



# Jaarverslag 2019

Samen verder

# Inhoudsopgave

Bladzijde

<b>Deel 1 Bestuurs- en Volkshuisvestelijk verslag</b> .....	4
1 Terugblik op 2019 .....	5
1.1 Onze koers.....	5
1.2 Onze resultaten.....	6
1.3 Onze uitdagingen .....	7
1.4 Samen resultaten halen.....	8
1.5 Algemeen.....	9
2 Klantperspectief als Vertrekpunt.....	10
2.1 Beschikbaarheid.....	10
2.2 Huisvesting urgente doelgroepen .....	11
2.3 Betaalbaarheid en passend toewijzen.....	11
2.4 Huurdersorganisaties .....	12
2.5 Klachten en Klachtencommissie .....	13
2.6 Gemeenten en prestatieafspraken.....	13
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.....	17
3.3 Aankoop en verkoop van woningen .....	22
3.4 Warmtebesluit .....	22
4 Reggewoon als organisatie .....	23
4.1 Bestuur .....	23
4.2 Organisatie.....	24
4.3 Ondernemingsraad.....	27
5 Duurzaam financieel beleid .....	28
5.1 Financiële kader .....	28
5.2 Risicomanagement.....	29
5.3 Financiële resultaten 2019.....	33
5.4 Beleggingen en deelnemingen in andere rechtspersonen .....	38
5.5 Ontwikkelingen financiële ratio's .....	39
6 Kengetallen.....	41
<b>Deel 2 Verslag van de Raad van Commissarissen</b> .....	43
7 Verslag van de Raad van Commissarissen.....	44

<b>Deel 3 Verklaring van het bestuur en goedkeuring van de RvC</b> .....	52
8 Verklaring van het bestuur en goedkeuring van de RvC .....	53
<b>Deel 4 Jaarrekening 2019</b> .....	54
9 Jaarrekening 2019 .....	55
9.1 Balans per 31 december 2019 (voor resultaatbestemming).....	55
9.2 Winst- en verliesrekening over het boekjaar 2019.....	57
9.3 Kasstroomoverzicht.....	58
9.4 Grondslagen van de balanswaardering en resultaatbepaling .....	59
9.5 Toelichting op de afzonderlijke posten van de balans .....	70
9.6 Toelichting op de afzonderlijke posten van de winst- en verliesrekening .....	79
<b>Deel 5 Overige gegevens</b> .....	90
10 Controleverklaring van de accountant .....	91

## Deel 1 Bestuurs- en Volkshuisvestelijk verslag



# 1 Terugblik op 2019

In dit verslag blikken we met een goed gevoel terug op de stappen die in 2019 zijn gezet om onze ambitieuze doelstellingen te behalen. Als sociale huisvester zetten we ons dagelijks in voor onze huurders en woningzoekenden. We hebben daarbij oog voor het maatschappelijke belang en daarin positieve resultaten geboekt. Onze inspanningen op het gebied van levensloopgeschikt wonen en duurzaamheid werpen zijn vruchten af. Wel is het een grote uitdaging om de goede resultaten te blijven behalen.

Enerzijds doordat we zien dat de afdrachten van Verhuurderheffing en vennootschapsbelasting in toenemende mate een beslag leggen op onze financiële middelen. Over 2019 bedroegen deze lasten circa € 8,6 miljoen. Dat is 25% van onze inkomsten en dat heeft een groot effect op onze investeringsmogelijkheden. Daarnaast zien we (onder meer door het passend toewijzen) dat de groep mensen die tot onze doelgroep behoort, kwetsbaarder is geworden. We ervaren dit op de werkvloer door onder meer de toenemende hulpvraag. Helaas soms ook door enkele onplezierige contacten met huurders die bedreigend zijn.

Tenslotte constateren we dat gemeenten het financieel erg moeilijk hebben om hun taak en rol in het sociaal domein waar te kunnen maken. Er wordt fors bezuinigd op taken. Hiervan wordt een groep inwoners, die in grote mate in een woning van Reggewoon wonen, de dupe.

Als je dat zo op een rijtje zet, mogen we trots zijn op onze prestaties. De inzet en bevologenheid van collega's draagt hier in grote mate aan bij. Gezamenlijk maken we ons sterk ambities waar te maken, individuele huurders te ondersteunen en ervoor te zorgen dat de organisatie goed functioneert. Het vormt voor mij het bewijs dat we dit ook op de lange termijn waar kunnen maken.

## 1.1 Onze koers

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

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

## 1.2 Onze resultaten

Dit jaarverslag gaat verderop uitgebreid in op onze prestaties in 2019. Hierna geven we alvast in het kort een overzicht van opmerkelijke gebeurtenissen en ontwikkelingen weer.

### *Volkshuisvestelijk*

In 2019 zijn we gestart met de voorbereiding voor de realisatie van 53 appartementen op de voormalige locatie van het Spoortheater in Nijverdal. In een deel van het te bouwen appartementencomplex komen mensen te wonen die begeleid worden bij het zelfstandig wonen. Als corporatie vinden we dat we samen met zorgorganisaties JP van den Bent en het RIBW hierin een belangrijke rol kunnen vervullen. Wel constateren we dat de acceptatie hiervan in de directe buurt onder druk staat. Als huisvester komen we dan in een lastige spagaat terecht tussen enerzijds het faciliteren van een taak die ingegeven is door overheidsbeleid en anderzijds de gevoelens in de buurt. Gelukkig is de samenwerking met de gemeente en ook met omwonenden goed. Dit is een goede basis om samen met alle partijen deze samenwerking te blijven voortzetten.

In het afgelopen jaar hebben we ons nieuwe huurbeleid geïmplementeerd. Betaalbaarheid is daarin een belangrijk element voor ons en zeker ook voor onze beide huurdersorganisaties. We hebben onze streefhuurpercentages herijkt, waardoor er nu eenduidigheid in ons werkgebied is. Met betrekking tot de streefhuurpercentages merken we een toenemende spanning. Door onder meer de verduurzaming en ook de overall kwaliteit van onze woningen zien we dat de grenzen van het passend toewijzen snel overschreden worden. Hierdoor worden onze woningen onbereikbaar voor onze primaire doelgroep en dat dwingt ons min of meer huurprijzen verder te verlagen. Dit om zo te voldoen aan onze doelstelling om 75% van de beschikbare woningen bereikbaar te maken voor huurders met huurtoeslag. Afspraak is in ieder geval om na een jaar het nieuwe huurbeleid samen met de huurdersorganisaties te evalueren. Om op basis daarvan mogelijke aanpassingen te doen om betaalbaarheid en bereikbaarheid te borgen.

Beschikbaarheid is voor Reggewoon een belangrijk thema. Reden dat huurders voorrang krijgen bij de toewijzing van een nieuwbouwwoning. Zo bevorderen we doorstroming, omdat een huurder ook een bestaande woning achterlaat. Bovendien zien we dat er veel interesse is in een nieuwbouwwoning bij woningzoekenden die tot dan toe nog in een koopwoning wonen.

Ook in niet-grootstedelijke omgevingen is drugsproblematiek een zorgwekkende ontwikkeling. In 2019 hebben we enkele woningen moeten ontruimen vanwege drugshandel. Het effect van dergelijke illegale praktijken in een buurt is groot. Onmiddellijk ingrijpen is noodzakelijk met huisuitzetting tot gevolg. Wat vervolgens met de betrokken huurders gebeurt die geen woning meer hebben, is wel een onderwerp van gesprek. De huidige werkwijze is dat deze huurders jarenlang niet welkom zijn in een corporatiewoning. De keerzijde is dat deze mensen in 'andere systemen' verdwijnen en of dat wenselijk is, is de vraag.

### *Woningmarkt*

Samen met 14 Twentse corporaties zijn we, binnen het samenwerkingsverband WoON Twente, gestart met de regiomonitor. Met de regiomonitor krijgen we inzicht in de actuele vraag en het (beschikbare) aanbod van onze huurwoningen, regionaal en lokaal.

Daarnaast geeft de regiomonitor inzicht in slagingskansen op de sociale huurmarkt, uitgesplitst naar verschillende type woningen, voor verschillende inkomensgroepen en specifieke doelgroepen. De regiomonitor over het jaar 2018 leverde een herkenbaar beeld op. Er is vraag, maar er is sprake van een ontspannen woningmarkt in Twente. Binnen Reggewoon herkennen we dit beeld.

### *Financieel*

De financiële prestaties van Reggewoon in 2019 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 ook dit jaar weer toegenomen wat uiteindelijk resulteert in een hoog positief jaarresultaat. Daarbij moet natuurlijk de kanttekening gemaakt worden dat deze waardeverhoging in stenen zit en niet vrij besteedbaar is. Door het positieve jaarresultaat is ons eigen vermogen toegenomen. De ratio's van Reggewoon zijn hierdoor weer verder verbeterd. We hebben 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*

Ook in 2019 zijn we verder gegaan met het verduurzamen van ons bezit. 74 woningen met een energielabel E,F of G zijn aangepakt en hebben nu minimaal het label B. In de labels E,F en G hebben we nu nog 325 woningen die volgens planning voor 1 januari 2022 allemaal zo aangepakt moeten zijn dat ze minimaal label B hebben. In Nijverdal hebben we aan de Karel Doormanstraat 24 nul-op-de-meter woningen opgeleverd. De gemiddelde energie-index van ons totale woningbezit is ultimo 2019 vastgesteld op 1,41 wat overeenkomt met een label C.

Op nieuwbouwwoningen en bij groot onderhoudsprojecten proberen we, daar waar het kan, zonnepanelen te plaatsen. Voor huurders waarvan de woning op korte termijn daar nog niet mee uitgerust wordt, bieden we zonnepanelen op aanvraag aan. Dit natuurlijk in het kader van het verduurzamen van onze woningen, maar ook om de betaalbaarheid te bevorderen. De systematiek die Reggewoon hanteert, levert een financieel voordeel voor de huurder op. In 2019 hebben we zo 3163 panelen op 251 woningen geplaatst.

## **1.3 Onze uitdagingen**

Reggewoon staat structureel stil bij risico's en uitdagingen op organisatie- en projectniveau. We kwantificeren risico's op basis van mogelijke kansen en mogelijke schades. Schades beperken zich niet tot financiële schades voor Reggewoon. Ook imagoschade en schade voor huurders spelen een grote rol. We zetten beheersingsmaatregelen in bij risico's die een te grote impact hebben.

### *Financiën*

De bouwkosten zijn de afgelopen jaren fors gestegen en stijgen harder dan de inflatiecijfers die we gebruiken bij de jaarlijkse huurverhoging. Ondanks stikstof- en PFAS-problematiek die de bouwproductie beïnvloeden, zien we nog geen kentering. Als de kosten op deze wijze blijven toenemen, komen we op een punt dat we ons investeringsprogramma moeten herzien.

Reggewoon heeft betaalbaarheid hoog in het vaandel staan. Ook ons huurbeleid is daarop ingericht. Recent zijn er echter ontwikkelingen, zoals we hiervoor globaal aangestipt hebben, die de rol en taak van corporaties om woningen betaalbaar te houden nog groter maakt. Van corporaties wordt bijvoorbeeld verwacht dat ze huren verlagen of bevriezen voor huurders met te weinig besteedbaar inkomen. Dit heeft een negatief effect op de inkomsten van Reggewoon en is daarom onwenselijk. Deze afname van inkomsten voor Reggewoon kan alleen worden tegengegaan als andere (sociale) huurders hiervoor op gaan draaien, wat ons inziens een onwenselijke situatie is.

### *Woningmarkt*

Uit onze eigen databestanden en uit de Twentse regiomonitor concluderen we dat de vraag naar huurwoningen in ons werkgebied niet dusdanig is dat er sprake is van ongewenst lange wachttijden. Wel zien we dat door stijgende prijzen op de koopmarkt er weinig koopwoningen bereikbaar zijn voor huurders. Dit beïnvloedt de doorstroming. Ook de focus van gemeenten bij nieuwbouw op duurdere woningen in plaats van sociale huur en sociale koop zijn risicovol. De gevolgen hebben betrekking op de bereikbaarheid van onze woningen en ook op de leefbaarheid in straat en wijk.

### *Sociaal domein*

In het werkgebied waar Reggewoon actief is, hebben beide gemeenten te maken met forse overschrijdingen in het budget voor het sociaal domein. Bezuinigingen en ombuigingen zijn ingezet. Dit heeft gevolgen voor de kwaliteit en kwantiteit van de voorzieningen die aan burgers kunnen worden aangeboden. Aangezien onze huurders meer dan gemiddeld hiervan gebruik maken, zijn de effecten voor onze huurders groot.

## **1.4 Samen resultaten halen**

Ook in 2019 zijn we er in geslaagd een goede bijdrage te leveren voor de sociale volkshuisvesting in ons werkgebied, in het bijzonder voor onze doelgroep. We werken hard om onze ambities te realiseren. Wel zien we uitdagingen en ontwikkelingen die ons op termijn parten gaan spelen. Ondanks dat zijn we positief en zien we vol vertrouwen de toekomst tegemoet. Met alle collega's die zich vol enthousiasme inzetten, de constructieve manier waarop we samenwerken met Stichting Huurdersbelang Wierden-Enter en het Huurdersplatform gemeente Hellendoorn, de goede samenwerkingsrelaties die we hebben met bijvoorbeeld gemeenten en onze solide financiële uitgangspositie moeten we het verschil kunnen maken.

*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 2019 heeft Reggewoon 4.901 woonegelegenheden. Dat zijn er 31 meer dan in 2018 toen het aantal woningen 4.870 bedroeg.

#### *Woningzoekenden / verhuurde woningen*

Ook in het verslagjaar blijft het aantal woningzoekenden flink stijgen. Van 8.893 op 31 december 2018 naar 9.909 op 31 december 2019. Van het aantal woningzoekenden is circa 13% actief (2018: 12%). Deze woningzoekenden hebben minimaal één keer gereageerd op een woning in de afgelopen 12 maanden. Hierdoor stijgt het aantal actief woningzoekenden de laatste 3 jaar jaarlijks met 1%. In 2019 hebben we 329 woningen aangeboden via het aanbodmodel. Gemiddeld hebben we per publicatie 34 reacties ontvangen. Dit is opnieuw een stijging van het aantal reacties ten opzichte van 2018 (gemiddeld 28 reacties) en 2017 (gemiddeld 22 reacties). We willen graag beter inzicht krijgen in de wensen van onze woningzoekenden en de termijn waarop zij in aanmerking komen voor een woning. Mede daarom implementeren we in 2020 een nieuw woonruimteverdeelsysteem. Hierdoor kunnen we beter inzicht krijgen in data en daarop anticiperen.

Het is onze ambitie om minimaal 75% van alle vrijgekomen woningen aan te bieden voor een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen, zodat deze bereikbaar zijn voor woningzoekenden die recht hebben op huurtoeslag. In 2019 hebben we 400 nieuwe huurovereenkomsten afgesloten in het DAEB segment. Ten opzichte van 2018 zijn dit er 15 meer. De mutatiegraad in het DAEB bezit is 8,15% (2018: 7,90%). Van deze 400 woningen had 78% een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen, waarmee we onze ambitie hebben waargemaakt. Wel zien we dat dit streven met ons huidige huurbeleid steeds lastiger wordt door kwaliteitsverbeteringen van onze woningen en nieuwbouw.

Reggewoon wijst het grootste deel van haar sociale huurwoningen toe aan regulier woningzoekenden op basis van inschrijfduur, het aanbodmodel. Woningzoekenden en statushouders huisvesten we op basis van het distributiemodel.

Verdeling via:	Gemeente Hellendoorn	Gemeente Wierden	Totaal Reggewoon
Aanbodmodel	82%	80%	81%
Distributiemodel	18%	20%	19%

## 2.2 Huisvesting urgente doelgroepen

In 2019 is ons urgentiebeleid aangescherpt, waardoor we in ons werk meer aandacht hebben gecreëerd voor maatwerk. Zo kunnen we diegene die in een onoplosbare noodsituatie zitten sneller een adequate oplossing bieden. De commissie Huisvesting, bestaande uit een afvaardiging van gemeenten, Avedan maatschappelijk werk en Reggewoon, heeft het nieuwe urgentiebeleid in december 2019 geëvalueerd. Conclusie is dat het beoogde doel is behaald en we het urgentiebeleid daarom voortzetten in 2020. In totaal hebben we in het verslagjaar 24 woningen uitgegeven aan urgent woningzoekenden conform ons urgentiebeleid. Dit is een flinke daling ten opzichte van 2018 (43 woningen). Hierdoor is direct het aanbod voor regulier woningzoekenden vergroot en daalde de gemiddelde inschrijfduur voor het vinden van een woning van 6,2 jaar in 2018 naar 5,2 jaar in 2019. Ook in 2019 hebben wij ons, samen met betrokken organisaties, ingezet om statushouders en mensen die uitstromen uit beschermd wonen via het CIMOT (Centrale Intake Maatschappelijke Opvang en beschermd wonen Twente) op een passende plek te huisvesten. Hierbij gaat kwaliteit boven kwantiteit. Dit zetten we eveneens voort in 2020.

### *Statushouders*

In de gemeenten Wierden en Hellendoorn hebben wij frequent overleg over het huisvesten van statushouders. Kwalitatief goede huisvesting draagt bij aan een betere integratie en zorgt voor draagvlak bij omwonenden. Als grootste sociale huisvester in beide gemeenten vinden wij het vanzelfsprekend dat wij een grote bijdrage leveren aan de taakstellingen. De gemeente Wierden heeft de taakstelling inclusief de achterstand uit 2018 behaald. Hiervoor heeft Reggewoon 11 woningen beschikbaar gesteld (in 2018: 3). In de gemeente Hellendoorn is de taakstelling niet behaald ondanks de 10 woningen die hiervoor beschikbaar zijn gesteld (in 2018: 18). Dit heeft niet zozeer te maken met de inspanningen van de gemeente en/of Reggewoon, maar vooral met het achterblijven van passende koppelingen vanuit het COA.

## 2.3 Betaalbaarheid en passend toewijzen

Passend toewijzen draagt bij aan het voorkomen van financiële problemen van huurders. De overheid verplicht ons om 95% van onze woningen passend toe te wijzen. Dit houdt in dat huurders die recht hebben op huurtoeslag een woning toegewezen moeten krijgen met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag. De aftoppingsgrens (prijspeil 2019) voor één- en tweepersoonshuishoudens is € 607,46 en voor meerpersoonshuishoudens € 651,03. In 2019 is 1% van onze woningen niet passend toegewezen. Om de passendheid te beoordelen, hanteren corporaties voorafgaand aan de verhuring de EU-inkomenstoets. Reggewoon valt in 2019 ruim binnen de gestelde norm.

Huishoudinkomen	Staatssteun-Regeling	Gemeente Hellendoorn	Gemeente Wierden	Totaal Reggewoon
Maximaal € 36.165	Minimaal 80%	96%	97%	96%
Vanaf € 36.165 t/m € 40.349	Maximaal 10%	3%	2%	3%
Vanaf € 40.349	Maximaal 10%	1%	1%	1%

### *Huurincasso*

Vanuit onze visie op huurincasso kijken we verder dan alleen de huurachterstand. We kijken juist ook naar het maatschappelijk belang en de daarmee gepaard gaande kosten. In 2019 hebben we volop gewerkt aan de uitvoering van deze visie. Hiervoor werken we actief samen met een zevental stakeholders: Avedan, gemeenten Hellendoorn en Wierden, Stichtingen BOOM en BOWIE, Stadsbank Oost-Nederland en Stichting Hulpfonds Hellendoorn. De huurachterstand fluctueert gedurende het jaar. Op de peildatum 31 december 2019 bedroeg de huurachterstand van zittende huurders 0,63% (2018: 0,69%) van de jaarhuur. Dit is een bedrag van €210.435. De achterstand van de vertrokken huurders is € 270.446 (0,81% van de jaarhuur). Na de inhaalslag op afboekingen in 2018, boekten we dit jaar € 44.000 af. De achterstand van debiteuren bedroeg € 16.209 (0,05% van de jaarhuur).

In beide gemeenten hebben we een succesvolle pilot gedraaid met de Voorzieningswijzer. In de gemeente Hellendoorn zijn we daarmee gestart samen met de gemeente. De Voorzieningswijzer is een tool die huurders inzicht geeft in rechten op toeslagen en mogelijke besparingen op verzekeringen, energie en het optimaal gebruik maken van minima regelingen. Vanwege het succes hebben we besloten de Voorzieningswijzer in 2020 te continueren en in te bedden in onze primaire processen. Zo blijven we werken aan betaalbaarheid.

### *Ontruimingen*

In 2019 zijn 7 (2018: 8) woningen ontruimd (dan wel gedwongen opgezegd). In 4 gevallen ging het om een huurachterstand, in 1 geval om een hennepplantage en in 2 gevallen om ontbinding na het besluit van de Burgemeester van Hellendoorn om de woningen te sluiten op basis van de wet Damocles.

## **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.

Reggewoon vindt het belangrijk huurdersorganisaties in een vroeg stadium te betrekken bij de vorming van beleid. In 2019 zijn de volgende adviesaanvragen behandeld: jaarlijkse huurverhoging, duurzaamheidsbeleid, het afstoten en verwerven van vastgoed en het huurbeleid (bestaande uit huurprijsbeleid en woonruimteverdelingsbeleid).

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 hebben we geïnvesteerd in de samenwerking met de huurdersorganisaties. Naast reguliere overleggen hebben we veelvuldig overleg gevoerd over het activiteitenbod en de prestatieafspraken. Verder zijn er themabijeenkomsten georganiseerd. Deze gingen over duurzaamheid en (het vormgeven van) de jaarlijkse huurverhoging.

## 2.5 Klachten en Klachtencommissie

Reggewoon is aangesloten bij de Klachtencommissie woningcorporaties Twente e.o. Klanten kunnen hier een klacht indienen als zij ontevreden zijn over onze dienstverlening. In 2019 zijn bij Reggewoon 11 klachten ingediend over onze dienstverlening en regelgeving. Hiervan heeft 1 klant de klacht aan de Klachtencommissie voorgelegd. Met drie klanten zijn wij in gesprek gegaan en hebben we oplossingen geboden. Deze zijn nog niet helemaal naar tevredenheid van de klanten opgelost. Daarom staan deze meldingen nog open. De overige 7 klachten hebben wij in overleg en naar tevredenheid van de klanten op kunnen lossen.

## 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 2019 hebben we in samenspraak met de gemeente Hellendoorn en het HPF de prestatieafspraken voor 2020 vastgesteld. In deze afspraken leggen de drie partijen gezamenlijk vast wat we willen betekenen voor huishoudens die op de woningcorporatie zijn aangewezen. Belangrijk thema's hierin zijn 'beschikbaarheid van geschikte en betaalbare huurwoningen', 'kwalitatief goede en duurzame woningen' en de 'leefbaarheid in wijken'. De samenwerkingspartners willen via voorlichting en verduurzaming van woningen sturen op woonlasten.

### *Gemeente Wierden*

Gemeente Wierden, SHWE en Reggewoon hebben in december 2019 voor het eerst gezamenlijk prestatieafspraken ondertekend. Eind 2018 hebben de drie partijen al kaderafspraken voor 2018–2022 gemaakt, die als kapstok zijn gebruikt om de jaarlijkse prestatieafspraken vast te stellen. Nu liggen er concrete afspraken waar in 2020 aan gewerkt wordt. Belangrijke thema's zijn 'betaalbaar en duurzaam', 'focus op levensloopgeschikte woningen' en 'speciale aandacht voor starters op de woningmarkt'. Zo zijn in 2019 woningen gelabeld voor jongeren tot 23 jaar om hen een kans te geven op de woningmarkt. Nu er voor het eerst prestatieafspraken zijn, hebben de partijen de mogelijkheid om effectief en efficiënt samen te werken. Met elkaar is afgesproken dat daar waar nodig voor versnelling wordt gezorgd om komend jaar mooie stappen te zetten.

## 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 is een aantal uitgaven aan wijkgericht groenonderhoud en schoonmaakwerkzaamheden onder leefbaarheid verantwoord. Vanaf 2019 worden dit soort uitgaven bij servicecontracten verantwoord.

### *Uitgaven leefbaarheid*

Hieronder volgt een overzicht van de uitgaven voor leefbaarheid:

<b>Leefbaarheid (bedragen x €1.000)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
a. Uitgaven aan leefbaarheid	66	216
b. Toegerekende organisatie- en personeelskosten	301	231
c. Ter beschikking stellen socioruimten tegen symbolisch bedrag	35	40
<b>Totaal leefbaarheid</b>	<b>€ 402</b>	<b>€ 487</b>

### *Bewonerszaken*

In 2019 zijn 177 (2018: 116) nieuwe bewonerszaken geregistreerd. 28 zaken stonden nog open vanuit vorige jaren. In het verslagjaar lag de voornaamste focus op het gebied van geluidsoverlast, tuinonderhoud, vervuilde woningen en woonbegeleiding. Er is een stijging van het aantal meldingen. Dat komt mede doordat de wijkteams in 2019 meer zichtbaar zijn geweest in de wijken, waardoor zij meer signalen opvangen en opvolgen. Het doel blijft om meer preventief en multidisciplinair te handelen.

### *Beste Buur Bokaal*

In 2019 is voor de tweede keer Beste Buur Bokaal georganiseerd in de gemeenten Almelo, Hellendoorn en Wierden. In het verslagjaar zijn maar liefst 7 nieuwe Twentse gemeenten aangesloten. Het initiatief lag bij de lokale woningcorporaties en is ondersteund door de huurdersorganisaties en de deelnemende 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 via de website [www.bestebuurbokaal.nl](http://www.bestebuurbokaal.nl). Een 'beste buur' is iemand die belangeloos veel voor anderen doet. De 10 winnaars zijn per gemeente, door een onafhankelijke jury, gekozen uit 139 inzendingen.

Als initiatiefnemer zijn we wederom verrast door de vele inzendingen en bijzondere verhalen. Reden dat de Beste Buur Bokaal ook in 2020 een vervolg krijgt. 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 Reggewoon en de deelnemende corporaties om te blijven investeren in dit initiatief.

## 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.

	2019	2018
Algemene dienstverlening	7,9	8,0
Woning zoeken	7,9	8,1
Nieuwe woning	8,0	8,1
Huur opzeggen	8,2	7,6
Reparaties	8,1	8,2
Onderhoud	7,6	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 2019 kent Reggewoon 22 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.

Onderstaand een overzicht van de belangrijkste resultaten die in samenspraak met bewoners zijn gerealiseerd.

### *Appartementencomplex Azaleahof - Nijverdal*

Bij de Azaleahof hebben we de pilot levensloopgeschikt wonen verder uitgerold. Aan het einde van het verslagjaar heeft een evaluatie van de pilot plaatsgevonden. Hiervoor zijn alle bewoners uitgenodigd. De aandachtspunten van deze evaluatie (o.a. het toewijzingsbeleid) krijgt in 2020 een nadere uitwerking. Algemene conclusie is dat het ontmoeten van bewoners in Ons Hofje in 2019 nog meer gestalte heeft gekregen.

### *Huurders in Daarlerveen*

Gebiedsteam Hellendoorn Noord is in Daarlerveen een pilot gestart om (meer) in contact te komen met de huurders in de kernen. In 2019 zijn 2 inloopavonden georganiseerd voor onze huurders. We hebben (opnieuw) kennis gemaakt met onze huurders. Bovendien hebben we diverse zaken besproken, zoals onze duurzaamheidsopgave en geplande werkzaamheden groot onderhoud. In 2020 breiden we deze pilot uit met de kern Daarle.

#### *Appartementencomplex De Holtinck - Wierden*

In nauw overleg met de bewoners van De Holtinck is de gezamenlijke ontmoetingsruimte (destijds gehuurd door de zorg) veranderd in een gezellige huiskamer. De bewonerscommissie is verantwoordelijk voor het beheer van deze ruimte. Zij organiseren uiteenlopende activiteiten, zijn aanspreekpunt voor de vrijwilligers en regelen de financiën. Doel van deze huiskamer is: ontmoeten, meedoen, gezelligheid en voorkoming eenzaamheid. De filosofie is dat deze huiskamer er toe bijdraagt dat mensen langer thuis kunnen blijven wonen.

#### *Appartementencomplex 'Het Helmerink' - Nijverdal*

Bij Het Helmerink is Reggewoon gestart met groot onderhoudswerkzaamheden. Er is veel aandacht in de plannen voor duurzaamheid. De uitvoering loopt door tot de zomervakantie 2020. De bewonerscommissies van beide gebouwen zijn betrokken bij de voorbereiding van de plannen.

#### *Jongerenappartementen Laurier en Venkel (Kruidenwijk) - Nijverdal*

Samen met de gemeente, een klankbordgroep (huurders en particulieren) en bewoners is gesproken over de problemen in dit gebied als het gaat om de centrale vuilcontainers, de fietsenstallingen en het openbaar groen rondom de appartementen. Dit heeft geresulteerd in meer ruimte bij de hoofdingangen, duidelijker afgetekende fietsenstallingen, ruimere plekken met vuilcontainers en een netter openbaar groen. Als afsluiting van deze werkzaamheden en om met name de actieve bijdrage van de bewoners te waarderen, is afgesloten met een goed bezocht buurtfeest.

#### *Vervangende nieuwbouw Kruissteenweg / 1<sup>o</sup> Esweg - Wierden*

Vanwege de herstructureringsplannen is in dit gebied een bewonerscommissie opgericht. Elk kwartaal is er overleg tussen Reggewoon en de bewonerscommissie. Daarin vindt vooral uitwisseling van informatie en afstemming over het project plaats. De nieuwsbrief die 2 tot 3 keer per jaar verschijnt, wordt in overleg met de bewonerscommissie opgesteld. Tevens hebben zij in 2019 onder meer meegesproken over de plannen van de nieuwbouw en ook over de opzet van de inloopbijeenkomsten voor bewoners en omwonenden.

#### *Appartementencomplex Onze Haven - Nijverdal*

Bij appartementencomplex Onze Haven is de tuin vernieuwd. Een aantal van de werkzaamheden is eerder uitgevoerd dan begroot. Dit omdat de gemeente Hellendoorn de Stadsbeek De Brake ging aanleggen en Reggewoon hierbij is aangesloten. Bewoners hebben meegedacht in de aanleg van de tuin en het straatwerk.

#### *24 jongerenappartementen Kruidenlaan in de Kruidenwijk - Nijverdal*

In overleg met de bewoners en de gemeente is een gezamenlijke (vuil) containerplek gerealiseerd. Hierdoor kunnen de bewoners hun berging weer gebruiken voor het stallen van fietsen en andere eigendommen. Daarnaast zijn we nog met de bewoners in overleg om te kijken of het aanleggen van een gezamenlijke tuin het aanzicht van het complex kan verbeteren. Zorgaanbieder Avelijn heeft in deze buurt cliënten wonen. Daarom hebben we van Avelijn de toezegging dat zij als dagactiviteit voor een aantal van haar cliënten een rol weggelegd zien in het onderhoud van deze tuin.

## 3 Klaar voor de toekomst

### 3.1 Strategisch Vastgoed Beleid

Het Strategisch Vastgoed Beleid (SVB) is in 2019 herijkt. De aanpassingen waren het gevolg van aanpassingen in beleidsdocumenten die gerelateerd zijn aan het SVB. Ook is de wensportefeuille getoetst aan actuele onderzoeken en woonvisies van onze gemeenten. Uit deze toets zijn geen nieuwe inzichten naar voren gekomen. De wensportefeuille is daarom niet aangepast.

Bij de herijking van het SVB zijn ook de doelgroepen voor Reggewoon onder de loep genomen. We zien dat in onze gemeenten een groep woningzoekenden steeds moeilijker aan een woning kan komen. De oorzaak hiervoor is tweeledig. Forse toename van verkoopprijzen van aangeboden woningen en een zeer beperkt aanbod van woningen met een huur tussen de € 737 en € 950, de zogenaamde middenhuur. Omdat er voor deze laatste groep woningzoekenden beperkte mogelijkheden zijn in beide gemeenten is Reggewoon bereid om de handschoen op te pakken. We zijn van mening dat deze groep voldoet aan een deel van onze missie en dat zij 'aangewezen zijn op Reggewoon' bij het verkrijgen van een woning. In 2020 starten we met een onderzoek of en vervolgens hoe we deze doelgroep kunnen helpen.

In 2019 is gestart met het opstellen van gebiedsvisies, oftewel de tactische vertaling van het SVB. Vanuit de gebiedsvisies worden vervolgens complexbeheerplannen opgesteld die gezien kunnen worden als de operationele vertaling van het SVB. Zowel gebiedsvisies als complexbeheerplannen zijn ondersteunend bij het beoordelen van plannen. Op dit moment doet Reggewoon de beoordeling op basis van het SVB. Dit heeft dezelfde waarde, alleen is de manier omslachtiger. Ultimo 2020 moeten alle gebiedsvisies en complexbeheerplannen gereed zijn.

### 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 van realisatie periodiek onderhoud in vergelijking met 2018 en 2019:

(x €1.000)	2019	2018
Planmatig onderhoud	3.053	3.708
Contractonderhoud	747	679
Vraaggestuurd onderhoud	705	775
<b>Totaal periodiek onderhoud</b>	<b>4.563</b>	<b>5.162</b>
Per woning (x € 1)	942	1.058

In 2019 zijn minder planmatige onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd dan in 2018. Het planmatig onderhoud wordt gekenmerkt door verschillende cycli waarin soorten onderhoud wordt uitgevoerd. Dit zorgt door de jaren heen voor een fluctuerend patroon per jaar.

Voor diverse onderhoudswerkzaamheden, zoals cv-ketels, liften, herstel noodverlichting, zijn contracten afgesloten. In 2019 is totaal voor circa € 805.000 aan doorlopende onderhoudscontracten afgesloten, een verhoging ten opzichte van 2018. Dit komt door het toevoegen van installaties aan het GEAS contract in het algemeen, het onderhoudscontract van de 24 nieuwbouwwoningen (NOM) aan de Karel Doormanweg en het afsluiten van een contract voor noodverlichting.

Eind 2018 is nieuw beleid vastgesteld ten aanzien van vervanging van keukens, badkamers en toiletten. In 2020 wordt het vraaggestuurd onderhoud verder uitgewerkt en vastgelegd in complexbeheerplannen. Door werkzaamheden meer complexmatig en in combinatie met projectmatig onderhoud aan te pakken, kunnen we efficiënter werken.

### 3.2.2 Dagelijks onderhoud

Realisatie kosten ( x € 1000)	2019	2018
Reparatieonderhoud (vhe's)	994	902
Mutatieonderhoud (mutaties)	555	385
Totaal netto ten laste van exploitatie	1.549	1.287
Gemiddelde kosten netto per verhuureenheid	316	264

De kosten voor zowel het reparatie- als mutatieonderhoud zijn toegenomen. De kosten voor het reparatieonderhoud zijn toegenomen vanwege de toename van het aantal verhuureenheden en een gemiddeld hoger bedrag aan reparatiekosten (per vhe). Een deel van deze hogere kosten zijn het gevolg van het meerwerk uitgevoerd tijdens of na uitvoering van het contractonderhoud. Zoals gezegd, zijn de kosten voor het mutatieonderhoud ten opzichte van 2018 ook toegenomen. Dit komt door het hoger aantal mutaties (385 in 2018 en 413 in 2019). Daarnaast is mutatieonderhoud ook sterk afhankelijk van de staat waarin de woningen vrijkomen. Het mutatieonderhoud in 2018 was ruim lager dan gemiddeld. De gemiddelde kosten per mutatie is van € 1.035 in 2018 toegenomen naar € 1.344 in 2019 en komt nagenoeg overeen met het begrote bedrag per mutatie van € 1.345.

### 3.2.3 Nieuwbouw – sloop - herstructurering

Reggewoon maakt zich sterk voor betaalbare, passende en goede huisvesting voor mensen die zijn aangewezen op de corporatie. Om ons bezit ook in de toekomst kwalitatief op niveau te houden, maken we soms de afweging om op basis van zorgvuldig onderzoek bestaand bezit te slopen en te vervangen door nieuwbouw. Hieronder een weergave van een aantal in het oog springende nieuwbouwprojecten uit 2019.

#### *24 NOM-woningen Karel Doormanweg, Nijverdal*

In april 2019 heeft Dura Vermeer (Hengelo) de 24 levensloopgeschikte nieuwbouw woningen aan de Karel Doormanweg in Nijverdal opgeleverd. Onderdeel van de aanbesteding is het onderhoud gedurende 50 jaar (verwachte exploitatieperiode). Voor Reggewoon zijn dit de eerste nieuwbouwwoningen die nul-op-de-meter (NOM) zijn uitgevoerd.

#### *Vervangende nieuwbouw Kruissteenweg en 1<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> Esweg. Na een zorgvuldig onderzoek naar de toekomst van deze eengezinswoningen uit de jaren '50, hebben we besloten om de huidige woningen te vervangen door 56 nieuwbouwwoningen. Eind 2018 is het plangebied vastgesteld na uitgebreid overleg met huurders en deelnemende particuliere eigenaren. Uitgangspunten voor de nieuwbouw zijn onder meer gevarieerde woningtypen, waardoor ze geschikt zijn voor jong en oud, betaalbaar en zeer energiezuinig (CO2-neutraal). Dit vertaalt zich in een mix van levensloopgeschikte woningen, eengezinswoningen en appartementen (twee bouwlagen). Om het plan te realiseren, zijn in het verslagjaar 5 woningen aangekocht van particuliere eigenaren.

#### *53 appartementen Spoortheater, Nijverdal*

In 2018 zijn plannen ontwikkeld voor de voormalige locatie van het Spoortheater in Nijverdal. Samen met RIBW en Stichting JP van den Bent is het plan in 2019 verder uitgewerkt en zijn er de nodige vergunningen aangevraagd. Het plan bestaat uit 3 afzonderlijke gebouwen met elk hun eigen entree en lift. Het is de bedoeling dat Reggewoon een appartementencomplex met 11 huurappartementen gaat bouwen. De twee andere appartementencomplexen zijn bestemd voor cliënten van JP van den Bent (16 appartementen) en de RIBW (26 appartementen). Elk appartement heeft dezelfde indeling en voldoet aan Woonkeur, zodat alle appartementen in de toekomst ook zelfstandig verhuurd kunnen worden. De start van de uitvoering is midden 2020 gepland. De appartementen worden CO2-neutraal gebouwd en zijn uitgerust met een warmte-koude opslag in de bodem.

#### *Vervangende nieuwbouw 8 woningen Jan Jansweg, Wierden*

In 2018 zijn vanwege ernstige vochtproblemen 8 verouderde seniorenwoningen aan de Jan Jansweg gesloopt. In 2019 zijn we gestart om op deze locatie een plan te realiseren dat past binnen de koers van Reggewoon en de doelen uit ons ondernemingsplan. Op deze locatie komen 8 levensloopgeschikte twee-onder-een-kap woningen. Alle woningen hebben minimaal een slaapkamer en een badkamer op de begane grond. 4 woningen hebben een verdieping met een tweede slaapkamer. De overige 4 woningen hebben een plat dak. Hierdoor zijn de woningen geschikt voor een brede doelgroep. De woningen worden CO2-neutraal gebouwd.

### 3.2.4 Onderhoudsprojecten

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

In 2019 hebben we diverse woningen onderhouden en zijn we gestart met de voorbereidingen om de komende jaren nog meer in te zetten op duurzaamheid. Hieronder lichten we een aantal projecten uit.

#### *8 woningen Schubertstraat, Nijverdal*

De onderhoudswerkzaamheden om 8 woningen aan de Schubertstraat energieneutraal te verbeteren, zijn in de zomer van 2019 succesvol afgerond. Naast de toepassing van zonnepanelen, een energiezuinige warmtepomp en nieuwe kozijnen met triple glas, zijn in dit project enkele innovatieve oplossingen toegepast. Zo is een hoogwaardige isolatiefolie over de bestaande dakplaten aangebracht, zodat het dak goed is geïsoleerd zonder dat het dak daarvoor sterk is verhoogd. Verder zijn muren behandeld met een speciaal isolerende verf. Daarnaast kregen bewoners een nieuwe keuken en badkamer met de keuzemogelijkheid deze te vergroten, de zogenaamde rugzakbadkamer.

#### *21 woningen Europaring, Wierden*

In het najaar van 2018 zijn we gestart om 21 woningen aan de Europaring te verduurzamen. De eerste 7 woningen zijn verbouwd naar nul-op-de-meter (NOM) woningen. De overige 14 zijn energieneutraal uitgevoerd. Dit project is in mei 2019 afgerond.

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

In november 2019 zijn we gestart met groot onderhoud in het appartementencomplex Het Helmerink. Het complex, bestaande uit 91 appartementen en een dagopvang, gaan we fors verduurzamen. Het Helmerink wordt gasloos en voorzien van zonnepanelen. Door de vernieuwing van gevels, entrees en algemene ruimtes krijgt het appartementencomplex bovendien een compleet nieuwe uitstraling. Daarnaast worden technische installaties, algemene ruimtes en entrees vernieuwd. Bewoners krijgen een nieuwe keuken en badkamer. Volgens planning worden de werkzaamheden medio 2020 afgerond.

#### *Overige onderhoudswerkzaamheden*

In 2018 zijn we gestart met de inventarisatie en herstelwerkzaamheden inzake de brandveiligheid. In 2019 zijn de herstelwerkzaamheden in het kader van brandveiligheid voortgezet. In de bouwregelgeving is de verantwoordelijkheid voor de brandveiligheid nadrukkelijk bij de eigenaar van het gebouw neergelegd. Wij nemen deze verantwoordelijkheid zeer serieus en streven ernaar om in 2021 al onze woongebouwen aan deze eisen te laten voldoen.

In 2018 is een start gemaakt om bij een tweetal pilotprojecten zonnepanelen aan te brengen. Per zonnepaneel brengt Reggewoon 1,60 euro (als servicekosten) in rekening. De gemiddelde opbrengst per zonnepaneel bedraagt ongeveer 4 euro. In januari 2019 is in het bewonersmagazine Mijn Thuis een oproep gedaan aan huurders om bij interesse een aanvraag voor zonnepanelen in te dienen. Deze oproep heeft geresulteerd in meer dan 200 aanvragen.

Reggewoon heeft naast duurzaamheid, de veiligheid van haar huurders hoog in het vaandel staan. Daarom zijn we in 2019 doorgegaan met asbestsaneringen, ondanks dat het geen wettelijke verplichting meer is. In de begroting hebben we budget opgenomen om voor 2024 al het asbest dat in contact staat met de buitenlucht te saneren. Verder zijn huurders de afgelopen jaren geïnformeerd door middel van een 'asbestkaart' (om op te hangen in de meterkast) met daarop de locaties waar in de woning dit materiaal zich bevindt. Zo kunnen ze daar rekening mee houden bij eventuele klussen. Zolang asbest niet wordt beschadigd of bewerkt, is het niet gevaarlijk.

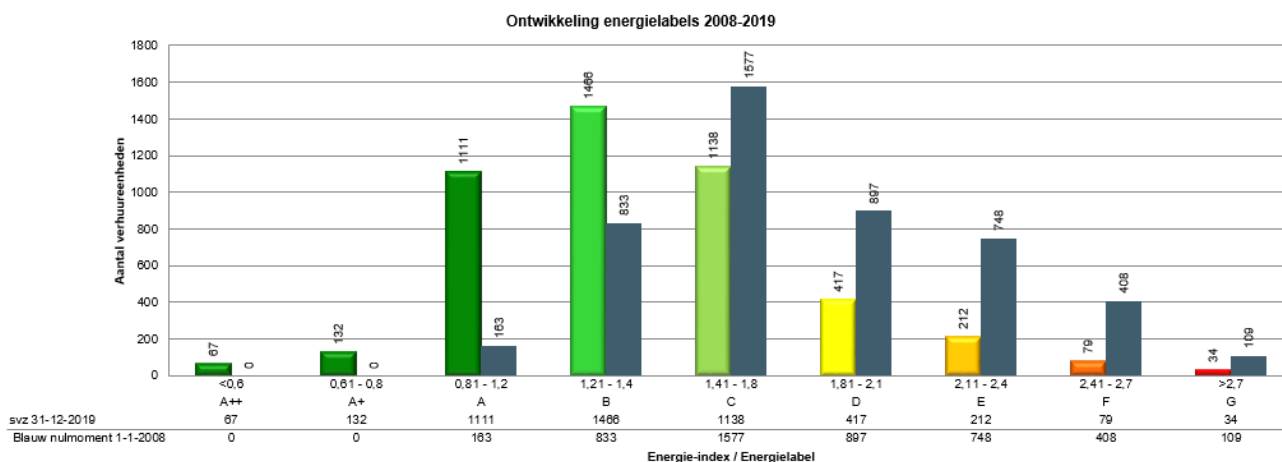
### 3.2.5 Verduurzamen bestaand bezit

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 184 miljoen euro te reserveren voor de verduurzaming van het bestaande bezit en jaarlijks circa 30 woningen te vernieuwen. Dit levert volgens de routekaart een CO2-reductie op van 83% ten opzichte van 2018. De overige 17% kan alleen met hoge kosten of nieuwe technieken gereduceerd worden. Daarnaast werkt Reggewoon aan een energieneutrale woningvoorraad in 2040. In 2019 is in samenwerking met WoON Twente gestart om de vier scenario's van de routekaart uit te werken in meer specifieke scenario's. Met behulp van deze gegevens zijn we in staat om op complex niveau de kosten en CO2-besparing in beeld te brengen. De wens is om deze gegevens op te nemen in de MJOB.

#### 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 is dit project afgerond. Binnen de kaders van dit project is tevens de oppervlaktebepaling voor de NEN 2580 vastgesteld. Deze gegevens worden gebruikt als vervanger van de BAG gegevens.

In 2008 had 54% van de woningen een groen label (label A, B of C). Eind 2019 heeft bijna 84% van onze woningen een groen label (index tot en met 1,8). In 2008 had 18% van de woningen minimaal label B. In 2019 is dit gestegen naar 60%.



### *Subsidies*

Voor veel duurzaamheidsmaatregelen, zoals bijvoorbeeld het energetisch verbeteren, maar ook voor nieuwbouw, zijn subsidiemogelijkheden en/of kortingen op de Verhuurderheffing beschikbaar. Daar waar mogelijk vragen wij deze subsidies en kortingen aan. Hierin worden we bijgestaan door Subvention, een bureau dat zich gespecialiseerd heeft in subsidieaanvragen. We hebben voor de verduurzaming van ons bezit aanzienlijk veel subsidies verkregen. Er is in 2019 voor circa 1,9 miljoen euro aangevraagd en verkregen. De toekenning van deze subsidie is echter wel afhankelijk van de behaalde energiebesparing en de termijn waarin de werkzaamheden gerealiseerd worden. Het resultaat is dus nog niet bekend. In de praktijk vallen deze bedragen vaak lager uit.

## **3.3 Aankoop en verkoop van woningen**

### *Aankopen*

In het eerste kwartaal van 2019 zijn 5 woningen aan de Kruissteenweg (Wierden) aangekocht. Deze zijn aangekocht in het kader van de vervangende nieuwbouw aan de Kruissteenweg/1<sup>e</sup> Esweg. Tot het moment van sloop worden deze woningen op grond van de Leegstandswet verhuurd in het DAEB segment.

### *Verkoop woningen*

Er zijn in 2019 2 woningen uit het DAEB segment en een winkel en een parkeerplaats uit het niet-DAEB segment verkocht (in 2018: 3 woningen). De begroting voor 2019 en de komende 5 jaren is gebaseerd op de verkoop van 5 woningen. Binnen het door Reggewoon opgestelde verkoopbeleid is geformuleerd dat verkoop van woningen geen doel op zich is. We gaan alleen over tot verkoop om differentiatie in ons woningbezit te bevorderen.

## **3.4 Warmtebesluit**

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

## 4 Reggewoon als organisatie

### 4.1 Bestuur

#### *Bestuur*

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

#### *PE punten*

Over een periode van drie jaren is de directeur-bestuurder verplicht 108 PE punten te behalen. 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	Aantal behaalde PE punten 2019	Totaal 2017-2019
Dhr. J.H. Olde Olthof	43	36	47	124

#### *Nevenfuncties:*

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

- bestuurslid Vereniging WoON Twente
- directeur-bestuurder Boshaege BV
- voorzitter Raad van Commissarissen Traumacentrum Vorden

#### *Genomen besluiten*

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

- Opstellen van de jaarrekening en jaarverslag 2018
- Vaststellen begroting Reggewoon 2020
- Vaststellen van gewijzigde versies:
  - Reglement financieel beleid en beheer
  - Procuratie- en mandateringsreglement
  - Financieel sturingskader
  - Investeringsstatuut
  - Treasurystatuut
  - Bestuursreglement
- Goedkeuring jaarlijkse huurverhoging m.i.v. 1 juli 2019
- Goedkeuring diverse fase-documenten
- Goedkeuring HR-beleid
- Goedkeuring Huurprijsbeleid en woonruimteverdelingsbeleid
- Goedkeuring informatiebeveiligingsbeleid

## 4.2 Organisatie

### 4.2.1 Ontwikkelingen in 2019

De wereld om ons heen verandert snel. Ontwikkelingen volgen elkaar in een rap tempo op. Voor medewerkers is dit een proces van wennen aan een continu veranderende nieuwe werkelijkheid. We kunnen heel 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*

Gezien de ambities die Reggewoon heeft, blijft werkdruk een onderwerp van gesprek. Als we signalen krijgen, pakken we deze zo adequaat en snel mogelijk op. Voor medewerkers die de afgelopen tijd de werkdruk als negatief ervaren, hebben we naar maatwerkoplossingen gezocht. Hierbij gaat het vaak om werken in andere structuren, het aanpassen van werktijden en het hanteren van flexibele werkplekken. Dit heeft de medewerkers meer ruimte en verlichting geboden. Daarmee kunnen we zeggen dat de werkdruk niet meer als zo'n groot probleem ervaren wordt. Uiteraard blijft werkdruk een belangrijk aandachtspunt, waarbij we ernaar blijven streven om dit in de organisatie laagdrempelig en oplossingsgericht bespreekbaar te maken.

#### *Verzuim*

Het verzuim in 2019 is 4,17% exclusief zwangerschapsverlof. In het verslagjaar hadden we te maken met enkele langdurige ziekten, waarvan de oorzaak buiten de werksfeer ligt. De meldingsfrequentie bedraagt 0,66%. 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.

#### *CAO*

De CAO Woondiensten die we hanteren binnen Reggewoon was reeds verlopen. In 2019 is er een akkoord bereikt tussen werkgeversvertegenwoordiging en vakbonden over een nieuwe cao voor de periode 1 januari 2019 tot en met december 2020. Deze heeft een sterk kostenverhogend effect.

#### *Formatie*

De formatie in 2019 bedroeg 45,61 fte (2018: 44,1 fte). Daarnaast maakten we gebruik van 2,2 fte (2018: 2,8 fte) aan ingehuurde krachten conform begroting.

De daling van de personeelskosten (€ 30.000) wordt grotendeels verklaard door lagere kosten voor tijdelijk personeel ook al zijn de kosten hoger door de nieuwe CAO-afspraken.

### *Vacatures*

In 2019 hebben we alle ontstane vacatures goed kunnen invullen. 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 en door in de procedure afdelingen en huurders een prominente rol te geven. Hierdoor zijn we erin geslaagd nieuwe medewerkers aan te trekken waarin we het vertrouwen hebben dat ze goed passen bij Reggewoon en onze ambitieuze plannen.

### *Medewerkerstevredenheidsonderzoek (MTO)*

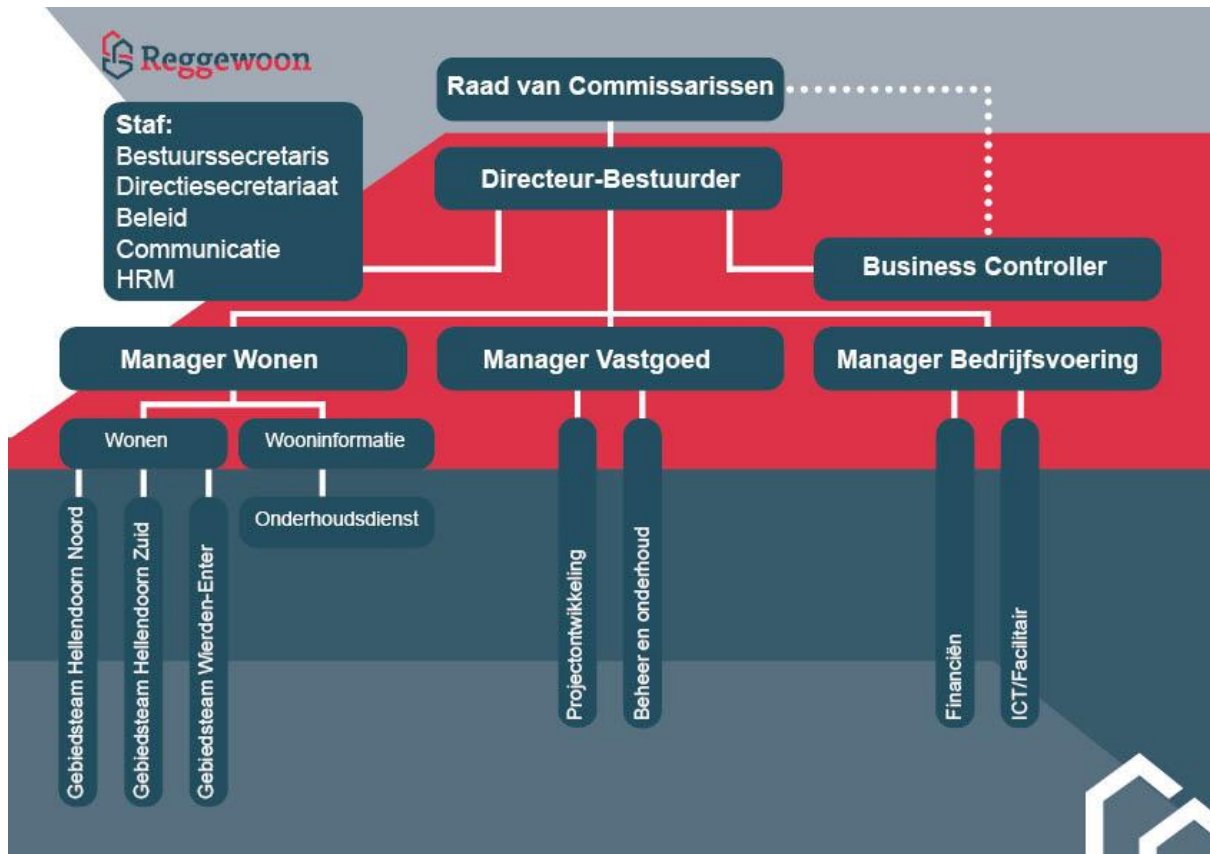
In het najaar van 2019 heeft het MTO plaatsgevonden onder alle medewerkers van Reggewoon. Begin december zijn tijdens een medewerkersbijeenkomst de resultaten bekend gemaakt door de adviseur van het onderzoeks- en adviesbureau SKB. Tijdens deze presentatie zijn alle uitslagen van Reggewoon in zijn totaliteit gepresenteerd en toegelicht.

In aanvang zijn we al trots op de hoge respons van 93%, die uitzonderlijk hoog blijkt te zijn. Daarbij zijn de uitkomsten ook nog eens zeer positief. Uit het onderzoek mogen we concluderen dat we op alle fronten goed scoren. Als we de uitslagen vergelijken met de benchmark dan scoren we significant beter dan andere woningcorporaties.

Wat direct opvalt, is wel dat we als organisatie in z'n geheel aandacht moeten hebben voor het geven en ontvangen van feedback, zowel vanuit de leidinggevende als de medewerker. Dat is een mooie uitdaging voor 2020. Verder zijn er ook verschillen tussen afdelingen en teams onderling. Over deze verschillen hebben we op afdelings- en op teamniveau met elkaar gesproken.

## 4.2.2 Organisatiestructuur

In onderstaand organogram is de organisatiestructuur van Reggewoon weergegeven.



## 4.3 Ondernemingsraad



### Het jaar 2019 in beeld



#### Visie

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

#### Samenstelling

vanaf 1 mei



Henri Maris  
voorzitter



Roel Wagenmans  
plaatsvervangend  
voorzitter



Alice ten Brinke  
secretaris



Sandra Averdijk  
lid



Jeffry Witteveen  
lid

#### Afgetreden

per 1 mei



Ingrid Leijsen  
lid



Marije van Beek  
lid



#### Behandeld

- Afspraken bedrijfsarts
- Constructief gesprek met leden RvC
- Informeren en raadplegen van de achterban
- Invulling functie sociaal project coördinator
- Jaarverslag 2018 en begroting 2020
- OR-reglement
- Verkiezing
- Voorbereiding MTO
- Werkdruk



#### Ontwikkeling



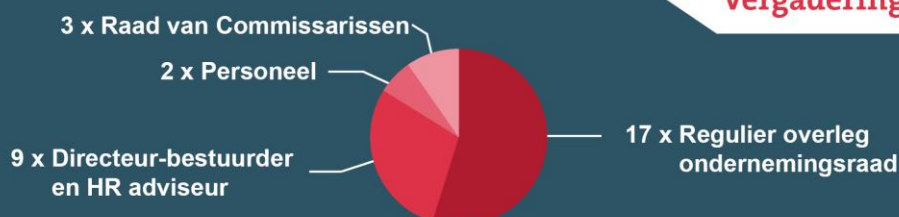
Trainingsdagen MZ services:

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

#### Instemming/Advies

De ondernemingsraad heeft, nadat de OR punten zijn opgenomen, positief advies uitgebracht over de nieuwe telefooncentrale.

#### Vergaderingen



## 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. In 2019 zijn deze documenten geactualiseerd door gewijzigde wet- en regelgeving. Het financieel reglement maakt inzichtelijk hoe Reggewoon aan de hand van het Wettelijk kader (Woningwet, BTiV en RTiV) haar financiële continuïteit borgt. Dit wordt in de overig genoemde documenten verder uitgewerkt. Het investeringsstatuut is door de introductie van de beleidswaarde het voortschrijdend inzicht over de te onderscheiden projectfasen en de criteria op basis waarvan investeringsbeslissingen genomen worden, het meest gewijzigd.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) zijn voor Reggewoon de belangrijkste toezichhouders, ieder vanuit zijn eigen invalshoek. Beide instituten hebben normen geformuleerd waaraan corporaties moeten voldoen voor hun taakuitvoering. Hierbij focust het WSW voornamelijk op kasstromen en de Aw meer op vermogen. In 2019 heeft het WSW een start gemaakt met het opstellen van een nieuw strategisch plan om het borgstelsel robuust te maken voor de toekomst zodat corporaties blijvend tegen zo laag mogelijke kosten financiering kunnen aantrekken. Belangrijkste voorgestelde wijzigingen zijn een obligoverplichting voor corporaties van maximaal 0,33% die het WSW jaarlijks kan innen, indien dat nodig is voor haar taakuitoefening en een obligolening van 2,6% van de leningportefeuille, waar het WSW over kan beschikken. Het strategisch beleidsplan ligt ter consultatie bij de deelnemers en andere belanghebbenden en zal in 2020 geïmplementeerd worden. Mogelijk zal dit gevolgen hebben voor de nu gedefinieerde normen van de bestaande ratio's. 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 keren aan dat de rente betaald kan worden uit de kasstroom uit exploitatie. De WSW norm voor dit kengetal is minimaal 1,4. Reggewoon heeft in 2019 een interne signaleringsnorm vastgesteld van 1,8. Dreigt de ICR beneden deze 1,8 te komen dan wordt geanalyseerd of dit structureel is en worden zo nodig maatregelen genomen. Reggewoon heeft ultimo 2019 een ICR van 1,4 (2018: 5,1). In 2019 was de ICR dus beduidend lager dan in 2018 en is hij zelfs onder de signaleringsnorm uitgekomen. Het ging hier echter om een incident en werd veroorzaakt doordat Reggewoon in 2019 voor het eerst in een betalende positie terecht is gekomen voor de vennootschapsbelasting (vpb). De uitgaande operationele kasstroom was hierdoor in 2019 extra hoog door de vpb van 2018 én de voorlopige aanslag voor 2019. Vanaf 2020 zien we de ICR weer ruim boven de signaleringsnorm komen.

## 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 2019 68,4% en is daarmee, met name door een positief jaarresultaat, gestegen ten opzichte van 2018 toen de solvabiliteit 59,8% bedroeg. Deze wordt berekend op basis van de beleidswaarde. De WSW norm is een solvabiliteit van minimaal 20%. De interne signaleringsnorm voor dit kengetal bedraagt minimaal 30%. De Loan to value geeft de verhouding weer tussen de omvang van de leningportefeuille en de beleidswaarde. Dit kengetal is ultimo 2019 gedaald ten opzichte van 2018 (2019: 29,0 2018: 37,1%). Oorzaak is dat de omvang van de leningportefeuille in 2019 minder hard is gestegen dan de beleidswaarde. De WSW norm is maximaal 75% en de interne signaleringsnorm maximaal 60%. Tenslotte is de dekkingsratio (verhouding leningportefeuille en de marktwaarde van het bezit) in 2019 nagenoeg gelijk gebleven ten opzichte van 2018: 15,2% versus 15,9%. Dit komt omdat zowel de omvang van de leningportefeuille als de marktwaarde naar rato is toegenomen. De WSW norm hier is maximaal 70% en de interne signaleringsnorm is op maximaal 40% gesteld.

In onderstaande tabel staan de hiervoor beschreven ratio's opgenomen ultimo 2019, zoals die op basis van de WSW regels bepaald zijn:

WSW-ratio's	2019	2018	Norm	Interne signaleringsnorm
Rentedekkingsgraad	1,4	5,1	> 1,4	> 1,8
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)	68,4%	59,8%	> 20%	> 30%
Loan to value (o.b.v. beleidswaarde)	27,9%	37,1%	< 75%	< 60%
Dekkingsratio (o.b.v. marktwaarde)	15,2%	15,9%	< 70%	< 40%

In paragraaf 5.5 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. In het eerste kwartaal van 2019 is de systematische benadering van risicomanagement verder geïmplementeerd bij Reggewoon. Om inzicht te krijgen inzake de actualiteit van de totale risicokaart zijn er sessies geweest met het voltallige managementteam. In deze bijeenkomsten zijn alle reeds benoemde risico's uitvoerig besproken en is de effectiviteit van de beheersmaatregelen (in de perceptie van de risico-eigenaren) getoetst op de werking. Voor alle beschreven risico's kan worden gesteld dat het risico, in perceptie van de risico-eigenaar, is verminderd door de implementatie van de beheersmaatregelen. Deze werkwijze is opgenomen als een onderdeel van de planning en control-cyclus. In de viermaandsrapportages 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 en 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 risicomangement 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*

Reggevoon wil verantwoord omgaan met maatschappelijk kapitaal. Ons risicomangement 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. Reggevoon 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 voort 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 woningvoorraad maken we gebruik van vastgoedvisies. De technische kwaliteit van onze woningen wordt bewaakt in het onderhoudsbeleid en door het uitvoeren van 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 fase-documenten. Hierin wordt elk project gevolgd (van initiatief tot evaluatie). De voortgang, risico's en besluitvorming zijn hiermee geborgd. Bovendien zijn er 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 2019 is een intern controleplan opgesteld. Door onderzoek te doen naar de uitvoering van processen wordt niet alleen rechtmatigheidsinformatie verzameld, maar komen er 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 treasurystatuut en investeringsstatuut 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 2020-2029 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 toezichhoudende 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.

### *Risicomanagement onderdeel van de interne audits*

Voor het invullen van de 3<sup>e</sup> lijn van defensie wordt jaarlijks een intern controleplan opgesteld. In 2019 zijn rapportages opgesteld voor: strategisch voorraadbeleid, planmatig onderhoud, verkoop woningen, passend toewijzen 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 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. Als extra waarborging voor de integriteit binnen Reggewoon is er in 2019 een frauderisico-analyse uitgevoerd. Een dergelijke analyse dwingt af dat er gestructureerd wordt nagedacht over de risico's die latent schuilen in iedere organisatie. Vanuit het geformuleerde risicomanagement heeft de business controller pro-actief onderzocht of er sprake is van niet integer handelen door medewerkers van Reggewoon. Het primaire doel van deze analyse is om te signaleren waar zwakke plekken in de organisatie zitten en wellicht "perverse" prikkels in de primaire processen zijn opgenomen. Een volgende stap is de bewustwording binnen het managementteam zodat managers dit bespreekbaar maken op afdelingsniveau om medewerkers op de risico's te wijzen.

### *Uitbraak van het coronavirus (COVID-19) en de impact op Reggewoon*

Ten tijde van het schrijven van ons jaarverslag 2019 verspreidt het coronavirus (COVID-19) zich door heel Nederland. De impact op het openbare leven is erg groot en is ook voor Reggewoon zichtbaar. In verband met de uitbraak van COVID-19 heeft Reggewoon voorzorgsmaatregelen en regels opgesteld en ingevoerd op basis van aanbevelingen van officiële gezondheidsinstanties, zoals het RIVM.

Met veel waardering hebben wij gezien hoe onze medewerkers in staat zijn geweest om de afgekondigde maatregelen te implementeren en de manier van werken te veranderen. Vanaf maandag 16 maart 2020 zijn onze beide kantoren gesloten en is digitaal werken de standaard geworden. Voor onze medewerkers die vaak direct in contact staan met onze huurders is er het meest veranderd. Afgesproken is dat tot nadere orde uitsluitend de meest urgente reparaties worden uitgevoerd. Dit zijn reparaties gericht op een veilig, wind- en waterdicht huis. Ook reparaties gericht op warmtelevering en ontstoppingen vallen hieronder. Lopende reparaties, die hier niet onder vallen, worden in ieder geval wel afgerond, Nieuwe niet urgente reparaties worden uitgesteld. Bij de uitvoering van (groot) onderhoudswerkzaamheden maakt Reggewoon verschil tussen werkzaamheden binnen en buiten de woning. (Onder)aannemers starten in geen geval met werkzaamheden in de woning. (Onder)aannemers mogen buiten wel starten met werkzaamheden, mits er geen fysiek contact gelegd wordt met huurders.

Hoewel we er vanuit kunnen gaan dat voorgaande een negatieve impact zal hebben op de (volkshuisvestelijke) prestaties in 2020, is het op dit moment niet mogelijk de omvang en duur te kwantificeren. Wij verwachten echter geen structureel omzetverlies of waardedaling van ons vastgoed en zijn dan ook niet van plan externe steun in te roepen. De uitgaven aan dagelijks onderhoud, groot onderhoud en nieuwbouw blijven naar alle waarschijnlijkheid achter bij onze gestelde doelen. Wij monitoren de situatie continue en nemen maatregelen voor zover in lijn met de maatregelen en kaders van officiële instanties, zoals het RIVM. Nu al kan geconcludeerd worden dat deze crisis in alle opzichten een harde klap is voor de maatschappij. Hoe de wereld er straks uit komt te zien, is op dit moment niet in te schatten.

## 5.3 Financiële resultaten 2019

### Ontwikkeling jaarresultaat

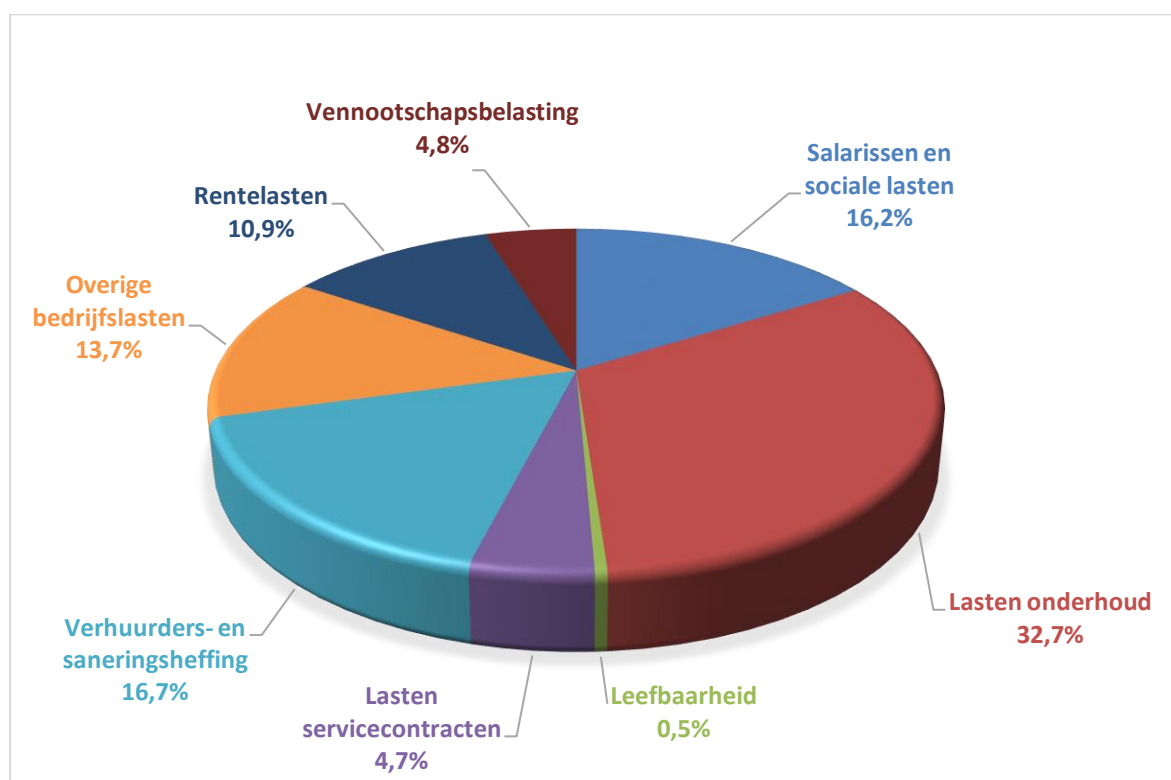
In 2019 bedraagt het jaarresultaat 38,7 miljoen euro. In de begroting voor 2019 was uitgegaan van een positief resultaat van 12,8 miljoen euro. Er is derhalve sprake van een stijging van het resultaat ten opzichte van de begroting van 25,9 miljoen euro. De belangrijkste oorzaken zijn als volgt te verklaren:

- Het netto resultaat uit de exploitatie van het vastgoed is 3,8 miljoen euro hoger dan begroot. Dit komt voor een deel door wat lagere verhuurdersheffing en onderhoudskosten, maar voor een groter deel door een wijziging in de verantwoording van de toerekening van kosten werkorganisatie. Deze worden conform een nieuwe richtlijn voor een groot deel bij overige organisatiekosten verantwoord. Het betreft hier dus een verschuiving.
- Er is in 2019 minder verkocht dan begroot. Het betroffen twee woningen uit het DAEB segment en een winkel en een parkeerplaats uit het niet-DAEB segment, waar 5 DAEB woningen waren begroot. Per saldo resteerde een lager gerealiseerd resultaat uit verkoop van 0,15 miljoen euro.
- De overige waardeveranderingen op de vastgoedportefeuille (de zogenaamde onrendabele toppen) vallen per saldo 2,4 miljoen negatiever uit. In 2019 is een nieuw investeringstatuut van kracht geworden. Hieruit volgt dat voor een tweetal projecten ('t Helmerink en Kruissteenweg/1<sup>e</sup> Esweg) waardeveranderingen zijn gerealiseerd die pas in 2020 begroot waren. Verder is de verwachte waardeverandering voor de Wilhelminastraat doorgeschoven naar 2020. Tot slot zijn de waardeveranderingen van diverse woningverbeteringen in het bestaande bezit verantwoord bij de niet gerealiseerde waardeveranderingen.
- De niet gerealiseerde waardeveranderingen zorgen voor de grootste afwijking op de begroting, namelijk 24,6 miljoen euro hoger dan verwacht. Wijzigingen in het handboek modelmatig waarderen in 2019 en hogere leegwaarden, hebben hiertoe geleid. Verderop in het jaarverslag gaan wij hier nog nader op in.
- De overige organisatie kosten en leefbaarheid zijn met 3,0 miljoen euro fors hoger dan de begrote 0,5 miljoen euro. Het betreft hier met name de eerder genoemde verschuiving vanuit het netto resultaat uit de exploitatie van de vastgoedportefeuille.
- Door verschillen tussen fiscale en commerciële waardering van met name de materiële vaste activa zijn, door belastingfaciliteiten- en beperkingen, permanente verschillen ontstaan. Daarnaast zijn belastinglatenties gevormd voor tijdelijke verschillen. Per saldo levert dit een last op van 1,0 miljoen euro, waar een last van 3,3 miljoen euro was begroot.
- De rentelasten tenslotte zijn 0,3 miljoen lager dan begroot. Bij het aantrekken van externe financiering is geprofiteerd van de historisch lage rente.

Recapitulatie van de verschillen (in € x 1.000):

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	22.194
Belastingen	2.255
Rentelasten en soortgelijke kosten	304
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-146
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	3.772
Overige organisatiekosten (herrubricering) en Leefbaarheid	-2.457
<b>Verbetering resultaat t.o.v. begroting</b>	<b>25.922</b>

In onderstaand diagram is een procentuele verdeling gemaakt van de bedrijfslasten in 2019:



#### Ontwikkeling marktwaarde

De waardering van het bezit van Reggewoon volgens het handboek 2019 leidt tot een andere waarde dan de waardering volgens het handboek 2018. Over het gehele bezit gezien is een toename in de marktwaarde waarneembaar van 44,9 miljoen euro. Deze toename kan op totaal niveau als volgt worden gespecificeerd:

(in € x 1.000)	DAEB	niet DAEB	Totaal
<b>Boekwaarde op 1 januari</b>	<b>579.729</b>	<b>13.763</b>	<b>593.492</b>
<i>Mutaties in de boekwaarde in het verslagjaar:</i>			
Investerings, initiële verkrijgingen	1.546	0	1.546
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	7.683	0	7.683
Investerings na eerste waardering	-140	127	-13
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-249	-101	-350
Waardeverandering door nieuwbouw, initiële verkrijgingen	0	0	0
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen aan de marktwaarde	35.478	551	36.029
<b>Totaal mutaties in het verslagjaar</b>	<b>44.318</b>	<b>577</b>	<b>44.895</b>
<b>Boekwaarde op 31 december</b>	<b>€ 624.047</b>	<b>€ 14.341</b>	<b>€ 638.387</b>

Uit dit overzicht blijkt dat door investeringen, initiële verkrijgingen, sloop en verkopen de marktwaarde per saldo 8,866 miljoen euro is toegenomen. Mutaties van de marktwaarde van het bestaande bezit zorgen voor een toename van 36,029 miljoen euro.

De toename van het bestaande bezit kan verklaard worden door het effect van de autonome ontwikkeling, methodische wijzigingen wat betreft instandhoudings- en mutatieonderhoud, parameterwijzigingen en de stijging van de WOZ-waarden en daarmee de ingerekende leegwaardestijging.

#### *Marktwaarde en beleidswaarde*

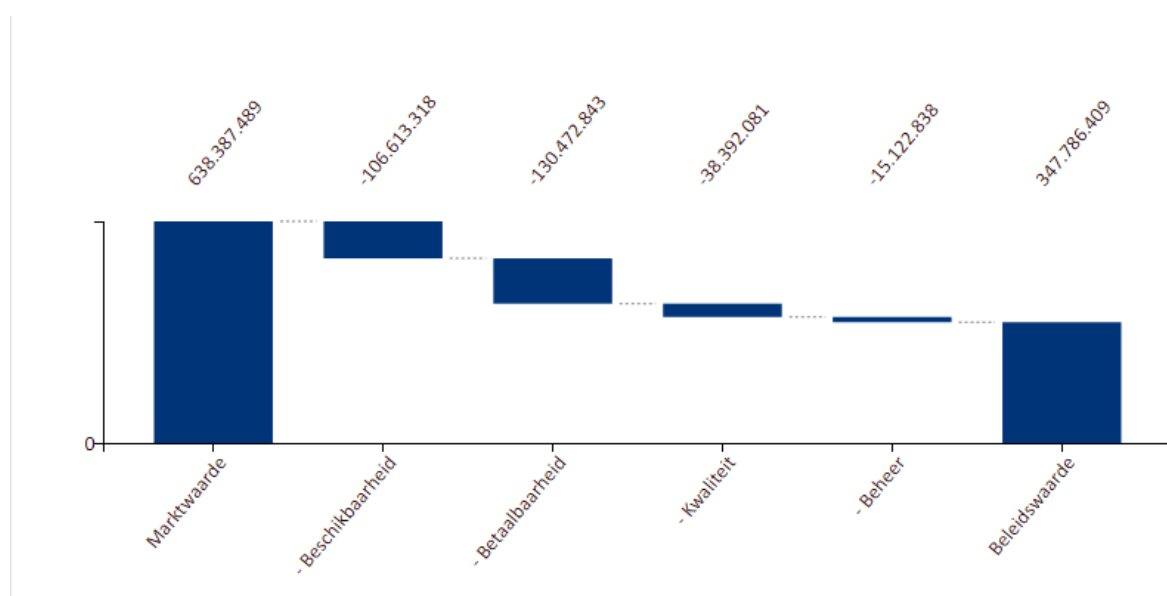
Sinds de invoering van het Handboek Modelmatig Waarderen Marktwaarde (hierna Handboek) is onderzocht op welke wijze de bedrijfswaarde vervangen kan worden door een waardebegrip dat meer verband houdt met de marktwaarde in verhuurde staat. In het per 1 januari 2019 ingevoerde gezamenlijk beoordelingskader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

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

De marktwaarde van het bezit ultimo 2019 bedraagt 638,4 miljoen euro. De beleidswaarde komt uit op 347,8 miljoen euro en bedraagt hiermee 54,5% van de marktwaarde. Hieronder is het verloop van marktwaarde naar beleidswaarde weergegeven (bedragen x € 1.000).

	2019	2018
<b>Marktwaarde in verhuurde staat</b>	<b>638.387</b>	<b>593.491</b>
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	106.613-	112.279-
Betaalbaarheid (huren)	130.473-	109.773-
Kwaliteit (onderhoud)	38.392-	42.432-
Beheer (beheerkosten)	15.123-	75.613-
<b>Beleidswaarde</b>	<b>347.786</b>	<b>253.394</b>

Schematisch ziet het verloop van de marktwaarde naar beleidswaarde voor 2019 er als volgt uit:



#### *Realiseerbaarheid waarde vastgoed in exploitatie*

Per 31 december 2019 is in totaal 331.246 miljoen euro aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2018: 302.434 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 287 miljoen euro. Dit impliceert dat circa 53,7% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Beknopt overzicht balans ultimo 2019 (bedragen x € 1.000.000)

<b>ACTIVA</b>		<b>PASSIVA</b>	
Vastgoedbeleggingen	641,0	Eigen vermogen	537,2
Materiële vaste activa	2,4	Voorzieningen	7,2
Financiële vaste activa	0,4	Langlopende schulden	94,4
<b>Vaste activa</b>	<b>643,8</b>	<b>Lang vermogen</b>	<b>638,8</b>
Flottende activa	7,4	Kortlopende schulden	12,4
<b>TOTAAL</b>	<b>651,2</b>	<b>TOTAAL</b>	<b>651,2</b>

<b>ACTIVA</b>		<b>PASSIVA</b>	
Vastgoedbeleggingen	641,0	Eigen vermogen	533,8
Materiële vaste activa	2,4	Voorzieningen	7,2
Financiële vaste activa	0,5	Langlopende schulden	94,4
<b>Vaste activa</b>	<b>643,9</b>	<b>Lang vermogen</b>	<b>635,4</b>
Flottende activa	4,0	Kortlopende schulden	12,4
<b>TOTAAL</b>	<b>647,9</b>	<b>TOTAAL</b>	<b>647,9</b>

*Netto werkkapitaal*

Uit bovenstaande balans blijkt dat de vlottende activa 5,0 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 2019 (dPi) door het WSW een borgingsplafond afgegeven waar Reggewoon onder blijft.

*Schulden op lange termijn*

In 2019 zijn vier leningen aangetrokken van ieder 5 miljoen euro. Hiermee zijn bestaande leningen afgelost voor in totaal 13,1 miljoen euro. Het restant is ingezet voor investeringen in nieuwbouw en verduurzaming van ons bezit. In 2020 verwachten wij voor circa 12 miljoen euro externe financiering aan te moeten trekken. Dit wordt veroorzaakt door de aflossing van bestaande leningen ad 6 miljoen euro en verwachte investeringen in nieuwbouw en verduurzaming van bestaand bezit. Kijkend naar de verdere toekomst verwachten wij dat de investeringen in nieuwbouw en verduurzaming geïntensiveerd worden en dat daarmee de leningportefeuille zal toenemen van 101 miljoen euro ultimo 2019 naar 197,3 miljoen ultimo 2029. 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 2 winkelpanden
Binnenhof	Kedingen – Wierden	14 appartementen en 2 winkelpanden	14 appartementen
De Zwaan, blok 2 en blok 3	Tolgaarde – Wierden	appartementen en parkeerplaatsen	1 parkeerplaats
Appelhof	Tichelgaarde - Wierden	appartementen en parkeerplaatsen	12 parkeerplaatsen
Marktstraat/Binnenhof	Binnenhof – Wierden	appartementen en parkeerplaatsen	22 parkeerplaatsen
De Schakel	Stationsplein - Wierden	30 appartementen, commerciële ruimten, parkeren/ bergingen	18 appartementen
Buursink	Amaliastraat - Nijverdal	appartementen en commerciële ruimtes	50 appartementen
De Factorij	Grotestraat - Nijverdal	appartementen en commerciële ruimtes	5 appartementen
De Noordkamp	Molenweg – Nijverdal	appartementen en commerciële ruimtes	4 appartementen
De Keizer	Willem Alexanderstraat – Nijverdal	appartementen en commerciële ruimtes	31 appartementen
Swanenborch	Grotestraat - Nijverdal	appartementen en commerciële ruimtes	20 appartementen
Bendien-Smitshof	Bendien-Smitshof – Nijverdal	Appartementen, socioruimte en parkeergarage	20 appartementen en 1 socioruimte

### Stichting De Glazen Lift

Als gevolg van de verboden prijsafspraken kregen 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 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 2019 is geen financiële bijdrage betaald aan deze stichting. In mei 2019 heeft de rechtbank wel tussenvonnissen gewezen. Dit tussenvonnissen biedt perspectief op een veroordelend vonnis dat betrokken liftfabrikanten aansprakelijk zijn voor de schade die de deelnemende woningcorporaties hebben geleden als gevolg van het liftenkartel en dat een restitutie kan worden verwacht. De hoogte van de restitutie en de termijn waarop deze verwacht kan worden 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 andere aandacht aan de bestrijding van dak- en thuisloosheid en aan energiebesparing. Medewerkers van Reggewoon participeren met name in de werkvelden woningmarkt, sociaal domein en benchmark.

## 5.5 Ontwikkelingen financiële ratio's

### Financiële ratio's 2019-2024

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	WSW Norm	Interne Signaleringsnorm
Solvabiliteit	68,4%	59,4%	54,2%	51,1%	50,9%	49,5%	> 20%	> 30%
Rentedekkingsgraad (ICR)	1,4	5,5	5,6	4,3	4,1	4,1	> 1,4	> 1,8
Dekkingsratio	15,2%	19,1%	22,5%	23,6%	23,7%	23,5%	<70%	< 40%
Loan to value	27,9%	34,5%	41,1%	44,4%	45,5%	46,3%	<75%	< 60%

Alle vier ratio's waaraan de financiële continuïteit van Reggewoon wordt getoetst blijven de komende jaren onverminderd ruim binnen de door WSW gestelde normen en (behoudens de ICR in 2019) binnen de intern vastgestelde signaleringsnormen. Er is wel een trend waarneembaar dat de ratio's dichterbij de normen toe bewegen. Dit heeft te maken met de ambitieuze investeringsopgaven die Reggewoon heeft ingerekend om het bezit in 2040 energieneutraal te hebben.

Deze investeringsopgaven zijn nu nog redelijk grof ingerekend en zullen de komende jaren nader uitgewerkt worden. Het is zaak om de ontwikkeling van de ratio's aan de hand van deze uitwerking goed te blijven volgen om tijdig te kunnen bijsturen indien noodzakelijk.

## 6 Kengetallen<sup>1</sup>

	2019	2018	2017	2016
<b>Aantal verhuureenheden</b>				
<u>Woningen en woongebouwen:</u>				
• Zelfstandige woningen DAEB	4.597	4.566	4.571	4.611
• Zelfstandige woningen niet-DAEB	57	57	59	48
<i>subtotaal zelfstandige woningen</i>	<i>4.654</i>	<i>4.623</i>	<i>4.630</i>	<i>4.659</i>
• Intramuraal vastgoed	241	241	241	219
• Woonwagens en standplaatsen	6	6	6	6
<i>subtotaal woningen en woongebouwen</i>	<i>4.901</i>	<i>4.870</i>	<i>4.877</i>	<i>4.884</i>
<u>Niet woongelegenheden</u>				
Parkeervoorzieningen	185	187	187	183
Maatschappelijk vastgoed (MOG)	10	10	10	10
Bedrijfsruimten/Winkels (BOG)	4	5	5	5
<i>subtotaal niet woongelegenheden</i>	<i>199</i>	<i>202</i>	<i>202</i>	<i>198</i>
<b>Totaal verhuureenheden</b>	<b>5.100</b>	<b>5.072</b>	<b>5.079</b>	<b>5.082</b>
aantal gewogen verhuureenheden	4.962	4.932	4.939	4.946
<b>Balans en winst- en verliesrekening (x € 1 miljoen)</b>				
Eigen vermogen	537	498	424	426
Voorzieningen	7	1	12	13
Huren (exclusief huurderiving)	33	33	32	31
Jaarresultaat	39	74	-2	38
<b>Balans en winst- en verliesrekening (in € per vhe)</b>				
Eigen vermogen	105.908	98.261	83.480	83.786
Voorzieningen	1.426	180	2.356	2.534
Huren	6.587	6.462	6.310	6.054
Jaarresultaat	7.631	14.665	-355	7.384
<b>Financiële kengetallen</b>				
Huurachterstand in % van de bruto jaarhuur	0,68%	0,87%	0,83%	0,71%
Huurderiving woningen in % bruto jaarhuur	0,50%	0,58%	0,78%	0,67%
Solvabiliteit obv marktwaarde	82,49%	82,42%	78,27%	77,74%
Liquiditeit (current ratio)	0,32	0,12	0,12	0,11
Weerstandsvermogen (in verhouding totaal vermogen)	83,60	82,57	80,48	80,09
Rentabiliteit Eigen Vermogen	7,21	14,92	-0,43	8,81
Rentabiliteit Totaal Vermogen	6,30	12,76	0,24	7,53
Netto werkkapitaal (x € 1 miljoen)	-5	-21	-9	-18

<sup>1</sup> als gevolg van de fusie zijn de kengetallen voor slechts 4 jaar beschikbaar in plaats van 5 jaar.

**WSW ratio's**

Rentedekkingsgraad (ICR)	1,4	5,1	3,9	3,5
Dekkingsratio (obv marktwaarde)	15,2%	15,9%	19,1%	19,6%
Loan to value (obv beleidswaarde)	27,9%	37,1%	39,0%	34,3%
Solvabiliteit (obv beleidswaarde)	68,4%	59,8%	56,8%	61,8%

## Deel 2 Verslag van de Raad van Commissarissen



## 7 Verslag van de Raad van Commissarissen

*Reggewoon is een belangrijke partner voor de inwoners van de gemeenten Wierden en Hellendoorn. Als maatschappelijke onderneming heeft Reggewoon tot taak zorg te dragen voor voldoende betaalbare huurwoningen voor de mensen die daarop zijn aangewezen. De ambitie van Reggewoon reikt verder: het moeten ook degelijke, bestendige en duurzame woningen zijn in een leefbare omgeving. De RvC constateert dat hieraan voortvarend wordt gewerkt. Er staat veel in de steigers, maar er moet ook nog veel worden uitgewerkt. Dat gaat lukken. Er zit veel dynamiek, enthousiasme en inzet bij de medewerkers van Reggewoon. De RvC wil in 2020 onder meer inzoomen op de ontwikkelingen in het sociaal domein en duurzaamheid en de betekenis daarvan voor Reggewoon.*

*Het werk van de medewerkers moet leiden tot tevreden huurders. Zij moeten goed mee kunnen praten over en mede richting geven aan de ambities van Reggewoon op het terrein van betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid. Ook de RvC onderhoudt daartoe op geregelde tijden contact met de huurdersverenigingen HPF en SHWE, voltallig en via de huurderscommissarissen. Vermeldenswaardig is dat de huurders samen met de RvC en medewerkers van Reggewoon samen een middag op pad zijn geweest om zich te verdiepen in de mogelijkheden op het terrein van duurzaamheid. De RvC wil de thematische verdieping met de huurders in 2020 graag voortzetten. Zo houden we samen met huurders en medewerkers koers op de mooie ambities van Reggewoon.*

*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 2019.

Op 31 december 2019 was de RvC als volgt samengesteld:

Naam	Leef-tijd	Woon-plaats	Functie	Deskundigheidsgebied	Beroep	Nevenfuncties
De heer drs. G.A. Bladder	48	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	35	Enschede	Lid (vice- voorzitter)	Juridisch	Advocaat Marquant Advocaten	
Mw. drs. K.A. Dubbelman	56	Zwolle	Lid (voordracht huurders)	Zorg & Welzijn	Partner advies- bureau Waarderend Toezicht, zelfstandig adviseur en interim- manager Carla Dubbelman Management & Advies	Lid RvC woningcorporatie Triada
Dhr. drs. H.B.I. de Lange	63	Duiven	Voorzitter	Volkshuis- vesting Governance		Voorzitter RvC woningcorporatie Veenendaalse woningstichting Voorzitter RvT Zorgbelang Inclusief Lid Gelderaad Gelderse Schuttersfederatie
Mw. ir. R.A.M. Wiggers	42	Wierden	Lid (voordracht huurders)	Vastgoed	Manager vastgoed- ontwikkeling Plegt-Vos	

#### *Werving en selectie*

In het verslagjaar is vanwege continuïteit al in een vroeg stadium gesproken over de vervanging van mw. Wiggers per 1 juli 2020 en van mw. Douwenga per 1 januari 2021. Afsproken is dat de werving & selectie van twee commissarissen (met de functieprofielen Vastgoed en Juridisch) gelijktijdig wordt opgestart begin 2020 met het streven dat de benoeming per 1 juli 2020 en in het najaar van 2020 plaatsvindt. De RvC wordt hierin bijgestaan door het werving- en selectiebureau Public Spirit, die hiervoor in 2019 opdracht gekregen heeft van de RvC. De huurdersorganisaties HPF en SHWE alsmede de Ondernemingsraad van Reggewoon worden hierin betrokken.

### *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 2019 zes maal in een reguliere vergadering bijeen geweest. De RvC vergaderde vrijwel steeds voltallig.

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

- 4-maandsrapportages 2019 en diverse directieverslagen
- Visitatierapport uitgevoerd door Cognitum
- Risicomanagement
- Toezichtvisie, Toezicht- en Toetsingskader RvC
- Belanghebbenden Reggewoon
- Toekomstige huisvesting kantoor Reggewoon
- Hennepconvenant
- Mogelijke aankoop vastgoed
- Stand van zaken diverse vastgoedontwikkelingen
- Intern controleplan
- Voorbereiding op Governance inspectie van de Autoriteit woningcorporaties
- Frauderisicoanalyse
- Dilemmatrainingen
- Functioneren en bezoldiging van de Directeur-bestuurder
- Werving van twee commissarissen met de functieprofielen Vastgoed en Juridisch
- Governance jaaragenda 2020

Onderstaande besluiten zijn genomen:

- Goedkeuring van het jaarverslag en de jaarrekening 2018 van Reggewoon
- Goedkeuring van de begroting 2020
- Goedkeuring diverse gewijzigde reglementen/statuten:
  - Reglement financieel beleid en beheer
  - Procuratie- en mandateringsreglement
  - Financieel sturingskader
  - Investeringsstatuut
  - Treasurystatuut
  - Reglement RvC
  - Bestuursreglement
- Goedkeuring activiteitenbod 2020 gemeente Hellendoorn en gemeente Wierden
- Herbenoeming commissaris dhr. G.A. Bladder met ingang van 9 januari 2019
- Goedkeuring bezoldiging RvC
- Goedkeuring diverse fase-documenten:
  - Ontwikkelbesluit nieuwbouw Jan Jansweg in Wierden
  - Ontwikkelbesluit vernieuwingsplannen Kruissteenweg en 1<sup>e</sup> Esweg in Wierden
  - Ontwikkelbesluit groot onderhoud appartementencomplex Het Helmerink in Nijverdal
- Goedkeuring nevenfunctie voorzitter RvC Traumacentrum Vorden van dhr. J.H. Olde Olthof

Naast de reguliere vergaderingen heeft de RvC een rondgang gemaakt langs het bezit van Reggewoon. Tijdens deze rondgang is gesproken met huurders van de nieuwbouwwoningen aan de Karel Doormanweg in Nijverdal en huurders van appartementencomplex Markant in Wierden.

### *Toezichtvisie, toezicht- en toetsingskader*

Begin 2019 is in een aparte sessie tussen twee RvC leden, de directeur-bestuurder en de bestuurssecretaris gesproken over de uitwerking van de toezichtvisie en het toezicht- en toetsingskader. Vervolgens is dit besproken en vastgesteld in een reguliere RvC-vergadering. In de toezichtvisie verwoorden de RvC en de directeur-bestuurder hun visie op het toezicht bij Reggevoon. Hiermee wordt invulling gegeven aan bepaling 1.1 uit de Governancecode woningcorporaties: 'Bestuur en RvC hebben een visie op besturen en toezicht houden'. Het toezicht- en toetsingskader beschrijft op hoofdlijnen het speelveld en de taken van Reggevoon en omvat het geheel van kaders die de RvC bij het uitoefenen van zijn taken volgt.

### *Zelfevaluatie*

De jaarlijkse zelfevaluatie van de RvC, dit keer zonder externe begeleiding, heeft plaatsgevonden op 9 januari 2020. Aan de hand van het rapport Kracht en Tegenkracht is gesproken over de accenten in de invulling van het toezicht, het functioneren van de RvC als toezichthouder en werkgever van de bestuurder en het verloop van de vergaderingen. De RvC wenst in 2020 inhoudelijke themasessies te houden om zich samen met het MT te verdiepen in duurzaamheid, het sociaal domein en landelijke en regionale externe ontwikkelingen.

### *Contact met huurdersorganisaties HPF en SHWE*

De commissarissen die op voordracht van de huurdersorganisaties zitting hebben genomen in de RvC hebben twee keer per jaar overleg met de bestuursleden van het HPF en de SHWE. In het verslagjaar is onder andere gesproken over de statuten van de SHWE, de verjonging binnen het bestuur van de SHWE, de begroting van de SHWE, de nieuwe website van HPF, de ondersteuning van de externe adviseur van HPF en de samenwerking van HPF en SHWE.

Terugkoppeling van de gesprekken met de huurdersorganisaties vindt plaats in de RvC vergaderingen.

In oktober 2019 heeft een themasessie plaatsgevonden over duurzaamheid samen met de huurdersorganisaties, het MT en alle leden van de RvC. In het duurzaamheidscentrum van de Technische Unie, een passende locatie, is gesproken over de strategie op duurzaamheid vanuit een netbeheerder en de energiestrategie van Reggevoon. Daarnaast is een rondleiding gegeven in het duurzaamheidscentrum over nieuwe innovatieve ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid.

### *Contact met Ondernemingsraad*

Alle leden van de RvC zijn op 30 augustus 2019 met de voltallige Ondernemingsraad van Reggevoon in gesprek geweest. Bespreekpunten waren onder andere:

- Hernieuwde kennismaking met de in mei 2019 verkozen Ondernemingsraad
- Terugblik naar het afgelopen jaar
- Kijkje naar de toekomst

Afgesproken is dat de heer Bladder en mevrouw Dubbelman als contactpersonen vanuit de RvC jaarlijks in het voorjaar met de Ondernemingsraad in gesprek gaan. Aansluitend gaat de voltallige RvC halverwege het jaar met de voltallige Ondernemingsraad in gesprek.

Terugkoppeling van deze gesprekken vinden plaats in de RvC vergaderingen.

### Contact met externe belanghebbenden

In de RvC is in een tweetal vergaderingen in navolging van de Strategie- en Governancesessie, die op 3 december 2018 heeft plaatsgevonden, nader gesproken over de externe belanghebbenden van Reggewoon. De belanghebbenden zijn in beeld gebracht. Gesproken is, naar aanleiding van een memo over dit onderwerp, over de werkwijze inzake de omgang met belanghebbenden, wie zijn onze belanghebbenden, met welk doel de RvC rechtstreeks informatie ophaalt vanuit het directe contact met de OR en de huurdersorganisaties en de wijze van evalueren.

Reggewoon heeft meerdere belanghebbenden. In zijn algemeenheid vindt de RvC dat het primair aan de bestuurder is om de relatie met de belanghebbenden te onderhouden. Het is aan de RvC om toe te zien dat dit op de bij Reggewoon passende wijze gaat.

De focus van de RvC ligt bij de relatie met externe belanghebbenden primair op de toetsing of processen goed verlopen en de juiste zaken door de DB opgehaald en besproken worden.

### RvC netwerkbijeenkomst van WoON Twente

De RvC leden hebben deelgenomen aan de RvC netwerkbijeenkomsten van WoON Twente. Besproken onderwerpen zijn 'Innovatie, schulden en de Regiomonitor' en 'Samenwerken met aandacht voor thema's Woningmarkt en het Sociaal Domein. En wat is de rol van de toezicht-houder?'. Mevrouw Douwenga organiseerde samen met de heer Faber van de RvC van Salland Wonen bij Reggewoon één van deze succesvolle bijeenkomsten van WoON Twente.

### 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. In 2019 is binnen de RvC het jaarverslag 2018 van de Klachtencommissie besproken.

### PE punten

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

Naam toezichthouder	Aantal behaalde PE punten 2019	Voldaan
Dhr. drs. G.A. Bladder	5	√
Mw. mr. M. Douwenga	6	√
Mw. drs. K.A. Dubbelman	19	√
Dhr. drs. H.B.I. de Lange	10	√
Mw. ir. R.A. Wiggers	5	√

### Governance Code

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

Naar aanleiding van het verzoek van dhr. Olde Olthof tot goedkeuring van zijn nevenfunctie als voorzitter van de RvC van het Traumacentrum in Vorden is gesproken over een mogelijke belangenverstremming met één van de commissarissen. De commissaris heeft een indirecte zakelijke relatie met één van de aandeelhouders (stille vennoot) van het traumacentrum. De RvC is van mening dat dit niet leidt tot belangenverstremming. De RvC concludeert dat geen van de leden van de RvC of het bestuur een nevenfunctie vervult die onverenigbaar is met het lidmaatschap van de RvC of het bestuur.

### *Integriteit*

De RvC heeft tot taak toe te zien op de integriteit van de Raad zelf (zie hierboven), maar ook op de integriteit van de organisatie. De protocollen die daartoe dienen zijn intern goed op orde, maar het gaat uiteindelijk om bewustwording, alertheid en naleving. De RvC heeft in dit verband met belangstelling kennis genomen van de dilemmatrainingen die de medewerkers hebben gevolgd. Daarnaast is aan de hand van enkele aanbevelingen van de controller over integriteit gesproken in de RvC. In 2020 komen we daarop terug.

### *Governance inspectie*

Sinds begin 2016 is de Autoriteit woningcorporaties (Aw) begonnen met Governance Inspecties bij verschillende corporaties. Reggewoon heeft op 25 september 2019 de inspectie ondergaan. De inspecteurs hebben twee interviews gehouden van ieder anderhalf uur. Het eerste interview heeft plaatsgevonden met de directeur-bestuurder, de controller en de bestuurssecretaris. Daarna hebben de inspecteurs gesproken met de RvC. Voorafgaand aan de inspectie hebben de inspecteurs van Reggewoon onder meer de volgende informatie ontvangen: het verslag van de meest recente zelfevaluatie van de RvC, de notulen van de RvC vergaderingen van de afgelopen twee jaren en het visitierapport. In het rapport dat Reggewoon naderhand ontving legde de Aw vast dat 'de Governance van Reggewoon op hoofdlijnen voldoet aan de criteria voor goed Governance met enkele positieve uitschieters. Bestuur en RvC hebben een hoog ambitieniveau en de cultuur (tone at the top) is zonder meer goed. De Aw tekent aan dat de implementatie van vastgoedsturing en risicomanagementbeleid op tactische en operationeel niveau nog verder uitwerking behoeft.' De genoemde aanbevelingen worden herkend en opgevolgd.

### *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 € 7.521 (op jaarbasis) en de voorzitter € 11.281,50 (op jaarbasis). Dit is 69% van de maximale vergoeding dat geoorloofd is conform de VTW-beroepsregel. In 2019 is daarnaast voor alle leden van de RvC in totaal samen € 747,52 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	09-01-2019	09-01-2023
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 & propertest. 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 hebben verder deelgenomen:

- 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 2019 vier keer vergaderd, waarvan notulen zijn gemaakt. Besproken onderwerpen zijn onder andere:

- Jaarverslag Reggewoon 2018
- Managementletter 2019 en Controleplan van Mazars accountants
- Begroting 2020
- 4-maandsrapportages 2019
- Fasedocument Ontwikkelbesluit Jan Jansweg in Wierden
- Fasedocument ontwikkelbesluit huisvestingsplan Reggewoon
- Controllerzaken:
  - Voortgangsrapportage management letter
  - Intern controleplan en bevindingen diverse audits
  - Risicomanagement
  - Bevindingen frauderisicoanalyse

- Bevindingen dilemmatrainingen
- Toetsingskader- en normenkader bij investeringen
- Aanpassing diverse documenten:
  - Reglement financieel beleid en beheer
  - Procuratie- en mandateringsreglement
  - Financieel sturingskader
  - Investeringsstatuut 2019
  - Treasurystatuut

De selectie- en remuneratiecommissie bestaat uit:

- Mw. M. Douwenga (voorzitter)
- Dhr. H.B.I. de Lange (lid)

De selectie- en remuneratiecommissie heeft op 14 februari 2019 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. Tevens heeft de selectie- en remuneratiecommissie gesprekken gevoerd met het Management Team, de Ondernemingsraad van Reggewoon en het bestuur van de huurdersorganisaties. Dit alles 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 2019 bedragen voor Reggewoon € 142.000 (het bezoldigingsmaximum klasse E). De honorering is in 2019 aangepast en vastgesteld op 90% van de WNT-norm. De bezoldiging € 127.795 past binnen de WNT-norm klasse E.

#### *Externe Accountant*

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

Mazars heeft in het najaar een management-letter uitgebracht, die ook is besproken in de Auditcommissie en RvC vergadering.

#### *Lerende organisatie*

Reggewoon is een lerende organisatie. In dat kader heeft de RvC het verzoek van een stagiaire gehonoreerd en de stagiaire de mogelijkheid geboden om een tweetal vergaderingen van de RvC bij te wonen. Vooraf heeft de stagiaire een gesprek gehad met de voorzitter van de RvC, dhr. De Lange, en achteraf met de directeur-bestuurder, dhr. Olde Olthof. De stagiaire heeft zijn leerpunten vooraf gedeeld en op basis van zijn bevindingen een verslag gemaakt. Van dit verslag is dankbaar gebruik gemaakt door de RvC. Op deze wijze is op het eigen handelen van de RvC gereflecteerd. Voor 2020 is de RvC in gesprek om structureel vervolg te geven aan de invulling van een stageplek binnen de RvC. Op deze manier wil de RvC mensen met geen tot weinig kennis van de rol van toezichthouder de mogelijkheid bieden om zich hierin te ontwikkelen. Voor de RvC zelf zit hier ook een lerende factor aan en de mogelijkheid tot reflectie.

## 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, 7 april 2020

De heer J.H. Olde Olthof  
Directeur-bestuurder

Het jaarverslag en de jaarrekening van 2019 is opgesteld door het bestuur op 7 april 2020. 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, 7 mei 2020

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 2019



## 9 Jaarrekening 2019

### 9.1 Balans per 31 december 2019 (voor resultaatbestemming)

bedragen x € 1.000,=

#### ACTIVA

	31-dec-2019	31-dec-2018
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
1. DAEB vastgoed in exploitatie	624.047	579.729
2. niet-DAEB vastgoed in exploitatie	14.341	13.763
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.572	5.098
Totaal vastgoedbeleggingen	640.960	598.590
<b>Materiële vaste activa</b>		
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.401	2.706
<b>Financiële vaste activa</b>		
1. Latente belastingvordering(en)	452	433
<b>TOTAAL VASTE ACTIVA</b>	<b>643.813</b>	<b>601.729</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b>Vorderingen</b>		
1. Huurdebiteuren	465	519
2. Belastingen en premies van sociale verzekering	4.681	2
3. Overige vorderingen	7	34
4. Overlopende activa	203	225
Totaal vorderingen	5.357	780
<b>Liquide middelen</b>	<b>2.035</b>	<b>2.187</b>
<b>TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>7.392</b>	<b>2.967</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>651.205</b>	<b>604.696</b>

**PASSIVA**

31-dec-2019

31-dec-2018

**EIGEN VERMOGEN**

1. Herwaarderingsreserves	331.246	302.434
2. Overige reserves	167.218	121.562
3. Resultaat na belastingen van het boekjaar	38.703	74.382

**TOTAAL EIGEN VERMOGEN****537.167****498.378****VOORZIENINGEN**

1. Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	7.230	911
2. Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0

**TOTAAL VOORZIENINGEN****7.230****911****LANGLOPENDE SCHULDEN**

1. Schulden aan kredietinstellingen	94.396	80.987
-------------------------------------	--------	--------

**TOTAAL LANGLOPENDE SCHULDEN****94.396****80.987****KORTLOPENDE SCHULDEN**

1. Schulden aan overheid	2	25
2. Schulden aan kredietinstellingen	6.591	13.096
3. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.117	1.465
4. Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen	741	6.238
5. Schulden ter zake van pensioenen	45	41
6. Overlopende passiva	2.915	3.555

**TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN****12.412****24.420****TOTAAL PASSIVA****651.205****604.696**

## 9.2 Winst- en verliesrekening over het boekjaar 2019

bedragen x € 1.000,=

	Begroting 2019	Realisatie 2019	Realisatie 2018
1. Huuropbrengsten	33.390	33.232	32.776
2. Opbrengsten servicecontracten	943	829	842
3. Lasten servicecontracten	-943	-1.005	-878
4. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.102	-1.669	-1.643
5. Lasten onderhoudsactiviteiten	-8.355	-7.869	-7.449
6. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-9.045	-4.858	-4.932
<b>Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille</b>	<b>14.888</b>	<b>18.660</b>	<b>18.716</b>
7. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	769	532	764
8. Toegerekende organisatiekosten	-21	-15	-25
9. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-521	-436	-679
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>227</b>	<b>81</b>	<b>60</b>
10. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-7.307	-9.725	-556
11. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.417	36.029	62.798
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>4.110</b>	<b>26.304</b>	<b>62.242</b>
12. Overige organisatiekosten	0	-2.582	-2.986
13. Kosten omtrent leefbaarheid	-527	-402	-487
<b>Netto resultaat overige organisatiekosten en leefbaarheid</b>	<b>-527</b>	<b>-2.984</b>	<b>-3.473</b>
14. Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.636	-2.332	-2.792
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	<b>-2.636</b>	<b>-2.332</b>	<b>-2.792</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>16.062</b>	<b>39.729</b>	<b>74.752</b>
15. Belastingen	-3.281	-1.026	-370
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>12.781</b>	<b>38.703</b>	<b>74.382</b>

## 9.3 Kasstroomoverzicht

bedragen x € 1.000,=-

### Kasstroom uit operationele activiteiten

#### Ontvangsten:

Huurontvangsten	33.355	33.343	32.616
Vergoedingen	943	813	843
Overige bedrijfsontvangsten	30	43	58
Ontvangen interest		0	
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>34.328</b>	<b>34.199</b>	<b>33.517</b>

#### Uitgaven:

Betalingen aan werknemers	3.498	3.461	3.500
Onderhouds uitgaven	7.223	8.675	6.394
Overige bedrijfsuitgaven	4.312	3.680	3.868
Betaalde interest	2.835	2.825	3.131
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	383	48	366
Verhuurdersheffing	4.098	3.542	3.419
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	80	66	149
Vennootschapsbelasting	5.738	10.878	0
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>28.167</b>	<b>33.177</b>	<b>20.827</b>

### Kasstroom uit operationele activiteiten

**6.161**      **1.023**      **12.690**

### Kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten

#### MVA ingaande kasstroom

Verkoopontvangsten bestaande huur	774	531	784
Verkoopontvangsten grond	0	0	0
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0	0
<b>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</b>	<b>774</b>	<b>531</b>	<b>784</b>

#### MVA uitgaande kasstromen

Nieuwbouw huur	4.845	3.127	2.945
Verbeteruitgaven	6.315	4.890	2.016
Aankoop	2.787	506	332
Sloopuitgaven	0	0	38
Aankoop grond	0	0	0
Investerings overig	602	80	48
<b>Totaal van verwerving van MVA</b>	<b>14.549</b>	<b>8.603</b>	<b>5.379</b>

### Kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten

**-13.775**      **-8.072**      **-4.595**

### Kasstroom uit financieringsactiviteiten

#### Ingaand:

Nieuwe te borgen leningen	3.200	23.000	0
<b>Saldo ingaande kasstroom</b>	<b>3.200</b>	<b>23.000</b>	<b>0</b>

#### Uitgaand:

Aflossing geborgde leningen	13.096	16.095	6.575
<b>Saldo uitgaande kasstroom</b>	<b>13.096</b>	<b>16.095</b>	<b>6.575</b>

### Kasstroom uit financieringsactiviteiten

**-9.896**      **6.906**      **-6.575**

#### Mutatie van geldmiddelen

**-17.510**      **-143**      **1.519**

Wijziging kortgeld      **0**      **1**      **-4**

Geldmiddelen aan het begin van de periode      **500**      **2.187**      **672**

Geldmiddelen aan het einde van de periode      **-17.010**      **2.035**      **2.187**

## 9.4 Grondslagen van de balanswaardering en resultaatbepaling

### 9.4.1 Algemeen

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

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met 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.

#### *Vergelijkende cijfers*

De cijfers 2018 zijn, waar nodig, aangepast teneinde vergelijkbaarheid met 2019 mogelijk te maken.

Ten opzichte van vorig jaar hebben enkele presentatiecorrecties plaatsgevonden als gevolg van wijzigingen in de 'Handleiding toepassen functionele indeling Winst-en-verliesrekening bij corporaties – verslagjaar 2019'.

De belangrijkste wijziging betreft de definitie omtrent 'overige organisatiekosten'. Als gevolg van deze wijziging zijn de overige organisatiekosten gestegen met € 2.582.000 (2018: 2.986.000). Dit betreft een verschuiving met de 'overige directe operationele lasten exploitatie bezit'.

## 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 2019.

Reggewoon hanteert voor het merendeel van haar vastgoed in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarden 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 waarderingscomplex-niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen.

Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, 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 woningwaarderingssysteem. 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. 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<sup>e</sup> jaar nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteerscenario. Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16<sup>e</sup> jaar met 100% verhoogd, teneinde groot onderhoud te adresseren.

### *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 woningwaarderingssysteem. 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 1,4% 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 vastgoedportefeuille'.

#### *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.

#### *De verwerking van uitgaven voor verbetering en onderhoud van vastgoed in exploitatie*

Op 4 juli zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken, de Autoriteit woningcorporaties en WSW nieuwe definities gepubliceerd inzake de verwerking van uitgaven voor verbetering en onderhoud. Conform de RTIV 2019 zijn deze definities van toepassing voor de bepaling van de beleidswaarde in de jaarrekening 2019. De beleidswaarde 2019 is 94,392 miljoen euro gestegen ten opzichte van 2018. Voor een bedrag van 69,959 miljoen euro wordt dit veroorzaakt door de gewijzigde definities.

Voor de bepaling van een eventuele onrendabele top bij aangegane verplichtingen voor renovatie of verbetering is ultimo 2019 rekening gehouden met de nieuwe definities. De reden hiervoor is dat voor het bepalen van de eventuele onrendabele top van deze verplichtingen, de verslaggevingstechnische verwerking in de toekomst bepalend is. Voor Reggewoon betreft het een renovatieproject van in totaal 6,364 miljoen euro dat met de oude definities voor 60% als onderhoud zou worden verantwoord en 40% investering. In de nieuwe definitie wordt het gehele project als investering verantwoord. De voorziening onrendabele top is hierdoor € 2,513 hoger dan volgens de oude berekeningswijze.

#### *Wijzigingen in objectgegevens*

In 2019 heeft Reggewoon een aantal objectgegevens voor de berekening van de marktwaarde en de beleidswaarde geactualiseerd. Dit betreffen de bouwjaren en de gebruiksoppervlakte (GBO). Voor de bouwjaren heeft Reggewoon enkele wijzigingen aangebracht, met als gevolg een daling van de marktwaarde van ruim 300.000 (-0,06%).

In het "handboek modelmatig waarderen marktwaarde – actualisatie peildatum 31-12-2019" is voorgeschreven dat toegelaten instellingen uiterlijk in 2021 het groeimodel van GBO op basis van BAG naar NEN 2580 gerealiseerd moet hebben. Reggewoon heeft in 2019 deze verbetering gerealiseerd. Als gevolg van het verantwoorden van de gebruiksoppervlakte (GBO) conform NEN 2580 is de marktwaarde met ongeveer € 600.000 gedaald.

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

Groot onderhoud verwerkt Reggewoon met ingang van boekjaar 2019 via de componentenmethode. Conform richtlijn voor de jaarverslaggeving 212.445 en 212.448 past Reggewoon de componentenmethode toe vanaf toekomstige aankopen van activa. Dit is een stelselwijziging die conform richtlijn voor de jaarverslaggeving 212.805 prospectief wordt verwerkt. De impact op de jaarrekening 2019 is nihil, aangezien in 2019 geen groot onderhoud op activa ten dienste van de exploitatie heeft plaatsgevonden.

Reggewoon hanteert de volgende afschrijvingstermijnen:

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

#### **9.4.2.3 Financiële vaste activa**

##### *Latente belastingvordering*

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

Er wordt uitsluitend een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn die voor de realisatie van het tijdelijke verschil kunnen worden aangewend. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd. Latente belastingvorderingen zijn opgenomen tegen contante waarde onder de vlottende activa of onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd langer is dan een jaar.

#### **9.4.2.4 Vorderingen**

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

#### **9.4.2.5 Liquide middelen**

De liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

#### **9.4.2.6 Eigen Vermogen**

##### *Overige reserve*

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

### *Herwaarderingsreserve*

De herwaarderingsreserve betreft het positieve verschil tussen de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie en de historische kostprijs van het vastgoed in exploitatie. De herwaarderingsreserve is op complexniveau bepaald. De herwaarderingsreserve betreft het deel van het eigen vermogen dat op balansdatum nog niet is gerealiseerd.

## **9.4.2.7 Voorzieningen**

### *Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructureringen*

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 werd 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.

### *Voorziening pensioenen*

Reggewoon is aansloten bij Stichting Pensioenfonds Woningcorporaties (SPW).

De pensioenregeling van SPW betreft een toegezegde-pensioenregeling. Werknemers van Reggewoon bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). Voor de pensioenregeling betaalt Reggewoon de verschuldigde premies aan het pensioenfonds. Behalve de betaling van deze premies, heeft Reggewoon geen verdere verplichtingen uit hoofde van de pensioenregeling. Ultimo december 2019 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 113,2%. Reggewoon heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, met uitzondering van het effect van hogere toekomstige premies. Het vormen van een voorziening is derhalve niet aan de orde.

De over het verslagjaar verschuldigde premies worden verantwoord als last.

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

## **9.4.2.8 Langlopende schulden**

### *Leningen kredietinstellingen*

De leningen zijn opgenomen tegen de nominale waarde. Zij worden afgelost op basis van annuïteiten of in een keer aan het einde van de looptijd.

#### **9.4.2.9 Kortlopende schulden**

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

### **9.4.3 Resultaatbepaling**

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

De winst- en verliesrekening is opgesteld volgens het functionele model. Dit houdt in dat de opbrengsten en kosten gesplitst worden per activiteit. Hierdoor is inzichtelijk in welke mate de verschillende activiteiten hebben bijgedragen aan het resultaat. De kosten zijn gealloceerd middels een kostenverdeelstaat. Daarbij wordt onderscheid gemaakt naar direct- en niet direct toerekenbare kosten. De niet direct toerekenbare personeelskosten en kosten werkorganisatie worden verdeeld op basis van de verdeling van de begrote activiteiten van werknemers. Ten opzichte van vorig jaar hebben enkele presentatiecorrecties plaatsgevonden als gevolg van wijzigingen in de 'Handleiding toepassen functionele indeling Winst-en-verliesrekening bij corporaties – verslagjaar 2019'. Voor vergelijkingsdoeleinden zijn ook de vergelijkende cijfers aangepast. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf "9.4.1 Vergelijkende cijfers"

#### **9.4.3.1 Huuropbrengsten**

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

#### **9.4.3.2 Opbrengsten en lasten servicecontracten**

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

#### **9.4.3.3 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten**

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

#### **9.4.3.4 Lasten onderhoudsactiviteiten**

Hieronder vallen de kosten voor jaarlijks terugkerend onderhoud, alsmede het periodieke (planmatige) onderhoud. Bij de lasten onderhoud zijn ook de kosten van de eigen dienst inbegrepen. Deze kosten zijn vervolgens op een aparte regel in mindering gebracht op de onderhoudslasten. Op deze manier wordt dubbeltelling voorkomen. Van de indirecte kosten (zoals personeelskosten van medewerkers die niet direct toe te rekenen zijn en kosten van de werkorganisatie) is via een verdeelstaat ook een deel aan de lasten onderhoudsactiviteiten toegerekend.

#### **9.4.3.5 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Dit zijn onder meer de belastingen, verzekeringen en de verhuurderheffing.

#### **9.4.3.6 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille**

In deze post worden de opbrengsten uit verkoop van vastgoed verantwoord onder aftrek van de boekwaarde en toegerekende organisatiekosten. De opbrengsten worden verantwoord op het moment van verkoop (levering).

#### **9.4.3.7 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering (onrendabele top).

#### **9.4.3.8 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

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

#### **9.4.3.9 Overige organisatiekosten**

De overige organisatie betreffen enkel kosten ter ondersteuning van onze primaire activiteiten. Over het algemeen zijn dit niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten, zoals kosten omtrent governance en bestuur, jaarverslaggeving en control, saneringsheffing en bijdrageheffing AW. Tevens is via een verdeelstaat een deel van de indirecte kosten toegerekend (zoals personeelskosten van medewerkers die niet direct toe te rekenen zijn en kosten van de werkorganisatie).

#### **9.4.3.10 Leefbaarheid**

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

#### **9.4.3.11 Financiële baten en lasten**

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

#### **9.4.3.12 Belastingen**

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

Belastingen over de resultaten omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt. De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de 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;

*Toelichting op de aard van niet-DAEB activiteiten*

Reggewoon bezit de volgende niet-DAEB verhuureenheden:

Niet DAEB-activiteit	Aantal VHE 2019
Bedrijfsmatig Onroerend Goed in exploitatie	4
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	57
Parkeergelegenheden	181
<b>Totaal</b>	<b>242</b>

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-2019	31-dec-2018
<b>Boekwaarde DAEB vastgoed in exploitatie op 1 januari</b>	<b>579.729</b>	<b>514.200</b>
<i>Mutaties in de boekwaarde in het verslagjaar:</i>		
Investerings, initiële verkrijgingen	1.407	332
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	7.683	2.781
Investerings na eerste waardering	0	924
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-249	-226
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	35.478	61.718
<b>Totaal mutaties in het verslagjaar</b>	<b>44.318</b>	<b>65.529</b>
<b>Boekwaarde DAEB-vastgoed in exploitatie op 31 december</b>	<b>624.047</b>	<b>579.729</b>

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

<b>Boekwaarde op 1 januari</b>	<b>13.763</b>	<b>13.376</b>
<i>Mutaties in de boekwaarde in het verslagjaar:</i>		
Investerings, initiële verkrijgingen	0	0
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	0	0
Investerings na eerste waardering	127	0
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-101	-692
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	551	1.080
<b>Totaal mutaties in het verslagjaar</b>	<b>577</b>	<b>387</b>
<b>Boekwaarde niet-daeb vastgoed in exploitatie op 31 december</b>	<b>14.341</b>	<b>13.763</b>

Reggewoon hanteert voor het bepalen van de boekwaarde van haar woningbezit de basisversie van het Handboek. Eind februari 2020 is nog een wijziging in het Handboek aangekondigd betreffende indexatie van de markthuur. Deze wijziging kwam zo laat in het proces (de certificering was al nagenoeg afgerond) dat onze softwareleverancier Aareon heeft besloten dit niet meer door te voeren. De impact wordt geschat op -0,413%, wat overeenkomt met 2,6 miljoen euro.

Bij de bepaling van de marktwaarde op basis van de basisversie is een disconteringsvoet tussen de 6,44% en 9,47% gehanteerd.

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

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

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

Adres	Bestemming	Markthuur p/m2	Markthuurstijging	Disconteringsvoet	Exityield	Mutatie- en verkoopkans	Onderhoud	Aanvangsleegstand
Weusteweg 18-26 Wierden	Standplaatsen woonwagens	265		6,50%	8,50%		500	
Brugstraat 4B Daarlerveen	Intramuraal zorgvastgoed		127,5 p/m2	7,40%	9,35%			
Jeruzalemweg 36 Nijverdalen	Intramuraal zorgvastgoed		133 p/m2	7,10%	8,70%			
Jeruzalemweg 35 Nijverdalen	Intramuraal zorgvastgoed		52.500 p/jaar	6,30%	7,30%			
Schanshekweg 7 Nijverdalen	Sceavhuus		418 p/mnd	6,50%	6,90%			
Kruidenlaan 191 Nijverdalen	Intramuraal zorgvastgoed		34.250 p/jaar	6,30%	7,30%			
Parallelweg 49 Nijverdalen	Intramuraal zorgvastgoed		89.000 p/jaar	6,30%	7,30%	12,50%		
Kerkstraat 138 Nijverdalen	Intramuraal zorgvastgoed			7,30%	9,10%			
Molenweg 3-7 Nijverdalen	Intramuraal zorgvastgoed			7,55%	9,00%			6 maanden
Het Reggedal 23 Enter	Intramuraal zorgvastgoed	115		7,25%	8,80%			
De Holtinck 117 Wierden	Intramuraal zorgvastgoed	113		7,90%	9,30%			
Grote Maatweg 4 Wierden	Bedrijfsroerendgoed	165		8,00%	9,00%			
t Wedervoort 1 Wierden	Intramuraal zorgvastgoed	145		7,50%	9,30%			
Botterhof 1 Wierden	Intramuraal zorgvastgoed	141		7,75%	9,10%			
Nijverdalsestraat 17 Wierden	Bedrijfsroerendgoed	135		8,20%	9,00%	5,00%		

De herwaarderingsreserve met betrekking tot het DAEB en niet-DAEB bezit bedraagt € 331,2 miljoen per 31 december 2019 (2018: 302,4 miljoen).

### Beleidswaarde

Per 31 december 2019 is in totaal € 331,2 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves begrepen (2018: € 302,4 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

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

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Het bestuur van Reggewoon heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 290,6 miljoen.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

	31-dec-2019	31-dec-2018
<b>Marktwaarde in verhuurde staat</b>	<b>638.387</b>	<b>593.491</b>
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	106.613-	112.279-
Betaalbaarheid (huren)	130.473-	109.773-
Kwaliteit (onderhoud)	38.392-	42.432-
Beheer (beheerkosten)	15.123-	75.613-
<b>Beleidswaarde</b>	<b>347.786</b>	<b>253.394</b>

Dit impliceert dat circa 54,4% 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 teruggereken als volgt:

Uitgangspunt voor:	31-dec-2019	31-dec-2018
Disconteringsvoet	6,6%	7,1%
Streefhuur per maand	580	583
Lasten onderhoud en beheer per jaar	2.664	3.174

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

	31-dec-2019	31-dec-2018
<b>Boekwaarde op 1 januari</b>	<b>5.098</b>	<b>3.960</b>
<i>Mutaties in de boekwaarde in het verslagjaar:</i>		
Investerings nieuwbouw	2.525	3.376
Investerings bestaand bezit	7.180	2.788
Overige waardeveranderingen en terugnemings daarvan	-9.725	-556
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-7.810	-3.608
Overboeking naar onderhoudskosten	-1.016	0
Mutatie voorziening onrendabele investeringen (herrubricering)	6.319	-863
<b>Totaal mutaties in het verslagjaar</b>	<b>-2.527</b>	<b>1.138</b>
<b>Boekwaarde vastgoed in ontwikkeling op 31 december</b>	<b>2.572</b>	<b>5.098</b>

## 9.5.2 Materiële vaste activa

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

	31-dec-2019	31-dec-2018
<i>Stand per 1 januari</i>		
Aanschafwaarde	6.247	6.202
Cumulatieve afschrijvingen	-3.540	-3.148
<b>Boekwaarde op 1 januari</b>	<b>2.706</b>	<b>3.055</b>
<i>Mutaties in de boekwaarde in het verslagjaar:</i>		
Investerings	85	44
Afschrijvingen	-390	-392
<b>Totaal mutaties in het verslagjaar</b>	<b>-305</b>	<b>-348</b>
<i>Stand per 31 december</i>		
Aanschafwaarde	6.332	6.247
Cumulatieve afschrijvingen	-3.930	-3.540
<b>Boekwaarde (on-)roerende zaken ten dienste van de exploitatie op 31 december</b>	<b>2.401</b>	<b>2.706</b>

#### WOZ-waarde

De WOZ-waarde van de woningen en woongebouwen en onroerende zaken niet zijnde woningen, bedroeg volgens taxatie per waardepeildatum van 1 januari 2018 of latere ingebruikname in totaal circa € 725 miljoen.

#### Brand-, storm- en vliegtuigschadeverzekering

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

### 9.5.3 Financiële vaste activa

	31-dec-2019	31-dec-2018
<i>1. Latente belastingvordering(en)</i>		
Saldo begin boekjaar	433	5.845
mutatie in het boekjaar	19	-5.413
<i>Saldo einde boekjaar</i>	<u>452</u>	<u>433</u>

Deze post latente belastingvorderingen betreft de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen. De latente belastingvordering is contant gewaardeerd. De contante waarde van deze vordering bedraagt ultimo 2019 € 452.000 (2018 € 433.000), gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningportefeuille vertegenwoordigd) van 1,97% in 2020 en 2,06% in 2021 en verder (2018: 2,24%). De gemiddelde looptijd van de latente belastingvorderingen is 5 jaar.

Voor onroerende zaken in exploitatie is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering volgens de jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Dit waarderingsverschil bedraagt per saldo € 87,6 miljoen (2018: € 48,7 miljoen). Dit bedrag is niet tot waardering gebracht. Het is zeer waarschijnlijk dat de contante waarde tendeert naar nihil, omdat het feitelijke afwikkelmoment oneindig ver in de toekomst ligt. Met uitzondering van het afschrijvingspotentieel voor een bedrag van € 497.000 (nominaal: € 523.000).

Het tijdelijke verschil inzake de leningenportefeuille bedraagt € 27.000 (nominaal € 28.000) en is gezien het beperkte belang, en het feit dat deze latentie de komende jaren daalt tot nihil, in 2019 ten laste van het resultaat verantwoord.

#### Specificatie van de latente belastingvordering(en)

- Verschil waardering leningportefeuille	0	33
- Afschrijvingspotentieel vastgoed	452	400
	<u>452</u>	<u>433</u>
<b>Totaal financiële vaste activa</b>	<u><b>452</b></u>	<u><b>433</b></u>

### 9.5.4 Vorderingen

	31-dec-2019	31-dec-2018
<i>1. Huurdebiteuren</i>		
a. Huurdebiteuren huidige bewoners	226	285
b. Huurdebiteuren en onderhoud vertrokken bewoners	239	233
<i>subtotaal</i>	<u>465</u>	<u>519</u>

De huurachterstand huidige bewoners ultimo 2019 bedraagt 0,62% van de jaarhuur (2018: 0,87%).

	31-dec-2019	31-dec-2018
<i>2. Belastingen en premies van sociale verzekering</i>		
a. Vennootschapsbelasting	4.681	0
b. Loonbelasting en sociale lasten	0	2
	<u>4.681</u>	<u>2</u>
<i>3. Overige vorderingen</i>		
a. Overige debiteuren	7	34
<i>subtotaal</i>	<u>7</u>	<u>34</u>
<i>4. Overlopende activa</i>		
a. Nog af te rekenen met VVE's	51	47
b. Overige overlopende activa	152	178
<i>subtotaal</i>	<u>203</u>	<u>225</u>
<b>Totaal vorderingen</b>	<b><u>5.357</u></b>	<b><u>780</u></b>

### 9.5.5 Liquide middelen

	31-dec-2019	31-dec-2018
<i>1. Direct opvraagbaar</i>		
a. Kas	1	0
b. Rabobank betaalrekening	1.984	1.343
c. Rabobank, BedrijfSpaar- en BedrijfsBonusRekening	50	844
d. Kruisposten	0	0
<b>Totaal liquide middelen</b>	<b><u>2.035</u></b>	<b><u>2.187</u></b>

## PASSIVA

### 9.5.6 Eigen vermogen

	31-dec-2019	31-dec-2018
<i>1. Herwaarderingsreserves</i>		
Saldo begin boekjaar	302.434	247.958
Realisatie verkoop	-97	-75
Mutatie door herwaardering	28.909	54.551
<i>Saldo einde boekjaar</i>	<u>331.246</u>	<u>302.434</u>
<i>2. Overige reserves</i>		
Saldo begin boekjaar	195.944	176.038
Mutatie niet-gerealiseerde waardeverandering	28.726-	54.476-
<i>Saldo einde boekjaar</i>	<u>167.218</u>	<u>121.562</u>
<i>3. Resultaat na belastingen van het boekjaar</i>		
	<u>38.703</u>	<u>74.382</u>
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b><u>537.167</u></b>	<b><u>498.378</u></b>

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 nieuwbouw- en herstructureringsprojecten. Een onrendabele top ontstaat wanneer de verwachte marktwaarde in verhuurde staat van het project lager is dan de investering. Ultimo 2019 is voor het het nieuwbouwproject Kruissteenweg / 1e Esweg en het herstructureringsproject Het Helmerink een voorziening gevormd. De voorziening van de overige projecten is vrijgevallen in verband met oplevering of gezien het feit dat de gerealiseerde investering de onrendabele top overstijgt.

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

	31-dec-2019	31-dec-2018
Investeringen	-2.993	-698
ORT	10.137	1.609
Vrijval	87	0
<b>Totaal voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen</b>	<b>7.230</b>	<b>911</b>

Per project kan de volgende specificatie worden gemaakt:

		31-dec-2019	31-dec-2018
Kruissteenweg / 1e Esweg	investeringen	-245	0
	ORT	2.373	0
	vrijval	0	0
		<b>2.128</b>	<b>0</b>
Helmerink	investeringen	-1.229	0
	ORT	6.331	0
	vrijval	0	0
		<b>5.102</b>	<b>0</b>
Europaring	investeringen	-1.519	-698
	ORT	1.432	1.609
	vrijval	87	0
		<b>0</b>	<b>911</b>

### 2. Voorziening latente belastingverplichtingen

	31-dec-2019	31-dec-2018
Saldo begin boekjaar	0	10.195
Mutatie van de voorziening latente belastingen	0	-10.195
<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

De voorziening latente belastingverplichtingen was opgenomen voor de afwaardering die de aankomende vijf jaar 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.

<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>7.230</b>	<b>911</b>
-----------------------------	--------------	------------

## 9.5.8 Langlopende schulden

### 1. Schulden aan kredietinstellingen

	31-dec-2019	31-dec-2018
Schulden/leningen kredietinstellingen	94.396	80.987
<b>subtotaal</b>	<b>94.396</b>	<b>80.987</b>

Het verloop van de leningportefeuille kan als volgt worden weergegeven:

	31-dec-2019	31-dec-2018
<i>Saldo begin boekjaar</i>	80.987	95.183
bij: ontvangen nieuwe geldleningen	20.000	0
bij/af: mutatie op roll-overlening met variabele hoofdsom	0	-1.100
af: reguliere aflossingen binnen één jaar naar kortlopende schulden	-6.591	-13.096
af: vervroegde aflossingen	0	0
<i>Saldo einde boekjaar</i>	<u>94.396</u>	<u>80.987</u>
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b><u>94.396</u></b>	<b><u>80.987</u></b>

Van het schuldrestant van de leningen ultimo 2019 heeft € 23,9 miljoen een looptijd korter dan 5 jaar, en € 77,1 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 2019 2,6% (2018: 3,0%).

De gewogen gemiddelde restant looptijd is afgerond 11 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 bankopslag bedraagt 15 basispunten boven dit Euribortarief. Op 2 november 2020 vindt een opslagherziening plaats.

De marktwaarde van de leningportefeuille bedraagt ultimo 2019 € 118,2 miljoen (2018 € 109,4 miljoen).

### 9.5.9 Kortlopende schulden

	31-dec-2019	31-dec-2018
<i>1. Schulden aan overheid</i>		
a. Schulden aan overheid	2	25
<i>subtotaal</i>	<u>2</u>	<u>25</u>
<i>2. Schulden aan kredietinstellingen</i>		
a. Aflossingsverplichtingen	6.591	13.096
<i>subtotaal</i>	<u>6.591</u>	<u>13.096</u>
<i>3. Schulden aan leveranciers en handelskredieten</i>		
a. Schulden aan diverse handelscrediteuren	2.117	1.465
<i>subtotaal</i>	<u>2.117</u>	<u>1.465</u>
<i>4. Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen</i>		
a. Vennootschapsbelasting	0	5.152
b. Omzetbelasting en verhuurderheffing	619	1.086
c. Loonbelasting en sociale lasten	123	0
<i>subtotaal</i>	<u>741</u>	<u>6.238</u>
<i>5. Schulden ter zake van pensioenen</i>		
a. Schulden aan pensioenfondsen	45	41
<i>subtotaal</i>	<u>45</u>	<u>41</u>

	31-dec-2019	31-dec-2018
<i>6. Overlopende passiva</i>		
a. Niet vervallen rente geldleningen	2.336	2.829
b. Vooruitontvangen huur	281	262
c. Te verrekenen vergoedingen met bewoners	130	159
d. Personeelsvereniging	11	9
e. Verplichting vakantiedagen	119	139
f. Nog te ontvangen facturen opgeleverde nieuwbouwcomplexen	0	109
g. Overige overlopende passiva	37	48
<i>subtotaal</i>	<u>2.915</u>	<u>3.555</u>
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b><u>12.412</u></b>	<b><u>24.419</u></b>

## 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. Ultimo 2019 bedraagt de verplichting nog € 315.000.

### *Aangegane verplichtingen*

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

a. Het Helmerink	5.114
b. Jan Jansweg	1.243
c. Spoortheater	114
d. GO 109 woningen Nijverdal - Wierden	107
e. Overige verplichtingen	19
	<u>6.597</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 € 3.957.000, zijnde 3,92% 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 2019 bedraagt het budget € 128.943 (2018: € 115.300).

### *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*

Diverse corporaties zijn de afgelopen jaren in financiële problemen gekomen door ingewikkelde derivatenovereenkomsten, te veel risicovolle grondposities en fraude. Deze corporaties worden door het WSW financieel geholpen met saneringssteun. Deze saneringssteun wordt geheven bij alle corporaties. De maximale saneringsheffing bedraagt 5% van de jaarhuuromzet. Voor Reggewoon betekent dit een maximale heffing van circa € 1,7 miljoen per jaar. Jaarlijks bepaalt het WSW of en zo ja voor welk percentage de heffing wordt opgelegd. Voor 2019 is het niet nodig gebleken om de heffing op te leggen.

In de jaren 2020 tot en met 2025 wordt rekening gehouden met 1% van de totale jaarhuur van de woonegelegenheden in het betreffende jaar, conform de "Leidraad economische parameters dPi 2019".

In bedragen betreft het € 340.000 in 2020 oplopend tot € 382.000 in 2025.

#### *Onderpand WSW*

Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen is in de dVi 2018 € 735 miljoen aan WOZ-waarde ingezet (peildatum WOZ waarde 1-1-2018).

In 2013 is op verzoek van het WSW een volmacht afgegeven aan het WSW om hypotheekrecht te vestigen op het onderpand.

#### **Gebeurtenissen na balansdatum**

##### *Uitbraak van het coronavirus (COVID-19) en de impact op Reggewoon*

Ten tijde van het schrijven van ons jaarverslag 2019 is ook voor Reggewoon de impact van het coronavirus zichtbaar.

De impact op het openbare leven is erg groot. In verband met de uitbraak van COVID-19 heeft Reggewoon voorzorgsmaatregelen en regels opgesteld en ingevoerd op basis van aanbevelingen van officiële gezondheidsinstanties, zoals het RIVM. Hoewel nog onduidelijk is wat de exacte impact voor Reggewoon zal zijn, zien wij nu geen aanleiding om dit in de verantwoorde cijfers ultimo 2019 te verwerken.

Onze dienstverlening aan de huurders gaat grotendeels door, wij verwachten geen structureel omzetverlies en waardeveranderingen van ons vastgoed. Wij zijn op dit moment dan ook niet van plan externe steun in te roepen. Uiteraard monitoren wij deze situatie continu en nemen zo nodig maatregelen.

Omdat het een gevolg van een gebeurtenis na balansdatum zonder feitelijke invloed op de situatie per balansdatum betreft, is de impact niet verwerkt in de jaarrekening. Bovendien is voor Reggewoon geen sprake van significante risico's.

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

9.6.1 Huuropbrengsten	2019	2018
a. Netto huuropbrengsten	33.410	32.773
b. Huurderving	-166	-191
c. Huur socioruimtes, zie leefbaarheid	35	40
d. Dubieuze debiteuren	-47	154
<b>Totaal huuropbrengsten</b>	<b>33.232</b>	<b>32.776</b>

De netto huren zijn in 2019 gestegen met 637.766 euro ten opzichte van het jaar 2018.

De stijging is als volgt te verklaren:

- jaarlijkse huurverhoging per 1 juli (1,00% in 2018 en 1,3% in 2019)	402
- huurharmonisatie door bij mutatie de huur vast te stellen op de streefhuur	30
- oplevering als gevolg van nieuwbouw, herstructurering en verwerving	157
- lagere huuropbrengsten door verkopen en voorgenomen sloop	9-
- overig	58
	<b>637</b>

De huurderving wegens leegstand van het bezit bedroeg in het verslagjaar 0,50% (2018: 0,58%)

9.6.2 Opbrengsten servicecontracten	2019	2018
a. Ontvangen vergoedingen leveringen en diensten	951	1.002
b. Te verrekenen vergoedingen met bewoners	-122	-159
<b>Totaal opbrengsten servicecontracten</b>	<b>829</b>	<b>842</b>

9.6.3 Lasten servicecontracten	2019	2018
a. Lasten servicecontracten	-1.005	-878
<b>Totaal lasten servicecontracten</b>	<b>-1.005</b>	<b>-878</b>

9.6.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2019	2018
a. Toegerekende personeels- en organisatiekosten	-1.669	-1.643
<b>Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten</b>	<b>-1.669</b>	<b>-1.643</b>

9.6.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	2019	2018
a. Reparatieverzoeken	-994	-902
b. Mutatieonderhoud	-555	-385
c. Contractonderhoud	-747	-679
d. Planmatig onderhoud	-3.331	-2.634
e. Onderhoudsprojecten	-1.377	-1.849
f. Onderhoudsbijdrage VVE	-120	-118
g. Doorberekende kosten technische dienst	100	98
h. Toegerekende personeels- en organisatiekosten	-845	-980
<b>Totaal onderhoudslasten</b>	<b>-7.869</b>	<b>-7.449</b>

Onderhoudsprojecten zijn een vorm van planmatig onderhoud waarbij sprake is van een clustering van een aantal onderhoudswerkzaamheden, vaak in combinatie met investeringen. Hierbij valt te denken aan dakvervanging in combinatie met kozijnvervanging en binnen onderhoud in de vorm van keukens, badkamers en toiletten.

<b>9.6.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
a. Belastingen WOZ en waterschap etc.	-1.244	-1.201
b. Verzekeringspremie brand-, storm- en vliegtuigschade	-67	-66
c. Verhuurderheffing	-3.542	-3.527
d. Diverse overige bedrijfslasten	-54	-202
e. Overige bedrijfsopbrengsten	49	64
<b>Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<b>-4.858</b>	<b>-4.932</b>

<b>9.6.7-9 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
a. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	542	784
b. Toegerekende personeels- en organisatiekosten	-15	-25
c. Externe verkoopkosten	-10	-20
d. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-436	-679
<b>Totaal netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille</b>	<b>81</b>	<b>60</b>

<b>9.6.10 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
a. Onrendabele herstructurering Het Helmerink	-6.331	0
b. Onrendabele top nieuwbouw Kruissteenweg / 1e Esweg	-2.373	0
c. Onrendabele top nieuwbouw Spoortheater	-1.287	0
d. Onrendabele top nieuwbouw Jan Jansweg	-168	0
e. Onrendabele herstructurering Europaring (terugname)	176	-1.609
f. Onrendabele nieuwbouw Karel Doormanweg (terugname)	258	318
g. Onrendabele top nieuwbouw de Marcke	0	735
<b>Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-9.725</b>	<b>-556</b>

<b>9.6.11 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
a. Mutatie actuele waarde vastgoed in exploitatie DAEB	35.478	61.718
b. Mutatie actuele waarde vastgoed in exploitatie niet-DAEB	551	1.080
<b>Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>36.029</b>	<b>62.798</b>

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

### 9.6.12 Overige organisatiekosten

	2019	2018
a. Sectorspecifieke heffingen	-39	-377
b. Toegerekende personeels- en organisatiekosten	-2.543	-2.609
<b>Totaal overige organisatiekosten</b>	<b>-2.582</b>	<b>-2.986</b>

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

### 9.6.13 Kosten omtrent leefbaarheid

	2019	2018
a. Uitgaven aan leefbaarheid	-66	-216
b. Toegerekende personeels- en organisatiekosten	-301	-231
c. Ter beschikking stellen socioruimten tegen symbolisch bedrag	-35	-40
<b>Totaal leefbaarheid</b>	<b>-402</b>	<b>-487</b>

### 9.6.14 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2019	2018
a. Rente langlopende leningen	2.309	2.771
b. Borgstellingsvergoeding WSW	22	22
<b>Totaal rentelasten en soortgelijke kosten</b>	<b>2.332</b>	<b>2.792</b>

### 9.6.15 Belastingen

	2019	2018
a. Vennootschapsbelasting	-1.026	-370
<b>Totaal belastingen</b>	<b>-1.026</b>	<b>-370</b>

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

Belastinglast 2019	-4.509
Nagekomen bate voorgaande jaren vennootschapsbelasting	3.464
Mutatie latente belastingvordering	19
	<b>-1.026</b>

#### Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2018: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het resultaat voor belastingen, bedraagt 2,6% (2018: 0%). Dit wijkt af ten opzichte van het wettelijke tarief van 25% door een verschil tussen het commercieel en fiscaal resultaat. De belangrijkste verschillen betreffen de waardeveranderingen vastgoedportefeuille en de terugnamen van het afwaarderingsverlies op basis van WOZ-waarden. Tevens is sprake van een vpb bate uit voorgaande jaren.

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

	2019
	%
Toepasselijk belastingtarief	25,0
Af: Overige en niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-16,6
Bij: Terugnname afwaarderingsverlies WOZ-waardestijgingen	3,5
Af: Overige fiscale correcties	-0,6
Af: Nagekomen bate voorgaande jaren vennootschapsbelasting	-8,7
<b>Effectief belastingtarief</b>	<b>2,6</b>

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

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

<b>Personeelskosten</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
a. Lonen en salarissen	2.443	2.330
b. Pensioenkosten	377	347
c. Sociale lasten	480	426
<b>Totaal personeelskosten</b>	<b>3.301</b>	<b>3.103</b>

*Gemiddeld aantal werknemers*

In 2019 had Reggewoon gemiddeld 45,9 fte in dienst (2018: 44,1 fte). Alle werknemers zijn werkzaam in Nederland.

<b>Afschrijvingskosten</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
a. Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	390	392
<b>Totaal afschrijvingskosten</b>	<b>390</b>	<b>392</b>

<b>Accountantskosten</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Het honorarium van de accountant is als volgt te specificeren:	Mazars Accountants N.V.	Mazars Accountants N.V.
Controle van de jaarrekening (inclusief dvi)	74	67
Andere controleopdrachten	0	0
Fiscale adviesdiensten	0	0
Andere niet-controle diensten	0	0
	<b>74</b>	<b>67</b>

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

## GESCHIEDEN BALANS OVER HET BOEKJAAR 2019

### ACTIVA (voor resultaatverdeling)

	2019		2018	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
<b>VASTE ACTIVA</b>				
<b><i>Vastgoedbeleggingen</i></b>				
1. DAEB vastgoed in exploitatie	624.047	-	579.729	-
2. niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	14.341	-	13.763
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.572	-	5.098	-
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>626.619</b>	<b>14.341</b>	<b>584.827</b>	<b>13.763</b>
<b><i>Materiële vaste activa</i></b>				
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.401	-	2.706	-
<b><i>Financiële vaste activa</i></b>				
1. Deelnemingen in groepsmaatschappijen	11.076	-	10.136	-
2. Vorderingen op groepsmaatschappijen	3.943	-	4.362	-
3. Latente belastingvordering(en)	452	-	433	-
<b>TOTAAL VASTE ACTIVA</b>	<b>644.491</b>	<b>14.341</b>	<b>602.464</b>	<b>13.763</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>				
<b><i>Vorderingen</i></b>				
1. Huurdebiteuren	453	12	507	12
2. Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	513		
3. Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.681	0-	2	0
4. Overige vorderingen	7	-	33	1
5. Overlopende activa	198	5	216	9
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>5.339</b>	<b>530</b>	<b>759</b>	<b>21</b>
<b><i>Liquide middelen</i></b>	<b>1.820</b>	<b>215</b>	<b>1.380</b>	<b>807</b>
<b>TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>7.159</b>	<b>745</b>	<b>2.139</b>	<b>828</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>651.650</b>	<b>15.086</b>	<b>604.603</b>	<b>14.591</b>

PASSIVA	2019		2018	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
<b>EIGEN VERMOGEN</b>				
1. Herwaarderingsreserve	330.026	1.220	301.254	1.180
2. Overige reserve	168.437	8.916	122.742	7.352
3. Resultaat boekjaar	38.703	940	74.382	1.604
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>537.167</b>	<b>11.076</b>	<b>498.378</b>	<b>10.136</b>
<b>VOORZIENINGEN</b>				
1. Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	7.230	-	911	-
2. Voorziening latente belastingverplichtingen	-	-	-	-
<b>TOTAAL VOORZIENINGEN</b>	<b>7.230</b>	<b>-</b>	<b>911</b>	<b>-</b>
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>				
1. Schulden/leningen kredietinstellingen	94.396	-	80.987	-
2. Schulden aan groepsmaatschappijen	-	3.943	-	4.362
<b>TOTAAL LANGLOPENDE SCHULDEN</b>	<b>94.396</b>	<b>3.943</b>	<b>80.987</b>	<b>4.362</b>
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>				
1. Schulden aan overheid	1	1	24	1
2. Schulden aan kredietinstellingen	6.591	-	13.096	-
3. Schulden aan leveranciers	2.084	33	1.430	35
4. Schulden aan groepsmaatschappijen	513	-	-	-
5. Belastingen en premies sociale verzekering	717	25	6.214	24
6. Schulden ter zake van pensioenen	44	1	40	1
7. Overlopende passiva	2.907	8	3.522	33
<b>TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN</b>	<b>12.857</b>	<b>67</b>	<b>24.326</b>	<b>93</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>651.650</b>	<b>15.086</b>	<b>604.603</b>	<b>14.591</b>

## GESCHIEDEN WINST- EN VERLIESREKENING OVER HET BOEKJAAR 2019

bedragen x € 1.000,=

	2019		2018	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
1. Huuropbrengsten	32.507	725	32.047	729
2. Opbrengsten servicecontracten	803	26	817	26
3. Lasten servicecontracten	986-	19-	853-	25-
4. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	1.636-	33-	1.606-	37-
5. Lasten onderhoudsactiviteiten	7.711-	157-	7.371-	78-
6. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	4.829-	29-	4.926-	5-
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>18.148</b>	<b>512</b>	<b>18.108</b>	<b>609</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	326	206	115	669
Toegerekende organisatiekosten	15-	0-	35-	10-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	239-	197-	106-	573-
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>72</b>	<b>9</b>	<b>26-</b>	<b>86</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.725-	0	556-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	35.478	551	61.718	1.080
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>25.752</b>	<b>551</b>	<b>61.162</b>	<b>1.080</b>
Overige organisatiekosten	2.530-	52-	2.934-	52-
Leefbaarheid	402-	-	457-	30-
<b>Netto resultaat overige organisatiekosten en leefbaarheid</b>	<b>2.932-</b>	<b>52-</b>	<b>3.391-</b>	<b>82-</b>
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	80	0	88	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	2.332-	80-	2.792-	88-
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>2.252-</b>	<b>80-</b>	<b>2.704-</b>	<b>88-</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>38.789</b>	<b>940</b>	<b>73.149</b>	<b>1.604</b>
Belastingen	1.026-	-	370-	-
Resultaat uit deelneming	940	-	1.604	-
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>38.703</b>	<b>940</b>	<b>74.382</b>	<b>1.604</b>

## GESCEIDEN KASSTROOMOVERZICHT (volgens de directe methode)

bedragen x € 1.000,=

	2019		2018	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>				
<b>Ontvangsten:</b>				
Huren	32.614	721	31.896	721
Vergoedingen	784	29	813	29
Overige bedrijfsontvangsten	43	0-	58	1
Ontvangen interest	80	-	88	-
<b>Saldo ingaande kasstroom</b>	<b>33.521</b>	<b>749</b>	<b>32.856</b>	<b>751</b>
<b>Uitgaven:</b>				
Betalingen aan werknemers	3.449	12	3.458	42
Onderhoudsuitgaven	8.601	74	6.368	26
Overige bedrijfsuitgaven	3.581	99	3.803	65
Betaalde interest	2.825	80	3.131	88
Sectorspec. heffing onafhankelijk vh resultaat	48	-	366	-
Verhuurdersheffing	3.542	-	3.419	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet inv.gebonden	66	-	148	1
Vennootschapsbelasting	10.878	-	-	-
<b>Saldo uitgaande kasstroom</b>	<b>32.991</b>	<b>265</b>	<b>20.693</b>	<b>222</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>530</b>	<b>484</b>	<b>12.163</b>	<b>529</b>
<b>Kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten</b>				
<b>Ontvangsten:</b>				
Verkoopontvangsten bestaande huur				
	325	207	115	669
Verkoopontvangsten grond	-	-	-	-
(Des)Investeringsontvangsten overig	419	-	419	-
<b>Saldo ingaande kasstroom</b>	<b>744</b>	<b>207</b>	<b>534</b>	<b>669</b>
<b>Uitgaven:</b>				
Nieuwbouw huur	3.116	11	2.945	-
Verbeteruitgaven	4.795	95	2.010	7
Aankoop	506	-	332	-
Sloopuitgaven	-	-	38	-
Aankoop grond	-	-	-	-
Investerings overig	80	1	33	15
<b>Saldo uitgaande kasstroom</b>	<b>8.497</b>	<b>107</b>	<b>5.358</b>	<b>22</b>
<b>Kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten</b>	<b>-7.753</b>	<b>100</b>	<b>-4.824</b>	<b>647</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>				
<b>Ontvangsten:</b>				
Nieuwe te borgen leningen	23.000	-		
<b>Saldo ingaande kasstroom</b>	<b>23.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Uitgaven:</b>				
Aflossing geborgde leningen	16.095	-	6.575	-
Aflossing interne lening	-	419	-	419
<b>Saldo uitgaande kasstroom</b>	<b>16.095</b>	<b>419</b>	<b>6.575</b>	<b>419</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>6.905</b>	<b>-419</b>	<b>-6.575</b>	<b>-419</b>
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>-318</b>	<b>165</b>	<b>764</b>	<b>757</b>
Wijziging kortgeldmutaties	1	-	5-	-
<b>Saldo liquide middelen op 1 januari</b>	<b>2.137</b>	<b>50</b>	<b>621</b>	<b>50</b>
<b>Saldo liquide middelen op 31 december</b>	<b>1.820</b>	<b>215</b>	<b>1.380</b>	<b>807</b>

## Overige informatie

### WNT-verantwoording 2019

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 Reggevoon. De toepasselijke bezoldigingsmaxima in 2019 bedraagt voor Reggevoon € 142.000 (het bezoldigingsmaximum klasse E voor woningcorporaties).

### Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking

Bedragen x € 1	<b>J.H. Olde Olthof</b>
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	107.490
Beloningen betaalbaar op termijn	20.305
<b>Totale bezoldiging 2019</b>	<b>127.795</b>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	142.000
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

### Gegevens 2018

	<b>J.H. Olde Olthof</b>
Functiegegevens	Directeur- bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,00
Dienstbetrekking?	ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	103.130
Beloningen betaalbaar op termijn	18.632
<b>Totale bezoldiging 2018</b>	<b>121.762</b>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	137.000

### Overige rapportageverplichting op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2019 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

### Bezoldiging Raad van Commissarissen

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

### Wettelijke bezoldigingsmaxima 2019 en VTW beroepsregel 2019

	Voorzitter	Lid
WNT Categorie E	21.300	14.200
VTW Categorie E	16.350	10.900

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

De bezoldiging van de commissarissen in 2019 (excl. BTW) is als volgt:

bedragen x € 1	H.B.I. De Lange	R.A.M. Wiggers-Jansen	G.A. Bladder
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 -31/12	01/01 -31/12	09/01 -31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	11.282	7.521	7.357
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	21.300	14.200	13.889
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Gegevens 2018</b>			
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/08 -31/12	01/01 -31/12	01/01 -31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	4.528	7.245	7.245
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	8.614	13.700	13.700
<b>Functiegegevens</b>	M. Douwenga	K.A. Dubbelman	
	Lid	lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 -31/12	01/01 -31/12	
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	7.521	7.521	
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	14.200	14.200	
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	
<b>Gegevens 2018</b>			
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 -31/12	01/09 -31/12	
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	7.245	2.415	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	13.700	4.579	
<b>Functiegegevens</b>	J. Jacobs	G. Tadema	G.A. de Haan
	Lid	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>			
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 terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Gegevens 2018</b>			
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 -31/3	01/01 -30/06	01/01 -30/06
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	1.811	5.434	3.623
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	3.378	10.191	6.794

## OVERIGE GEGEVENS

1	Resultaatbestemming	2019	2018
	a. Overige reserves	38.703	74.382
	<b>Totaal</b>	<b>38.703</b>	<b>74.382</b>

## 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 2019

##### **ONS OORDEEL**

Wij hebben de jaarrekening 2019 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 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2019;
2. de winst- en verliesrekening over 2019; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

##### **DE BASIS VOOR ONS OORDEEL**

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2019 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 WAARDERINGSGRONDSLAG VAN (EEN DEEL VAN) HET VASTGOED IN EXPLOITATIE**

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 59 tot en met 63. Hierin 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 waarden marktwaarde.

CHRISTIAAN OUBERTSREG 8 - POSTBUS 1180 - 7301 BK APELDOORN  
TELE 088 27 72 200 - [backoffice@mazars.nl](mailto:backoffice@mazars.nl)  
MAZARS ACCOUNTANTS N.V.  
STATUUR INGEVULD TE ROTTERDAM (KVK ROTTERDAM NR. 24403415)



Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

#### **BENADRIJING VAN DE UITGANGSPUNTEN VAN DE BELEIDSWAARDE IN DE VERGELIJKENDE CIJFERS 2018**

Wij vestigen de aandacht op de in de toelichting op de beleidswaarde opgenomen vergelijkende cijfers 2018 van activa in exploitatie zoals vermeld in de jaarrekening op pagina 71. De hieraan ten grondslag liggende uitgangspunten en de invulling van dit waardebegrip zijn afgelopen jaar nader uitgewerkt. Deze nadere uitwerking is niet verwerkt in de vergelijkende cijfers 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

#### **NALEVING ANTICUMULATIEBEPALING WNT NIET GECONTROLEERD**

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2019 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 – Bestuurs- en Volkshuisvestelijk verslag;
- Deel 2 – Verslag van de Raad van Commissarissen;
- Deel 3 – Verklaring van het bestuur en goedkeuring van de RvC; en
- 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 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

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

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

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

## BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

### VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN HET BESTUUR EN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN VOOR DE JAARREKENING

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

### ONZE VERANTWOORDELIJKHEDEN VOOR DE CONTROLE VAN DE JAARREKENING

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

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

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

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

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

Apeldoorn, 7 mei 2020

**MAZARS ACCOUNTANTS N.V.**

w.g.

drs. F. Mazenier RA



*Locatie Nijverdal*  
Storkstraat 11  
0548 631 616

*Locatie Wierden*  
Nijverdalsestraat 83  
0546 577 440

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

*Postadres*  
Postbus 325  
7440 AH Nijverdal

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