardering wordt in de resultatenrekening verantwoord onder 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

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 waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op basis van de geschatte economische gebruiksduur en worden berekend volgens de lineaire methode. Op grond wordt niet afgeschreven.

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 gewaardeerd tegen nominale waarden, waar nodig onder aftrek van een voorziening voor mogelijke oninbaarheid. 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 en de historische kostprijs van het vastgoed waarop de herwaarderingsreserve betrekking heeft. 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

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd.

Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan: de waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde.

Voorziening latente belastingverplichting

De voorziening latente belastingverplichtingen wordt getroffen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en passiva en hun fiscale grondslag. De latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen en worden gewaardeerd tegen contante waarde.

9.4.2.8 Langlopende schulden

Leningen kredietinstellingen

De leningen zijn opgenomen tegen de nominale waarde. Zij worden afgelost op basis van annuïteiten of ineens.

9.4.2.9 Kortlopende schulden

De schulden op korte termijn zijn gewaardeerd tegen 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 personeelskosten en kosten werkorganisatie worden verdeeld op basis van de verdeling van de begrote activiteiten van werknemers. Ten opzichte van vorig jaar zijn de verdeelsleutels en daarmee de toerekeningen van zowel de directe als de indirecte kosten meer verfijnd ten opzichte van vorig jaar.

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 bij de kostensoorten salarissen, sociale lasten en pensioenlasten 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, verhuurderheffing en de overige sectorspecifieke heffingen. 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 overige directe operationele lasten exploitatie bezit toegerekend.

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 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.

9.4.3.10 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.

9.4.3.11 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 vaststellingen overeenkomst (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 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 het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden;
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden.

Toelichting op de aard van niet-DAEB activiteiten

Reggewoon bezit de volgende niet-DAEB verhuureenheden:

Niet DAEB-activiteit	Aantal VHE 2018
Bedrijfs Onroerend Goed in exploitatie	5
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	57
Parkeergelegenheden	183
Totaal	245

Deze verhuureenheden worden in eigendom van de corporatie aangehouden, omdat sprake is van complexen met gemengd bezit en vanwege in het verleden gemaakte strategische keuzes. Voor een deel van de niet-DAEB verhuureenheden heeft Reggewoon de intentie deze te verkopen.

9.5 Toelichting op de afzonderlijke posten van de balans

ACTIVA

9.5.1 Vastgoedbeleggingen

1. DAEB vastgoed in exploitatie

	31-dec-2018	31-dec-2017
Boekwaarde op 1 januari	514.200	521.199
Mutatie effect scheidingsvoorstel	-	-1.965
Herrekende boekwaarde per 1 januari	514.200	519.234
<i>Mutaties in de boekwaarde in het verslagjaar:</i>		
Investerings, initiële verkrijgingen	332	6.050
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	2.781	14
Investerings na eerste waardering	924	510
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-226	-948
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	61.718	-10.661
Totaal mutaties in het verslagjaar	65.529	-5.034
Boekwaarde DAEB-vastgoed in exploitatie op 31 december	579.729	514.200

2. niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Boekwaarde op 1 januari	13.376	11.243
Mutatie effect scheidingsvoorstel	-	1.965
Herrekende boekwaarde per 1 januari	13.376	13.208
<i>Mutaties in de boekwaarde in het verslagjaar:</i>		
Investerings, initiële verkrijgingen	0	2.335
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	0	0
Investerings na eerste waardering	0	0
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-692	-2.142
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	1.080	-25
Totaal mutaties in het verslagjaar	387	169
Boekwaarde niet-daeb vastgoed in exploitatie op 31 december	13.763	13.376

Bij de bepaling van de marktwaarde op basis van de basisversie is een disconteringsvoet tussen de 6,31% en 9,55% gehanteerd.

Toelichting vrijheidsgraden bij full-versie van het handboek marktwaardeberekening

Voor het bedrijfs- en maatschappelijk vastgoed, alsmede het intramurale vastgoed hanteert Reggewoon de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. In tegenstelling tot de basis versie 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 p/m2	Leegwaarde	Disconteringsvoet	Exityield
Weusteweg 18-26 Wierden	Standplaatsen woonwagens	120		12,50%	10,00%
Brugstraat 4B Daarlerveen	Intramuraal zorgvastgoed			7,50%	7,50%
Jeruzalemweg 36 Nijverdalen	Intramuraal zorgvastgoed			7,20%	7,80%
Jeruzalemweg 35 Nijverdalen	Intramuraal zorgvastgoed			7,25%	7,50%
Schanshekweg 7 Nijverdalen	Sceavhuus			11,00%	
Kruidenlaan 191 Nijverdalen	Intramuraal zorgvastgoed			7,00%	
Parallelweg 49 Nijverdalen	Intramuraal zorgvastgoed	95		8,20%	8,30%
Kerkstraat 138 Nijverdalen	Intramuraal zorgvastgoed	125		7,50%	
Molenweg 3-7 Nijverdalen	Intramuraal zorgvastgoed	115		8,30%	8,00%
Het Reggedal 23 Enter	Intramuraal zorgvastgoed			7,30%	8,00%
De Holtinck 117 Wierden	Intramuraal zorgvastgoed	105			14,00%
Grote Maatweg 4 Wierden	Bedrijfsroerendgoed	125			
t Wedervoort 1 Wierden	Intramuraal zorgvastgoed	145	2.400.000		
Botterhof 1 Wierden	Intramuraal zorgvastgoed	146		7,80%	8,50%
Nijverdalsestraat 11-13 Wierden	Bedrijfsroerendgoed	100		7,60%	8,30%
Nijverdalsestraat 17 Wierden	Bedrijfsroerendgoed	100		7,60%	8,30%

De herwaarderingsreserve met betrekking tot het DAEB en niet-DAEB bezit bedraagt € 302,4 miljoen per 31 december 2018 (2017: € 247,9 miljoen).

Beleidswaarde

Per 31 december 2018 is in totaal € 302,4 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves begrepen (2017: € 247,9 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Reggewoon. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurtoeslagen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

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 DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 346 miljoen.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

Marktwaarde in verhuurde staat	593.491
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	112.279-
Betaalbaarheid (huren)	109.773-
Kwaliteit (onderhoud)	42.432-
Beheer (beheerkosten)	75.613-
Beleidswaarde	253.394

Dit impliceert dat circa 69,2% 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 (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Uitgangspunt voor:	2018
Disconteringsvoet	7,1%
Streefhuur per maand	583
Lasten onderhoud en beheer per jaar	3.174

De beleidswaarde is voor het eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden.

3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

31-dec-2018 31-dec-2017

Boekwaarde op 1 januari	3.960	2.264
<i>Mutaties in de boekwaarde in het verslagjaar:</i>		
Investerings nieuwbouw	3.376	4.050
Investerings bestaand bezit	2.788	2.089
Overige waardeveranderingen en terugneming daarvan	-556	0
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-3.608	-388
Overboeking naar onderhoudskosten	0	-1.943
Mutatie voorziening onrendabele investeringen	-863	-2.111
Totaal mutaties in het verslagjaar	1.138	1.697
Boekwaarde vastgoed in ontwikkeling op 31 december	5.098	3.960

9.5.2 Materiële vaste activa

	31-dec-2018	31-dec-2017
<i>1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie</i>		
<i>Stand per 1 januari</i>		
Aanschafwaarde	6.202	5.660
Cumulatieve afschrijvingen	-3.148	-2.835
Boekwaarde op 1 januari	3.055	2.826
<i>Mutaties in de boekwaarde in het verslagjaar:</i>		
Investeringsen bestaand bezit/overige investeringen	44	542
Afschrijvingen	-392	-313
Totaal mutaties in het verslagjaar	-348	229
<i>Stand per 31 december</i>		
Aanschafwaarde	6.247	6.202
Cumulatieve afschrijvingen	-3.540	-3.148
Boekwaarde (on-)roerende zaken ten dienste van de exploitatie op 31 december	2.706	3.055

WOZ-waarde

De WOZ-waarde van de woningen en woongebouwen en onroerende zaken niet zijnde woningen, bedroeg volgens taxatie per waardepeildatum van 1 januari 2017 of latere ingebruikname in totaal circa € 687 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.

Te verkopen woningen

In de meerjarenraming 2019 tot en met 2024 hebben we jaarlijks gemiddeld 5 woningen gepland voor de verkoop.

9.5.3 Financiële vaste activa

	31-dec-2018	31-dec-2017
<i>1. Latente belastingvordering(en)</i>		
Saldo begin boekjaar	5.845	7.858
mutatie in het boekjaar	-5.413	-2.012
Saldo einde boekjaar	433	5.845

Deze post latente belastingvorderingen betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie en de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen. De latente belastingvordering is contant gewaardeerd. De contante waarde van deze vordering bedraagt ultimo 2018 € 433.000, gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningportefeuille vertegenwoordigd) van 2,24% (2017: 2,31%).

Voor onroerende zaken in exploitatie is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering volgens de jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Dit bedrag is niet tot waardering gebracht in verband met de onzekerheid ten aanzien van de realisatie, met uitzondering van het afschrijvingspotentieel voor een bedrag van € 400.000 (nominaal: € 627.000).

Het tijdelijke verschil inzake de leningenportefeuille bedraagt nominaal € 52.000 en is de balans gewaardeerd tegen de contante waarde van € 33.000.

Specificatie van de latente belastingvordering(en)

- Voorwaartse verliescompensatie	0	5.055
- Tijdelijke verschillen waardering verwachte verkopen binnen 5 jaar	0	0
- Verschil waardering leningportefeuille	33	60
- Afschrijvingspotentieel vastgoed	400	730
	<u>433</u>	<u>5.845</u>
Totaal financiële vaste activa	433	5.845

9.5.4 Vorderingen

31-dec-2018 31-dec-2017

1. Huurdebiteuren

a. Huurdebiteuren huidige bewoners	285	270
b. Huurdebiteuren en onderhoud vertrokken bewoners	233	179
c. Voorziening dubieuze debiteuren	0	-153
<i>subtotaal</i>	<u>519</u>	<u>296</u>

De huurachterstand huidige bewoners ultimo 2017 bedraagt 0,87% van de jaarhuur (2017: 0,83%). Met ingang van 2018 heeft Reggewoon besloten om de voorziening dubieuze debiteuren rechtstreeks in de winst- en verliesrekening te verantwoorden.

2. Belastingen en premies sociale verzekeringen

a. Loonbelasting en sociale lasten	2	0
	<u>2</u>	<u>0</u>

3. Overige vorderingen

a. Te ontvangen bedragen van gemeentes	0	32
b. Overige debiteuren	34	32
<i>subtotaal</i>	<u>34</u>	<u>64</u>

4. Overlopende activa

a. Nog te ontvangen rente	0	4
b. Nog af te rekenen met VvE's	47	70
c. Overige overlopende activa	178	63
d. Nog te specificeren facturen	0	88
<i>subtotaal</i>	<u>225</u>	<u>225</u>

Totaal vorderingen	778	585
---------------------------	------------	------------

9.5.5 Liquide middelen

	31-dec-2018	31-dec-2017
<i>1. Direct opvraagbaar</i>		
a. Kas	0	2
b. Rabobank betaalrekening	1.343	668
c. Rabobank, BedrijfSpaar- en BedrijfsBonusRekening	844	0
d. Kruisposten	0	1
Totaal liquide middelen	2.187	671

PASSIVA

9.5.6 Eigen vermogen

	31-dec-2018	31-dec-2017
<i>1. Herwaarderingsreserve</i>		
Saldo begin boekjaar	247.958	258.660
Realisatie verkoop	-75	-2.169
Mutatie door herwaardering	54.551	-8.533
<i>Saldo einde boekjaar</i>	302.434	247.958
<i>2. Overige reserves</i>		
Saldo begin boekjaar	176.038	167.140
Realisatie uit herwaarderingsreserve	54.476-	10.702
<i>Saldo einde boekjaar</i>	121.562	177.841
<i>3. Resultaat boekjaar</i>	74.382	-1.803
Totaal eigen vermogen	498.378	423.996

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 onrendabele investeringen en herstructureringen

Deze voorziening is gevormd voor de onrendabele investeringen in nieuwbouwprojecten. Een onrendabele top ontstaat wanneer de verwachte marktwaarde in verhuurde staat van het project lager is dan de investering. Ultimo 2018 is voor het herstructureringsproject Europaring in Wierden een voorziening gevormd. De voorziening van de overige projecten is vrijgefallen in verband met oplevering of gezien het feit dat de gerealiseerde investering de onrendabele top overstijgt.

Per project kan de volgende specificatie worden gemaakt:

		31-dec-2018	31-dec-2017
complex 21340 (De Marcke)	investeringen	0	-3.753
	ORT	0	2.263
	vrijval	0	1.490
		<u>0</u>	<u>0</u>
complex 21360 (Karel Doormanweg)	investeringen	-2.730	-136
	ORT	1.592	1.910
	vrijval	1.138	0
		<u>0</u>	<u>1.774</u>
complex 10121 (Europaring)	investeringen	-698	0
	ORT	1.609	0
	vrijval	0	0
		<u>911</u>	<u>0</u>
Totaal voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		<u>911</u>	<u>1.774</u>

		31-dec-2018	31-dec-2017
<i>2. Voorziening latente belastingverplichtingen</i>			
Saldo begin boekjaar		10.195	10.866
Mutatie van de voorziening latente belastingen		-10.195	-671
<i>Saldo einde boekjaar</i>		<u>0</u>	<u>10.195</u>

Deze voorziening was opgenomen voor de afwaardering die de aankomende vijf jaar (2018-2022) verwacht werd teruggenomen te moeten worden. Als gevolg van de schattingswijziging is het ultimo 2018 resterende bedrag van de voorziening ad. € 3,1 miljoen in 2018 ten gunste van het resultaat vrijgevallen.

Voor meer informatie omtrent de schattingswijziging wordt verwezen naar de toelichting van de schattingswijziging in de 'Grondslagen van balanswaardering en resultaatbepaling'.

		31-dec-2018	31-dec-2017
<i>3. Overige voorzieningen</i>			
Saldo begin boekjaar		0,00	37
bij:	dotatie aan de voorziening o.b.v. verwachte jubileumuitkeringen	0,00	-37
af:	jubileumuitkeringen in het verslagjaar	0,00	0,00
<i>Saldo einde boekjaar</i>		<u>€ -</u>	<u>€ -</u>

De overige voorzieningen betreffen een voorziening voor uitgestelde beloningen.

Omdat deze post materieel niet van betekenis is, hebben we de voorziening in 2017 vrij laten vallen.

Totaal voorzieningen	<u>911</u>	<u>11.968</u>
-----------------------------	------------	---------------

9.5.8 Langlopende schulden

31-dec-2018 31-dec-2017

1. Schulden/leningen kredietinstellingen

Schulden/leningen kredietinstellingen	80.987	95.183
<i>subtotaal</i>	<u>80.987</u>	<u>95.183</u>

Het verloop van de leningportefeuille kan als volgt worden weergegeven:

<i>Saldo begin boekjaar</i>	95.183	88.558
bij: ontvangen nieuwe geldleningen	0	14.300
bij/af: mutatie op roll-overlening met variabele hoofdsom	-1.100	-2.200
af: reguliere aflossingen binnen één jaar naar kortlopende schulden	-13.096	-5.475
af: vervroegde aflossingen	0	0
<i>Saldo einde boekjaar</i>	<u>80.987</u>	<u>95.183</u>

Van het schuldrestant van de leningen ultimo 2018 heeft € 18,4 miljoen een looptijd korter dan 5 jaar, en € 75,6 miljoen een looptijd van 5 jaar of langer.

Alle leningen kredietinstellingen worden geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

De gewogen gemiddelde rentevoet van de geldleningen ultimo 2018 bedraagt 3,0% (2017: 3,1%).

De gewogen gemiddelde restant looptijd is afgerond 10 jaar.

De rente van de Roll-overlening met variabele hoofdsom staat niet vast, maar is gekoppeld aan de ontwikkeling van het 1-maands Euribortarief. De spread bedraagt 4 basispunten boven het Euribortarief. Op 1 november 2019 bestaat de mogelijkheid om de Roll-overlening te fixeren op een vast rentetarief.

De marktwaarde van de leningportefeuille bedraagt ultimo 2018 € 109,4 miljoen (2017: € 117,4 miljoen).

Totaal langlopende schulden

80.987 95.183

9.5.9 Kortlopende schulden

31-dec-2018 31-dec-2017

1. Schulden aan overheid

a. Schulden aan overheid	25	-
<i>subtotaal</i>	<u>25</u>	<u>0</u>

2. Schulden aan kredietinstellingen

a. Schulden kredietinstellingen	13.096	5.475
<i>subtotaal</i>	<u>13.096</u>	<u>5.475</u>

	31-dec-2018	31-dec-2017
3. Schulden aan leveranciers		
a. Schulden aan diverse handelscrediteuren	1.465	862
<i>subtotaal</i>	<u>1.465</u>	<u>862</u>
4. Belastingen en premies sociale verzekeringen		
a. Vennootschapsbelasting	5.152	0
b. Omzetbelasting en verhuurderheffing	1.086	329
c. Loonbelasting en sociale lasten	0	0
<i>subtotaal</i>	<u>6.238</u>	<u>329</u>
5. Schulden ter zake van pensioenen		
a. Schulden aan pensioenfondsen	41	37
<i>subtotaal</i>	<u>41</u>	<u>37</u>
6. Overlopende passiva		
a. Niet vervallen rente geldleningen	2.829	3.167
b. Vooruitontvangen huur	262	239
c. Te verrekenen vergoedingen met bewoners	159	141
d. Personeelsvereniging	9	4
e. Verplichting vakantiedagen	139	138
f. Nog te ontvangen facturen opgeleverde nieuwbouwcomplexen	109	103
g. Overige overlopende passiva	48	48
<i>subtotaal</i>	<u>3.555</u>	<u>3.841</u>
Totaal kortlopende schulden	<u>24.419</u>	<u>10.544</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 tot circa januari 2023. Naar verwachting zal dan het begrote fusievoordeel ad € 425.000 aan deze huurders ten goede zijn gekomen.

Aangegane verplichtingen

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

a. Karel Doormanweg	1.732
b. Europaring	1.221
c. Duurzaamheid	316
d. Brandveiligheid	303
e. Overige verplichtingen	295
	<u>3.867</u>

WSW-obligoverplichting

In het kader van de aangetrokken geldleningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) bestaat een obligo (garantieplichting) ter grootte van € 3.691.510, zijnde 3,85% van de geborgde leningen, waarbij leningen met een variabele hoofdsom meetellen voor 75% van de maximale hoofdsom.

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 2018 bedraagt het budget € 115.300 (2017: € 130.600).

Verplichtingen jubileumuitkeringen

Voor eventuele jubileumuitkeringen is geen voorziening gevormd, omdat de omvang van deze verplichting niet betrouwbaar kan worden bepaald. Overigens gaat dit om een bedrag dat niet van materieel belang is.

Saneringsheffing

Onderdeel van het saneringsplan van Vestia is dat alle andere woningcorporaties daar ongeveer € 700 miljoen aan bijdragen. Die bijdrage moet door middel van een heffing van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) in een aantal jaren bij elkaar gebracht worden. Het geld is nodig om de derivatenportefeuille van Vestia af te bouwen. Gezien de hoogte van de noodzakelijke heffingen heeft de minister eerder al besloten het maximum bedrag dat corporaties jaarlijks bij moeten dragen voor saneringssteun te verhogen. Het maximum bedrag van de saneringssteun bedraagt 5 procent van de jaarlijkse huurinkomsten. In 2018 bedroeg de heffing voor Reggewoon € 335.000. Vanaf 2019 tot en met 2023 is de heffing begroot op 1% van de jaarlijkse huurinkomsten, wat neer komt op gemiddeld € 350.000 per jaar.

Onderpand WSW

Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen is in de dVi 2017 € 688 miljoen aan WOZ-waarde ingezet (peildatum WOZ-waarde 1-1-2017). € 6 miljoen aan WOZ-waarde is daarbij niet als onderpand ingezet. In 2013 is op verzoek van het WSW een volmacht afgegeven aan het WSW om hypotheekrecht te vestigen op het onderpand.

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

9.6.1 Huuropbrengsten	2018	2017
a. Netto huuropbrengsten	32.773	32.046
b. Huurderving	-191	-250
c. Huur socioruimtes, zie leefbaarheid	40	40
Totaal huuropbrengsten	32.622	31.836

De netto huren zijn in 2018 gestegen met 727.000 euro ten opzichte van het jaar 2017.

De stijging is als volgt te verklaren:

- jaarlijkse huurverhoging per 1 juli (0,83% in 2017 en 1,00% in 2018)	410
- huurharmonisatie door bij mutatie de huur vast te stellen op de streefhuur	45
- huurverhogingen door individuele woningverbeteringen	7
- oplevering als gevolg van nieuwbouw, herstructurering en verwerving	160
- lagere huuropbrengsten door verkopen	-14
- lagere huuropbrengsten door (voorgenomen) sloop	-179
- overig	298
	727

De huurderving wegens leegstand van het bezit bedroeg in het verslagjaar 0,58% (0,78% in 2017)

9.6.2 Opbrengsten servicecontracten	2018	2017
a. Ontvangen vergoedingen leveringen en diensten	1.002	952
b. Te verrekenen vergoedingen met bewoners	-159	-141
Totaal opbrengsten servicecontracten	842	811

9.6.3 Lasten servicecontracten	2018	2017
a. Lasten servicecontracten	-878	-847
Totaal lasten servicecontracten	-878	-847

9.6.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2018	2017
a. Toegerekende personeelskosten	-1.183	-1.203
b. Toegerekende kosten werkorganisatie	-460	-475
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.643	-1.678

9.6.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2018	2017
a. Reparatieverzoeken	-902	-804
b. Mutatieonderhoud	-385	-497
c. Contractonderhoud	-679	-677
d. Planmatig onderhoud	-3.708	-4.282
e. Vraaggestuurd onderhoud	-775	-453
f. Doorberekende kosten technische dienst	98	115
g. Toegerekende personeelskosten	-678	-687
h. Toegerekende kosten werkorganisatie	-302	-336
Totaal onderhoudslasten	-7.331	-7.621
<i>ad d. specificatie planmatig onderhoud</i>		
regulier planmatig onderhoud	-1.859	-2.568
groot onderhoud ten laste van de exploitatie	-1.849	-1.714
	-3.708	-4.282

9.6.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2018	2017
a. Belastingen WOZ en waterschap etc.	-1.201	-1.209
b. Verzekeringspremie brand-, storm- en vliegtuigschade	-66	-66
c. Sectorspecifieke heffingen	-377	-26
d. Verhuurderheffing	-3.527	-3.429
e. Diverse overige bedrijfslasten	-166	-275
f. Overige bedrijfsopbrengsten	64	78
g. Toegerekende personeelskosten	-1.633	-1.519
h. Toegerekende overige kosten werkorganisatie	-976	-1.111
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-7.882	-7.558
<i>ad C. Bijdrageheffing saneringssteun en Aw</i>		
Bijdrageheffing saneringssteun	-335	0
Bijdrageheffing Aw en verhuurderbijdrage	-42	-26
	-377	-26

9.6.7-9 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2018	2017
a. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	784	3.880
b. Toegerekende organisatie- en personeelskosten	-25	-27
c. Externe verkoopkosten	-20	-14
d. Boekwaarde verkochte vastgoedport. op moment van verkoop	-679	-3.169
Totaal netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	60	671

In 2018 zijn 3 woningen verkocht, waarvan 1 DAEB woning en 2 niet-DAEB woningen

9.6.10 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2018	2017
a. Afwaarderen voormalige bibliotheek	0	-14
b. Onrendabele nieuwbouw Karel Doormanweg	318	-1.910
c. Onrendabele top de Marcke	735	0
d. Onrendabele herstructurering Europaring	-1.609	0
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-556	-1.924

9.6.11 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2018	2017
a. Mutatie actuele waarde vastgoed in exploitatie DAEB	61.718	-12.626
b. Mutatie actuele waarde vastgoed in exploitatie niet-DAEB	1.080	1.940
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	62.798	-10.686

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.

9.6.12 Overige organisatiekosten	2018	2017
Totaal overige organisatiekosten	0	0

9.6.13 Leefbaarheid	2018	2017
a. Uitgaven aan leefbaarheid	-216	-101
b. Toegerekende organisatie- en personeelskosten	-231	-228
c. Ter beschikking stellen socioruimten tegen symbolisch bedrag	-40	-40
Totaal leefbaarheid	-487	-369

9.6.14 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2018	2017
a. Rente liquide middelen	0	5
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	5

9.6.15 Rentelasten en soortgelijke kosten	2018	2017
a. Rente langlopende leningen	2.771	3.080
b. Rente rekening-courant krediet	0	2
c. Borgstellingsvergoeding WSW	22	21
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	2.792	3.103

9.6.16 Belastingen	2018	2017
a. Vennootschapsbelasting	-370	-1.341
Totaal belastingen	-370	-1.341

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

Te betalen/vorderen vennootschapsbelasting	-5.152
Mutatie latente belastingvordering	-3.519
Mutatie latente belastingverplichting	5.477
Acute last	-3.194
Overige mutaties latente belastingen	-295
Effect schattingswijziging	3.119
	-370

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2017: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het resultaat voor belastingen, bedraagt 0% (2017: 5,2%). Dit wijkt af ten opzichte van het wettelijke tarief van 25% door een verschil tussen het commercieel en fiscaal resultaat, door verrekenbare verliezen uit het verleden en door de eerder genoemde schattingswijziging. De aansluiting tussen het effectieve belastingtarief en het toepasselijk belastingtarief is als volgt:

	2018	2017
	%	%
Toepasselijk belastingtarief	25,00	25,00
Aanpassing belastingen vorige boekjaren	0,00	0,00
Niet gewaardeerde verschillen	-25,00	-20,80
Effectief belastingtarief	0,00	5,20

9.6.17 Aanvullende toelichting bij functionele Winst- en Verliesrekening

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

Personeelskosten	2018	2017
a. Lonen en salarissen	2.330	2.285
b. pensioenkosten	347	343
c. sociale lasten	426	415
Totaal personeelskosten	3.103	3.043

Gemiddeld aantal werknemers

In 2018 had Reggewoon gemiddeld 44,1 fte in dienst (2017: 43,7 fte)

Afschrijvingskosten	2018	2017
a. Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	392	313
Totaal afschrijvingskosten	392	313

Accountantskosten

Het honoraria van de accountant is als volgt te specificeren:

	2018	2017
	Mazars Accountants N.V.	BDO Audit & Assurance B.V.
Controle van de jaarrekening (inclusief dvi)	55	143
Andere controleopdrachten	0	5
Fiscale adviesdiensten	0	17
Andere niet-controle diensten	0	0
	55	165

De hoge controlekosten 2017 houden verband met de verplichte extra werkzaamheden omtrent de aanpassing in wet en regelgeving.

GESCEIDEN BALANS OVER HET BOEKJAAR 2018

ACTIVA (voor resultaatverdeling)	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
VASTE ACTIVA				
<i>Vastgoedbeleggingen</i>				
1. DAEB vastgoed in exploitatie	579.729	-	-	579.729
2. niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	13.763	-	13.763
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.098	-	-	5.098
Totaal vastgoedbeleggingen	584.827	13.763	-	598.590
<i>Materiële vaste activa</i>				
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.706	-	-	2.706
<i>Financiële vaste activa</i>				
1. Deelnemingen in groepsmaatschappijen	10.136	-	10.136-	-
2. Vorderingen op groepsmaatschappijen	4.362	-	4.362-	-
3. Latente belastingvordering(en)	433	-	-	433
TOTAAL VASTE ACTIVA	602.464	13.763	14.498-	601.729
VLOTTENDE ACTIVA				
<i>Vorderingen</i>				
1. Huurdebiteuren	507	12	-	519
2. Belastingen en premies sociale verzekeringen	2	0	-	2
3. Overige vorderingen	33	1	-	34
4. Overlopende activa	216	9	-	225
Totaal vorderingen	759	21	-	780
<i>Liquide middelen</i>	1.380	807	-	2.187
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	2.139	828	-	2.967
TOTAAL ACTIVA	604.603	14.591	14.498-	604.696

PASSIVA	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
EIGEN VERMOGEN				
1. Herwaarderingsreserve	301.254	1.180	-	302.434
2. Overige reserve	122.742	7.352	8.532-	121.562
3. Resultaat boekjaar	74.382	1.604	1.604-	74.382
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	498.378	10.136	10.136-	498.378
VOORZIENINGEN				
1. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	911	-	-	911
2. Voorziening latente belastingverplichtingen	-	-	-	-
TOTAAL VOORZIENINGEN	911	-	-	911
LANGLOPENDE SCHULDEN				
1. Schulden/leningen kredietinstellingen	80.987	-	-	80.987
2. Schulden aan groepsmaatschappijen	-	4.362	4.362-	-
TOTAAL LANGLOPENDE SCHULDEN	80.987	4.362	4.362-	80.987
KORTLOPENDE SCHULDEN				
1. Schulden aan overheid	24	1	-	25
2. Schulden aan kredietinstellingen	13.096	-	-	13.096
3. Schulden aan leveranciers	1.430	35	-	1.465
4. Belastingen en premies sociale verzekering	6.214	24	-	6.238
5. Schulden ter zake van pensioenen	40	1	-	41
6. Overlopende passiva	3.522	33	-	3.555
TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN	24.326	93	-	24.419
TOTAAL PASSIVA	604.603	14.591	14.498-	604.696

GESCHIEDEN WINST- EN VERLIESREKENING OVER HET BOEKJAAR 2018

bedragen x € 1.000,=

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
1. Huuropbrengsten	31.893	729	-	32.622
2. Opbrengsten servicecontracten	817	26	-	842
3. Lasten servicecontracten	853-	25-	-	878-
4. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	1.606-	37-	-	1.643-
5. Lasten onderhoudsactiviteiten	7.253-	78-	-	7.331-
6. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	7.824-	57-	-	7.882-
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	15.174	556	-	15.730
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	115	669	-	784
Toegerekende organisatiekosten	35-	10-	-	45-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	106-	573-	-	679-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	26-	86	-	60
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	556-	-	-	556-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	61.718	1.080	-	62.798
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	61.162	1.080	-	62.242
Overige organisatiekosten	-	-	-	-
Leefbaarheid	457-	30-	-	487-
Netto resultaat overige organisatiekosten en leefbaarheid	457-	30-	-	487-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	88	-	88-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	2.792-	88-	88	2.792-
Saldo financiële baten en lasten	2.704-	88-	-	2.792-
Resultaat voor belastingen	73.149	1.604	-	74.752
Belastingen	370-	-	-	370-
Resultaat uit deelneming	1.604	-	1.604-	-
RESULTAAT NA BELASTINGEN	74.382	1.604	1.604-	74.382

GESCHIEDEN KASSTROOMOVERZICHT (volgens de directe methode)

bedragen x € 1.000,=

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Ontvangsten:				
Huren	31.896	721	-	32.617
Vergoedingen	813	29	-	842
Overige bedrijfsontvangsten	58	1	-	59
Renteontvangsten	-	-	-	-
Renteontvangsten interne lening	88	-	88-	-
Saldo ingaande kasstroom	32.856	751	-88	33.519
Uitgaven:				
Personeelsuitgaven	3.458	42	-	3.500
Onderhoudsuitgaven	6.368	26	-	6.394
Overige bedrijfsuitgaven	3.803	65	-	3.868
Renteuitgaven (exclusief interne lening)	3.131	-	-	3.131
Renteuitgaven interne lening	-	88	88-	-
Sectorspec. heffing onafhankelijk vh resultaat	366	-	-	366
Verhuurdersheffing	3.419	-	-	3.419
Leefbaarheid externe uitgaven niet inv.gebonden	148	1	-	149
Vennootschapsbelasting	-	-	-	-
Saldo uitgaande kasstroom	20.693	222	-88	20.827
Kasstroom uit operationele activiteiten	12.163	529	0	12.692
Kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten				
Ontvangsten:				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	115	669	-	784
Verkoopontvangsten grond	-	-	-	-
(Des)Investeringsontvangsten overig	-	-	-	-
Ontvanven aflossing interne lening	419	-	419-	-
Saldo ingaande kasstroom	534	669	-419	784
Uitgaven:				
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	2.945	-	-	2.945
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	2.010	7	-	2.017
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	-	-	-	-
Aankoop, woon- en niet woongelenheden	332	-	-	332
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheder	38	-	-	38
Aankoop grond	-	-	-	-
Investerings overig	10	15	-	25
Externe kosten bij verkoop	23	-	-	23
Saldo uitgaande kasstroom	5.358	22	0	5.380
Kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten	-4.824	647	-419	-4.596
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Ontvangsten:				
Saldo ingaande kasstroom	0	0	0	0
Uitgaven:				
Aflossing geborgde leningen	6.575	-	-	6.575
Aflossing interne lening	-	419	419-	-
Saldo uitgaande kasstroom	6.575	419	-419	6.575
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-6.575	-419	419	-6.575
Mutatie liquide middelen	764	757	0	1.521
Wijziging kortgeldmutaties	5-	-	-	5-
Saldo liquide middelen op 1 januari	621	50	-	671
Saldo liquide middelen op 31 december	1.380	807	0	2.187

Overige informatie

WNT-verantwoording 2018

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (hierna: WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op Reggewoon. De toepasselijke bezoldigingsmaxima in 2018 bedraagt voor Reggewoon € 137.000 (het bezoldigingsmaximum klasse E voor woningcorporaties).

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking

Bedragen x € 1	J.H. Olde Olthof
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 - 31/12
Deeltijdfactor (in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	103.130
Beloningen betaalbaar op termijn	18.632
<i>Subtotaal</i>	<u>121.762</u>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	137.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	nv
Totale bezoldiging	<u><u>121.762</u></u>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Gegevens 2017

	Reggewoon
	J.H. Olde Olthof
	Directeur-
	bestuurder
Functiegegevens	
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/03-31/12
Deeltijdfactor (in fte)	1,00
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belaste onkostenvergoedingen	83.430
Beloningen betaalbaar op termijn	15.476
Totale bezoldiging 2017	<u><u>98.906</u></u>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	110.663

Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking

	Wst. Hellendoorn	SWWE
	G.A. Bladder	J.R. ten Brink
Bedragen x € 1	Interim bestuurder	Interim Directeur-
		bestuurder
Functiegegevens		
Kalenderjaar	2017	2017
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang - einde)	01/01 - 28/02	01/01 - 31/03
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	2	3
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	49.000	18.697
Maximum uurtarief	176	176
Bezoldiging		
Werkelijk uurtarief lager dan het (gemiddeld) maximum uurtarief?	ja	ja
Bezoldiging in de betreffende periode	1.811	18.238
Totale bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	1.811	18.238
'-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Totale bezoldiging, exclusief BTW	<u><u>1.811</u></u>	<u><u>18.238</u></u>

Bezoldiging Raad van Commissarissen

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

Wettelijke bezoldigingsmaxima 2018 en VTW beroepsregel 2018

	Voorzitter	Lid
WNT Categorie E	20.550	13.700
VTW Categorie E	15.750	10.500

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

De bezoldiging van de commissarissen in 2018 (excl. BTW) is als volgt:

bedragen x € 1	G. Tadema	G.A. Bladder
Functiegegevens	Voorzitter	Lid

Aanvang en einde functievervulling in 2018 01/01 -30/06 01/01 -31/12

Bezoldiging

Totale bezoldiging 5.434 7.245

Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum 10.191 13.700

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag N.v.t. N.v.t.

Reden waarom de overschrijding al dan niet is N.v.t. N.v.t.

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling N.v.t. N.v.t.

Gegevens 2017

Aanvang en einde functievervulling in 2017 01/01 -31/12 01/03 -31/12

Bezoldiging

Totale bezoldiging 10.868 6.038

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum 19.800 11.030

bedragen x € 1

Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2018 01/01 -30/06 01/01 -31/12 01/01 -31/12

Bezoldiging

Totale bezoldiging 3.623 7.245 7.245

Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum 6.794 13.700 13.700

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag N.v.t. N.v.t. N.v.t.

Reden waarom de overschrijding al dan niet is N.v.t. N.v.t. N.v.t.

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling N.v.t. N.v.t. N.v.t.

Gegevens 2017

Aanvang en einde functievervulling in 2017 01/01 -31/12 01/01 -31/12 01/01 -31/12

Bezoldiging

Totale bezoldiging 7.245 7.245 7.245

Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum 14.827 13.200 12.559

bedragen x € 1	J. Jacobs	H.B.I. De	K.A.
Functiegegevens	Lid	Lange	Dubbelman
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 -31/3	01/08 -31/12	01/09 -31/12
Bezoldiging			
Totale bezoldiging	1.811	4.528	2.415
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	3.378	8.614	4.579
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2017			
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 -31/12	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging			
Totale bezoldiging	7.245	N.v.t.	N.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	13.200	N.v.t.	N.v.t.
bedragen x € 1	P.M. Pels	J.M. Dunhof	A.B.J.
Functiegegevens	Lid	Lid	Winkelman
Aanvang en einde functievervulling in 2018	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging			
Totale bezoldiging	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2017			
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 - 31/3	1/1 - 31/3	1/1 - 31/3
Bezoldiging			
Totale bezoldiging	2.028	2.000	2.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	2.614	2.614	2.614

In de jaarrekening 2017 was de maximale bezoldiging van dhr. Tadema per abuis € 961 te laag verantwoord. Dit is in de vergelijkende cijfers in de jaarrekening 2018 aangepast.

OVERIGE GEGEVENS

1	Resultaatbestemming	2018	2017
	a. Overige reserves	74.382	-1.803
	Totaal	74.382	-1.803

Deel 5 Overige gegevens



10 Controleverklaring van de accountant



CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de Raad van Commissarissen van Stichting Reggewoon

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2018

ONS OORDEEL

Wij hebben de jaarrekening 2018 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 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2018;
2. de winst- en verliesrekening over 2018;
3. het kasstroomoverzicht over 2018; en
4. 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 rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 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 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.

BENADRUKKING VAN DE UITGANGSPUNTEN VAN DE BELEIDSWAARDE

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van activa in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 70 en 71. Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven alsmede dat de invulling van dit waardebegrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt, waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

BENADRUKKING VAN DE WAARDERINGSGRONDSLAG VAN EEN DEEL VAN HET VASTGOED IN EXPLOITATIE

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering op pagina 60 tot en met 62 van de jaarrekening, waarin staat beschreven dat Stichting Reggewoon een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in het huidige *en* het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

NALEVING ANTICUMULATIEBEPALING WNT NIET GECONTROLEERD

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2018 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j 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:

- Deel 1 - het bestuurs- en volkshuisvestelijk verslag;
- Deel 2 - Verslag van de Raad van Commissarissen;
- Deel 3 - Verklaring van het bestuur en goedkeuring van de RvC;
- Deel 5 - 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;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 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 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 bestuurs- en volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

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 artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

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.

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, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, 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 de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Apeldoorn, 17 mei 2019

MAZARS ACCOUNTANTS N.V.

w.g.

drs. F. Mazonier RA



Locatie Nijverdal
Storkstraat 11
0548 631 616

Locatie Wierden
Nijverdalsestraat 83
0546 577 440

E-mail
info@reggewoon.nl

Postadres
Postbus 325
7440 AH Nijverdal

www.reggewoon.nl