



Jaarverslag 2020

Samen verder

Inhoudsopgave

Bladzijde

Deel 1 Bestuurs- en Volkshuisvestelijk verslag	4
1 Terugblik op 2020	5
1.1 Onze koers	5
1.2 Onze resultaten	6
1.3 Onze uitdagingen.....	7
1.4 De crisis samen achter ons laten	9
1.5 Algemeen.....	10
2 Klantperspectief als vertrekpunt.....	11
2.1 Beschikbaarheid	11
2.2 Huisvesting urgente doelgroepen.....	12
2.3 Betaalbaarheid en passend toewijzen.....	12
2.4 Huurdersorganisaties.....	13
2.5 Klachten en Klachtencommissie.....	13
2.6 Gemeenten en prestatieafspraken	13
2.7 Leefbaarheid.....	14
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	23
4.3 Ondernemingsraad	26
5 Duurzaam financieel beleid.....	27
5.1 Financiële kader	27
5.2 Risicomanagement.....	29
5.3 Financiële resultaten 2020	32
5.4 Beleggingen en deelnemingen in andere rechtspersonen.....	38
5.5 Ontwikkelingen financiële ratio's	39
6 Kengetallen	41
Deel 2 Verslag van de Raad van Commissarissen	42
7 Verslag van de Raad van Commissarissen	43

Deel 3 Verklaring van het bestuur en goedkeuring van de RvC	52
8 Verklaring van het bestuur en goedkeuring van de RvC	53
Deel 4 Jaarrekening 2020	54
9 Jaarrekening 2020	55
9.1 Balans per 31 december 2020 (voor resultaatbestemming)	55
9.2 Winst- en verliesrekening over het boekjaar 2020	57
9.3 Kasstroomoverzicht	58
9.4 Grondslagen van de balanswaardering en resultaatbepaling	59
9.5 Toelichting op de afzonderlijke posten van de balans.....	69
9.6 Toelichting op de afzonderlijke posten van de winst- en verliesrekening	78
9.7 Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	83
9.8 Overige informatie	87
Deel 5 Overige gegevens	90
10 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	91

Deel 1 Bestuurs- en Volkshuisvestelijk verslag



1 Terugblik op 2020

Een terugblik op 2020 wordt natuurlijk grotendeels beheerst door het coronavirus. Vanaf maart heeft dit virus de wereld in haar greep. Zorgen over de dag van vandaag, maar ook onzekerheid over de toekomst beheersen het leven van velen. Diverse maatregelen en richtlijnen veranderden voor iedereen het 'normale' leven. Als organisatie een uitdaging om te blijven presteren. Voor een groot deel van onze huurders hebben door leeftijd, inkomenssituatie en/of thuissituatie het virus en de maatregelen namelijk nog meer gevolgen. Voor die huurders veiligheid en stabiliteit bieden met goed, betaalbaar en passend wonen is belangrijker dan ooit.

Reggewoon heeft adequate maatregelen genomen. Fysieke contacten met huurders zijn beperkt tot het hoogstnoodzakelijke, het werken op kantoor is geminimaliseerd en natuurlijk werken we met inachtneming van alle regels. Voor onze nieuwbouw en onderhoudsactiviteiten hanteerden we het protocol 'Samen veilig doorwerken'. Dit alles heeft ertoe geleid dat we onze geplande onderhoudsplannen niet volledig konden realiseren. Ook in het dagelijks onderhoud hebben we niet alles, direct, kunnen oppakken. Voor onze huurders vervelend, maar er zijn geen grote problemen door ontstaan. Op de nieuwbouwprojecten hebben de maatregelen een zeer beperkt effect gehad.

Vanaf het begin van de crisis hebben we nog meer aandacht besteed aan kwetsbare huurders. Aandacht voor betalingsproblemen van huurders die te maken kregen met een inkomensval en aandacht voor situaties waar de beperkingen veel gevolgen hadden voor het persoonlijk leven van huurders. Bijzonder om te zien dat de effecten tot nu toe erg meevallen. De betalingsachterstanden zijn niet toegenomen en ook in leefbaarheidsmeldingen zien we geen extreme ontwikkelingen.

Het maatwerk voor huurders hebben we ook toegepast op onze medewerkers. Zij zijn goed gefaciliteerd om thuis te werken. Ook krijgt iedere Reggewoon medewerker de vrijheid om zijn/haar werk zo te organiseren dat het zo goed mogelijk past bij de thuissituatie. Goed om te merken dat dit erg gewaardeerd wordt en er ondanks alles goede prestaties geleverd zijn.

De toekomst is ongewis. Ondanks dat we verwachten dat in de loop van 2021 maatregelen worden afgeschaald en het leven voor onze huurders, maar ook voor collega's, normaler wordt, is er grote onzekerheid over de toekomst. De economische gevolgen zijn door alle interventies van de overheid nu niet goed te zien, maar we verwachten dat deze in de komende jaren merkbaar worden. Faillissementen, ontslagrondes, lastenverhogingen en bezuinigingen door de overheid zijn te verwachten. Zeker voor onze huurders heeft dit grote consequenties. Zorgwekkend, maar voor ons als Reggewoon ook een stimulans om met nog meer energie ons werk voort te zetten. Met de betrokkenheid, flexibiliteit en gedrevenheid die we in het afgelopen jaar lieten zien, heb ik er alle vertrouwen in.

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 2020. Hierna geven we alvast in het kort een overzicht van opmerkelijke gebeurtenissen en ontwikkelingen weer.

Volkshuisvestelijk

Om volkshuisvestelijk goed te kunnen presteren is zicht op de vraag van nu, maar zeker ook op de toekomst, belangrijk. In combinatie met een goed beeld van ons huidige bezit leidt dit tot ons strategisch vastgoed beleid, wensportefeuille en complexbeheerplannen. In 2020 hebben we hier een belangrijke stap in gezet. Met vele collega's werkten we aan een update die aan het eind van het jaar is vastgesteld. Hiermee beschikken we over een belangrijk toetsingskader voor toekomstige plannen en projecten. Daarnaast is alles financieel doorgerekend en hieruit blijkt dat Reggewoon haar toekomstige opgaven kan realiseren.

In zeer korte tijd zijn in 2020 aan de Jan Jansweg in Wierden acht woningen gerealiseerd. Hierbij is een innovatief bouwconcept toegepast waarbij woningen industrieel geproduceerd worden en ter plekke gemonteerd en afgewerkt. Innovatie is een proces van fouten maken en leren. Ook hier zijn we daar tegenaan gelopen. Al met al zijn we erg blij met het eindresultaat en de leermogelijkheden die we samen met de producent kregen.

Na jarenlange voorbereidingen zijn de werkzaamheden in Wierden van het project 1e Esweg/ Kruissteenweg eind 2020 gestart. Huidige bewoners zijn verhuisd en er is gestart met de sloop van de eerste fase. In het project slopen we 52 eengezinswoningen en bouwen we 56 woningen in drie fases. De 56 nieuwbouwwoningen zijn divers van soort; appartementen voor jongeren, levensloopgeschikte woningen en eengezinswoningen. Met dit soort projecten geven we een kwaliteitsimpuls aan de wijk en spelen we in op de toekomstige vraag naar levensloopgeschikte woningen.

In december 2020 kochten we wooncomplexen De Hoge Es (een verpleeghuis met 64 zorgplekken, 36 appartementen en vijf woningen) en De Blenkeborgh (33 appartementen en algemene ruimte) van collega corporatie Habion. Habion had aangegeven zich terug te trekken uit de gemeente Hellendoorn. Aankoop van met name de zelfstandige woningen is van groot belang voor de voorraad betaalbare woningen in de gemeente Hellendoorn. We zijn erg blij met deze toevoeging aan ons bezit.

Woningmarkt

In het afgelopen jaar zagen we een toenemende druk op de woningmarkt in ons werkgebied. Er was een toename van het aantal reacties op aangeboden woningen. Dit beeld zagen we niet alleen in ons werkgebied maar ook bij samenwerkende corporaties. Daarnaast werkt ons urgentiesysteem naar behoren en kunnen we in situaties van nood snel voorzien in een woning.

Het is belangrijk vinger aan de pols te houden om tijdig bij te sturen. Onder meer om die reden hebben we in 2020 een nieuw woonruimte-verdeelsysteem geïmplementeerd. Naast het belangrijke voordeel dat het gebruiksvriendelijker is voor onze woningzoekenden geeft het ons meer informatie over de markt.

Ook op Twentse schaal is een project opgestart om te komen tot één Twents woonruimte-verdeelsysteem. De meerwaarde voor woningzoekenden en betere, eenduidige data, zijn de redenen om dit samen met dertien corporaties op te pakken. De verwachting is dat in 2022 dit systeem operationeel is.

Duurzaamheid

Het verduurzamen van bestaand bezit doen we vaak in bewoonde woningen. Door de geldende maatregelen liepen we in 2020 enige vertraging op bij verduurzamingswerkzaamheden. We hebben nog 249 woningen met een E,F of G label in onze voorraad. Deze woningen verduurzamen we in de komende jaren.

In de zomer van 2020 werd duidelijk dat we wel grote stappen in de CO₂-reductie hebben gezet. In een jaar tijd is de CO₂ uitstoot met 7,5% afgenomen. De gemiddelde energie-index van ons totale woningbezit is ultimo 2020 vastgesteld op 1,33 wat overeenkomt met een label B. Ultimo 2019 was dit 1,41.

Financieel

In 2020 hebben we een positief resultaat gerealiseerd. Dit wijkt af van het begrote resultaat waar we een verlies verwachtten. Dit wordt met name veroorzaakt door de overige en niet gerealiseerde waardeveranderingen van onze vastgoedportefeuille. De beïnvloedbare lasten zijn min of meer conform begroting. Wederom hebben we een forse bijdrage geleverd aan de overheidsfinanciën. De lasten voor vennootschapsbelasting en verhuurdersheffing bedroegen in 2020 9,5 miljoen euro. Dat is ruim 3 maanden huur die wij en onze huurders bijdragen.

In de zomer verscheen het rapport Opgaven en Middelen. Het onderzoek, uitgevoerd door Ministeries van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Financiën, Economische Zaken en Klimaat en Aedes, toont aan dat de corporatiesector te weinig middelen heeft om de grote opgaven te realiseren. De eerste regio's kunnen binnen enkele jaren al niet meer investeren. De inzet van Aedes is om de verhuurderheffing weer van tafel te krijgen. Een afschaffing leidt tot veel meer beschikbare middelen en meer investeringen.

1.3 Onze uitdagingen

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

In 2020 hebben we de risicomanagement systematiek geoptimaliseerd. Bij het beoordelen en kwantificeren van de risico's maken we onderscheid tussen het bruto en het netto risico.

Het verschil wordt veroorzaakt door de effectiviteit van beheersmaatregelen. Op die manier krijgen we focus op die beheersmaatregelen en de werking ervan.

Leefbaarheid, kwetsbare groepen

We zien een toename van kwetsbare huurders in onze woningen en wijken. Dit gaat gepaard met allerlei vraagstukken. De draagkracht in wijken wordt er bijvoorbeeld door beïnvloed. Ook in onze dagelijkse contacten met huurders merken we dat het veel van onze medewerkers vergt en incidenten veel impact hebben.

Bezuinigingen Sociaal domein

De gemeenten in ons werkgebied worden geconfronteerd met forse overschrijdingen van hun uitgaven in het sociaal domein. Jeugdzorg, Wmo, begeleiding en participatie zijn activiteiten die zwaar onder druk staan. Waar gemeenten nog de wil hebben om in te zetten op preventie om toekomstige vraagstukken te voorkomen, worden ze geëld door de waan, problematiek en budgetten van de dag. We verwachten dan ook dat vraagstukken toe gaan nemen en daarnaast bestaat de kans dat er nog meer bezuinigd gaat worden door de Rijksoverheid waardoor gemeenten nog meer in de problemen komen. Voor onze huurders, die meer dan gemiddeld gebruikmaken van gemeentelijke voorzieningen, is dit een erg onwenselijke ontwikkeling.

Huurverlaging/betaalbaarheid

Huurders met een laag inkomen hebben steeds meer moeite de eindjes aan elkaar te knopen. De overheid heeft dit opgepakt en neemt maatregelen. Corporaties moeten huren verlagen wanneer huurders met een laag inkomen in een te dure woning wonen. Daarnaast heeft de Tweede Kamer in februari 2021 ingestemd met een voorstel tot het maximeren van de huurverhoging in de gereguleerde sector op 0% voor 2021. Dat betekent dat komend jaar voor het gereguleerde deel van het bezit geen huurverhoging doorgevoerd kan worden. Men gaat voorbij aan het punt dat het een systeemprobleem is. En ook het punt dat burgers met hoge woonlasten die huren van commerciële verhuurders hiermee niet geholpen worden, is opvallend. Het systeemprobleem van betaalbaarheid zal mogelijk in de toekomst nog meer worden afgewenteld op corporaties. Dit is een risico voor de investeringsmogelijkheden.

Bereikbaarheid

De kwaliteit van onze woningen, de waardestijgingen van ons vastgoed en het energiezuiniger maken van ons bezit zorgen ervoor dat onze woningen steeds hoger gewaardeerd worden. Met het toepassen van de streefhuurpercentages zijn minder woningen bereikbaar voor woningzoekenden met de laagste inkomens. Het goedkoper maken van woningen om genoeg aanbod te hebben, is van invloed op het investeringsvermogen van Reggewoon.

Verhuurdersheffing

Ondanks de signalen die we krijgen met betrekking tot het verlagen of beëindigen van de verhuurdersheffing is dit nog steeds een risico. De sector is in het verleden ingezet om de overheidsfinanciën op orde te krijgen. Na de crisis zal, door de forse bijdragen van de overheid ten tijde van de crisis, bekeken worden of vermindering of afschaffing haalbaar is. Ook bij vermindering en/of afschaffing is het de vraag in hoeverre dit effect heeft op Reggewoon. Gezien onze goede vermogenspositie is herverdeling van middelen door middel van een verhuurdersheffing ook een mogelijke uitwerking.

1.4 De crisis samen achter ons laten

In het zeer bijzondere jaar 2020 heeft Reggewoon goed gepresteerd. Zeker gezien de beperkingen waar we mee te maken kregen, hebben we veel van de plannen, gemaakt voor de crisis, kunnen realiseren. Daarmee hebben we wederom een belangrijke bijdrage geleverd voor onze huurders en woningzoekenden, nu en in de toekomst.

De uitdagingen in de toekomst zijn groot en de crisis veroorzaakt onzekerheid over de toekomst. Om die uitdagingen goed aan te kunnen zijn we constant op zoek naar coalities om ze samen aan te gaan. Met onze huurders, met collega corporaties, met welzijn- en zorgpartijen, met de gemeenten Hellendoorn en Wierden en met marktpartijen. Deze samenwerkingen worden nog belangrijker de komende jaren.

Reggewoon kan veel inbrengen in deze coalities. De betrokkenheid, bevoegdheid, kennis en vasthoudendheid van Reggewoon medewerkers is groot. We doen het samen. De combinatie van die kwaliteiten en wijze waarop we ook het afgelopen bijzondere jaar door zijn blijven werken, geven mij veel vertrouwen.

John Olde Olthof
Directeur-bestuurder

1.5 Algemeen

Naam van de stichting:	Reggewoon
Statutaire vestigingsplaats:	Nijverdal
Adressen kantoren:	Storkstraat 11, 7442 LW in Nijverdal Nijverdalsestraat 83, 7642 AC in Wierden
Oprichtingsdatum:	25 juni 1926 (fusiedrager woningstichting Hellendoorn), met ingang van 1 april 2017 gefuseerd met Stichting Wonen Wierden Enter
Werkgebied:	gemeente Hellendoorn en gemeente Wierden
Inschrijvingen:	Kamer van Koophandel nummer 06033011
Kernactiviteiten:	Uitsluitend werkzaam op het gebied van de volkshuisvesting, in de ruimste zin van het woord

2 Klantperspectief als vertrekpunt

2.1 Beschikbaarheid

Als woningcorporatie verbinden wij ons met bewoners en maatschappelijke partners. In voortdurende dialoog en samenwerking geven wij invulling aan prettig wonen. We willen dat bewoners zich thuis voelen in hun woning en buurt. Eind 2020 heeft Reggewoon 5.047 woongelegenheden. Dat zijn er 146 meer dan in 2019 toen het aantal woningen 4.901 bedroeg. De toename komt door de overname van het bezit van collega corporatie Habion.

Woningzoekenden / verhuurde woningen

Opnieuw heeft er een stijging plaatsgevonden van het aantal woningzoekenden. Van 9.909 op 31 december 2019 naar 10.818 op 31 december 2020. Van het aantal woningzoekenden is circa 12% actief (2019: 13%). Deze actief woningzoekenden hebben minimaal één keer gereageerd op een woning in de afgelopen twaalf maanden. De implementatie van ons nieuwe woonruimte-verdeelsysteem in november 2020 geeft ons mogelijkheden het woningzoekenden bestand op te schonen. Hierdoor verkrijgen we in 2021 meer inzicht in de data omtrent woningzoekenden. Dit helpt ons om in te spelen op de ontwikkelingen. Een daling die komt door de pandemie. In 2020 hebben we 334 nieuwe huurovereenkomsten afgesloten in het DAEB segment. Ten opzichte van 2019 zijn dit er 66 minder. De mutatiegraad in het DAEB bezit is 7% (2019: 8,15%). Van deze 334 woningen had 74% een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen, waarmee we onze ambitie (75%) voor het eerst sinds de invoering van ons huidige ondernemingsplan niet waar hebben gemaakt. Daarom voeren we in 2021 maatregelen door om de beschikbaarheid te verbeteren.

Gemiddeld ontvingen we per publicatie 49 reacties. Dit is opnieuw een stijging van het aantal reacties ten opzichte van 2019 (gemiddeld 34 reacties) en 2018 (gemiddeld 28 reacties).

Reggewoon wijst het grootste deel van haar sociale huurwoningen toe aan regulier woningzoekenden op basis van inschrijfduur; het aanbodmodel. Urgent woningzoekenden en speciale doelgroepen zoals statushouders huisvesten we op basis van het distributiemodel. Hieronder de verdeling:

Verdeling via:	Gemeente Hellendoorn	Gemeente Wierden	Totaal Reggewoon
Aanbodmodel	84%	83%	84%
Distributiemodel	16%	17%	16%

2.2 Huisvesting urgente doelgroepen

Het aantal toegekende urgenties en de tijd die we nodig hadden om urgenten een woning toe te wijzen (minder dan een maand) liggen in lijn met vorig jaar. Het toekennen van urgenties verloopt via de commissie Huisvesting, bestaande uit een afvaardiging van gemeenten, Avedan maatschappelijk werk en Reggewoon. In totaal gaven we in 2020 achttien woningen uit aan urgent woningzoekenden conform ons urgentiebeleid. In 2019 waren er iets meer toegekende urgenties (24) vanwege de overgang van het oude naar het nieuwe beleid. Samen met betrokken organisaties hebben wij ons ook in 2020 ingezet om statushouders en mensen die uitstromen uit een beschermd wonen voorziening, op een passende plek te huisvesten.

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 een betere integratie zorgt voor draagvlak bij omwonenden. Als grootste sociale huisvester in beide gemeenten vinden wij het vanzelfsprekend dat wij een belangrijke bijdrage leveren aan de taakstellingen. De gemeente Wierden heeft de taakstelling behaald. Hiervoor heeft Reggewoon zes woningen beschikbaar gesteld (in 2019: 11). In de gemeente Hellendoorn is de taakstelling over 2020 behaald en is een groot deel van de achterstand meegenomen uit 2019 weggewerkt. Reggewoon stelde daar zeven woningen voor beschikbaar (in 2019: 10).

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 2020) voor één- en tweepersoonshuishoudens is € 619,01 en voor meerpersoonshuishoudens € 663,40. Maar 2% van onze woningen werd niet passend toegewezen. Om de passendheid te beoordelen, hanteren corporaties voorafgaand aan de verhuur de EU-inkomenstoets. Reggewoon valt ruim binnen de gestelde norm.

Huishoudinkomen	Staatssteun-Regeling	Gemeente Hellendoorn	Gemeente Wierden	Totaal Reggewoon
Maximaal € 39.055	Minimaal 80%	94%	95%	95%
Vanaf € 39.055 t/m € 43.574	Maximaal 10%	5%	3%	4%
Vanaf € 43.574	Maximaal 10%	1%	2%	1%

Huurincasso

Vanuit onze visie op huurincasso kijken we verder dan alleen de huurachterstand. We kijken juist ook naar het maatschappelijk belang en de daarmee gepaard gaande kosten. We werken actief samen met een zevental partners: Avedan, gemeenten Hellendoorn en Wierden, Stichtingen BOOM en BOWIE, Stadsbank Oost-Nederland en Stichting Hulpfonds Hellendoorn. Op peildatum 31 december 2020 bedroeg de huurachterstand van zittende huurders 0,58% (2019: 0,68%) van de jaarhuur. Dit is een bedrag van € 197.705. De achterstand van de vertrokken huurders is € 238.379 (0,70% van de

jaarhuur). We boekten afgelopen jaar € 32.530 af. De achterstand van debiteuren bedroeg € 33.985. (0,10% van de jaarhuur).

Ontruiming

Ten tijde van de eerste lockdown in maart / april zijn er conform de wettelijke afspraken geen huurders ontruimd. Helaas hebben er voor en na de lockdown wel een aantal ontruiming plaats gevonden. Over heel 2020 zijn er vijf (2019: zeven) woningen ontruimd (dan wel onder 'dwang' opgezegd). In alle gevallen ging het om huurders met betalingsproblemen. De gemeenten zijn vervolgens verantwoordelijk om wat voor deze mensen te regelen. In praktijk zien we dat dit ook gebeurt.

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. In 2020 is er enkel een adviesaanvraag behandeld over de jaarlijkse huurverhoging. Naast reguliere overleggen hebben we veelvuldig overleg gevoerd over het activiteiten bod en de prestatieafspraken.

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 2020 zijn bij Reggewoon zelf twintig klachten ingediend over onze dienstverlening en regelgeving (2019: 11). Hiervan heeft één klant de klacht aan de Klachtencommissie voorgelegd en is één huurder naar de Huurcommissie gestapt. Met zestien huurders zijn wij in gesprek gegaan en hebben we de klacht in goed overleg opgelost. Eén klacht is nog in behandeling en bij de laatste klacht hebben we andere instanties gevraagd om hierin te bemiddelen.

2.6 Gemeenten en prestatieafspraken

We hebben intensief contact met de gemeenten Hellendoorn en Wierden. Gezamenlijk zijn we verantwoordelijk voor prettig wonen en leven in de gemeenten Hellendoorn en Wierden. We zijn belangrijke partners voor elkaar om het woonbeleid vorm en inhoud te geven.

Gemeente Hellendoorn

In 2020 hebben we samen met de gemeente Hellendoorn en het Huurdersplatform de prestatieafspraken voor 2021 opgesteld.

We hebben de verschillende thema's nader verkend. Wat verstaat iedere partij onder het specifieke thema en waar liggen de prioriteiten? Deze vragen hebben we gesteld tijdens meerdere sessies met als doel toe te werken naar heldere, realistische en concrete afspraken voor 2021. In 2021 ligt de focus op monitoring van het thema betaalbaarheid en beschikbaarheid, verdieping van leefbaarheid en invulling geven aan "Samen Doen".

Gemeente Wierden

Gemeente Wierden, Stichting Huurdersorganisatie Wierden-Enter en Reggewoon hebben in december 2020 de prestatieafspraken voor 2021 getekend. In 2020 hebben we regelmatig met elkaar gesproken over deze afspraken. We verkenden met elkaar thema's waaruit nieuwe afspraken voor 2021 zijn voortgekomen.

Samen bespraken we dat partijen in 2021 inzetten op betaalbaarheid & beschikbaarheid, dat extra aandacht aan specifieke doelgroepen wordt gegeven zoals (jonge) starters op de woningmarkt én dat we werken aan de realisatie van (vervangende) nieuwbouw in de sociale woningvoorraad. Ook de duurzaamheidsopgave voor de bestaande woningen vraagt onze gezamenlijke aandacht en inzet.

2.7 Leefbaarheid

Reggewoon wil dichtbij haar huurders zijn door zichtbaar en actief in de wijk aanwezig te zijn. We zijn aanspreekpunt voor onze huurders en hebben een signaleringsfunctie richting onze samenwerkingspartners. We stimuleren leefbaarheidsinitiatieven en faciliteren bewoners die daaraan een bijdrage willen leveren. Echter is Reggewoon beperkt in haar mogelijkheden. De Autoriteit Woningcorporaties staat leefbaarheidsuitgaven alleen toe als ze zijn vastgelegd in de prestatieafspraken. Vanaf 2020 is dit dan ook een vast onderdeel in de prestatieafspraken met beide gemeenten. In 2020 is het leefbaarheidsbeleid opgesteld dat in 2021 vastgesteld wordt. Dit beleid maakt inzichtelijk aan welke onderwerpen Reggewoon in het kader van leefbaarheid ondersteuning wil en mag bieden.

Uitgaven leefbaarheid

Hieronder volgt een overzicht van de uitgaven voor leefbaarheid:

Leefbaarheid (bedragen x €1.000)	2020	2019
a. Uitgaven aan leefbaarheid	95	66
b. Toegerekende organisatie- en personeelskosten	165	143
c. Administratieve vergoeding voor ter beschikking stellen socioruimten	0	35
Totaal leefbaarheid	€ 260	€ 244

Leefbaarheid uitgaven in de wijken

De kosten 2020 bedragen ongeveer € 95.000, begroot is € 80.000. Aan werkzaamheden leefbaarheid overeenkomstig de kaders van ons interne concept beleidsnotitie leefbaarheid is ongeveer € 47.500 uitgegeven. De overige kosten betreffen diverse onderhoudscontracten groen- en schoonmaakwerkzaamheden die niet worden verrekend.

Leefbaarheidsmeldingen

In 2020 zijn er 129 (2019: 177) nieuwe leefbaarheidsmeldingen geregistreerd. 92 zaken stonden nog open vanuit vorige jaren. Vaak gaat het om langlopende overlastdossiers. In het verslagjaar ontvingen we en of registreerden we de meeste meldingen op het gebied van geluidsoverlast, tuinonderhoud en woonbegeleiding. Het aantal meldingen is gedaald. Dit komt mede doordat de wijkteams, door de coronacrisis, minder in de wijken zichtbaar zijn geweest. Er zijn hierdoor minder signalen opgevangen en opgevolgd. Het doel blijft om meer preventief en multidisciplinair te handelen.

Beste Buur Bokaal

In 2020 is voor de derde keer de Beste Buur Bokaal georganiseerd in maar liefst elf Twentse gemeenten waaronder Hellendoorn en Wierden. 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. Een 'beste buur' is iemand die belangeloos veel voor anderen doet. In 2020 is 'stille kracht' als extra criterium toegevoegd waar een 'beste buur' op kon scoren. De elf winnaars zijn per gemeente, door een onafhankelijke jury, gekozen uit 175 inzendingen. In de gemeenten Hellendoorn en Wierden zijn 25 inzendingen binnengekomen.

Als initiatiefnemer zijn we wederom verrast door de vele inzendingen en bijzondere verhalen. Reden dat de Beste Buur Bokaal ook in 2021 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). 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 zeer tevreden zijn met de waardering die klanten ons geven. Een prestatie om trots op te zijn, zeker in een jaar waarin we van de één op de andere dag thuis moesten werken en onze dienstverlening daarop aan moesten passen.

	2020	2019
Algemene dienstverlening	7,7	7,9
Woning zoeken	8,2	7,9
Nieuwe woning	8,3	8,0
Huur opzeggen	8,1	8,2
Reparaties	8,1	8,1
Onderhoud	8,3	7,6

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 2020 kent Reggewoon 22 bewonerscommissies. Ze behartigen de belangen van de huurders van het complex waarin ze wonen. Denk hierbij aan onderhoud en leefbaarheid. Ook bespreken we met de meeste commissies de jaarlijkse afrekening servicekosten en geven wij een doorkijk naar de jaar- en meerjarenbegroting.

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. Door de corona maatregelen zijn er in 2020 geen fysieke overleggen met bewonerscommissies geweest. Wel was er telefonisch overleg en mailcontact. Daarnaast is de commissies aangeboden om digitaal te overleggen. Van dit aanbod is geen gebruik gemaakt. Onderstaand een overzicht van de belangrijkste resultaten die in samenspraak met bewoners zijn gerealiseerd.

Appartementencomplex Azaleahof - Nijverdal

Eind 2019 heeft de evaluatie van de pilot “Omzien naar elkaar en dementie vriendelijk wonen” plaatsgevonden. In 2020 zijn de resultaten van de evaluatie besproken met de bewonerscommissie. De pilot is gestopt in 2020. Ons Hofje, een gezamenlijke serre achtige ontmoetingsruimte in de gemeenschappelijke tuin, maakt nu regulier onderdeel uit van de Azaleahof. Uit de evaluatie blijkt dat het ontmoeten als zeer positief wordt ervaren. Daarnaast blijft er aandacht voor diverse zaken en blijven we in overleg. Denk hierbij aan het toewijzen van woningen en de brandveiligheid. We hebben afgesproken jaarlijks een bijeenkomst voor alle bewoners te organiseren. Helaas is dit in 2020 niet doorgegaan door de geldende coronamaatregelen.

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 begin 2021. De bewonerscommissies van beide gebouwen zijn betrokken bij de voorbereiding van de plannen. Ook tijdens de uitvoering is er regelmatig overleg met de bewonerscommissies.

Pilot huurders in de kernen

Gebiedsteam Hellendoorn Noord is in 2019 in Daarlerveen een pilot gestart om (meer) in contact te komen met de huurders in de kernen. Mede door de coronamaatregelen is het in 2020 niet gelukt om deze pilot in 2020 uit te breiden naar andere kernen in Hellendoorn. De bedoeling van deze pilot is, naast een (her) nieuw(d)e kennismaking met onze huurders, het bespreken van diverse zaken, zoals onze duurzaamheidsopgave en geplande werkzaamheden groot onderhoud. Tevens horen we graag verbeterpunten voor onze dienstverlening.

Vervangende nieuwbouw Kruissteenweg / 1e 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 twee tot drie keer per jaar verschijnt, wordt in overleg met de bewonerscommissie opgesteld. In mei 2020 is een afvaardiging van de bewonerscommissie aanwezig geweest bij de aannemersselectie. Zij mochten op een aantal vooraf vastgestelde punten meebeslissen. Daarnaast heeft de sociaal coördinator op 1 december een overleg met een afvaardiging van de bewonerscommissie gehad om lopende punten te bespreken.

3 Klaar voor de toekomst

3.1 Strategisch Vastgoed Beleid

Afgelopen jaar hebben we volop gewerkt aan de gebiedsvisies voor het totale werkgebied van Reggewoon. De opgaven en ambities per gebied bleken nagenoeg gelijk te zijn. Dit heeft geresulteerd in een algemene visie die voor alle 7 gebieden van Reggewoon gelden. Daarnaast is deze algemene visie per gebied aangevuld met gebiedsspecifieke opgave(n).

Middels gebiedssessies hebben we per gebied gekeken naar de specifieke opgaven voor het betreffende gebied. Vanuit deze opgaven hebben we per complex een strategie bepaald.

We hebben onderscheid gemaakt in de volgende strategieën:

- Behouden
- Verkoop
- Sloop/nieuwbouw
- Kans
- Mogelijk omzetten naar niet-DAEB
- Aankoop

Uitmo 2021 moeten alle gebiedsvisies en complexbeheerplannen gereed zijn.

In 2021 vindt voor zowel Wierden als Hellendoorn een herijking van woningmarktonderzoeken plaats. Reggewoon legt bij beide gemeenten het verzoek neer om de behoefte aan middenhuur, woningen met een huur tussen de € 737 en € 950, te onderzoeken. Op basis van deze uitkomsten zullen we onze eigen wensportefeuille herijken.

3.2 Onderhoudsbeleid

3.2.1 Dagelijks onderhoud

Realisatie kosten (x € 1000)	2020	2019
Reparatieonderhoud	930	994
Mutatieonderhoud	688	555
Totaal netto ten laste van exploitatie	1.618	1.549
Gemiddelde kosten netto per verhuureenheid	307	316

De kosten voor het reparatieonderhoud zijn afgenomen en de kosten voor mutatieonderhoud zijn toegenomen. Zowel de kosten (€ 64.000 = 6%) als het aantal meldingen (908 = 13%) voor het reparatieonderhoud zijn afgenomen. Deze afname komt grotendeel door de pandemie in 2020. De maatregelen ter voorkoming van een verdere virus verspreiding, maar ook de terughoudendheid van huurders om reparaties te melden spelen hierbij een belangrijke rol.

De kosten voor het mutatie-onderhoud zijn ten opzichte van 2019 toegenomen. Dit komt met name doordat in 2020 de kosten voor keuken, badkamer en toilet ingrepen tijdens een mutatie op mutatiekosten zijn geboekt. In 2019 ging dit nog ten laste van het vraag gestuurd (KBT) onderhoud. In totaal zijn in 2020 tijdens mutaties 31 keukens, twaalf douches en twaalf toiletten gerenoveerd. Op basis van de gemiddelde KBT prijzen per onderdeel is hieraan voor meer dan € 385.000 uitgevoerd.

De kosten voor deze KBT ingrepen verklaart zowel het verschil met de kosten in 2019 als het verschil ten opzichte van het begrote bedrag in 2020.

In 2019 waren er 413 mutaties (€ 1.344 per mutatie) tegenover 334 (€ 2.060 per mutatie) in 2020. Begroot waren 422 mutaties (€ 1.419 per mutatie). Het begrote bedrag is lager, omdat daarin geen rekening is gehouden met het boeken van de keuken, badkamer en toilet kosten op mutatieonderhoud. Halen we de KBT uitgaven 2020 € 385.000 van de uitgaven af dan bedragen de gemiddelde kosten per mutatie € 909.

3.2.2 Periodiek onderhoud

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

Het periodiek onderhoud wordt gekenmerkt door verschillende cycli waarin soorten onderhoud worden uitgevoerd. Dit zorgt door de jaren heen voor een fluctuerend patroon per jaar. Voor een aantal terugkerende onderhoudswerkzaamheden, zoals aan cv-ketels, liften en herstel noodverlichting, zijn contracten afgesloten. De uitgaven voor het contractonderhoud zijn in 2020 binnen de begroting uitgevoerd. Ten opzichte van 2019 is er een lichte stijging in de kosten te zien.

De uitvoer van het planmatig onderhoud is lager uitgevallen dan de goedgekeurde begroting. Dit had een aantal oorzaken. Sommige werkzaamheden, waaronder het schilderwerk, zijn goedkoper aanbesteed dan begroot. Ook de coronamaatregelen hebben een grote impact gehad op de uitvoering van het planmatig onderhoud, met name waar het binnen werkzaamheden betrof. Verschillende werkzaamheden konden niet of slechts gedeeltelijk worden uitgevoerd. Planningen werden daardoor erg onoverzichtelijk. Dit heeft veel extra inzet en creativiteit van collega's en aannemers gevergd. Uiteindelijk is het grootste gedeelte van het planmatig onderhoud toch nog uitgevoerd. Het resterende gedeelte pakken we in 2021 op.

De vervanging van keukens, badkamers en toiletten (KBT) is de grootste post binnen het planmatig onderhoud. Het betreft binnen werkzaamheden. Daarom konden ook hier, door de coronamaatregelen, gedurende een aantal maanden geen werkzaamheden worden uitgevoerd. Later is dit weer opgestart en waar mogelijk versneld uitgevoerd. Nagenoeg alle geplande werkzaamheden zijn alsnog in 2020 uitgevoerd waarbij de kosten binnen de vastgestelde begroting zijn gebleven.

3.2.3 Themaprojecten

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

Brandveiligheid

Reggewoon neemt de verantwoordelijkheid voor brandveiligheid zeer serieus en streeft ernaar om de veiligheidsrisico's zo veel mogelijk te beperken. In 2018 is gestart met de inventarisatie en de nodige herstelwerkzaamheden. Ook in 2020 zijn deze werkzaamheden voortgezet. Hierbij werken we nauw samen met toezichthoudende instanties. De werkzaamheden worden complexmatig opgepakt en gestructureerd uitgevoerd. Door de coronamaatregelen was het tijdelijk niet mogelijk om binnen werkzaamheden uit te voeren en heeft het werk vertraging opgelopen. Hierdoor zijn een aantal complexen doorgeschoven naar 2021.

Zonnepanelen

In 2018 is een start gemaakt om op de eerste complexen zonnepanelen (PV) aan te brengen voor de opwekking van elektriciteit. In 2020 was hiervoor een budget van € 1,3 miljoen gereserveerd. Dit project is het eerste half jaar op schema uitgevoerd. Later lieten de coronamaatregelen hun impact voelen en stagneerde de uitvoer. Hierdoor moest een derde van de werkzaamheden worden doorgeschoven naar 2021.

Asbest

Ondanks dat het geen wettelijke verplichting meer is, wil Reggewoon in 2024 al het asbest dat in contact staat met de buitenlucht saneren. In 2020 is bij ongeveer driehonderd woningen asbest gesaneerd. Alle geplande werkzaamheden zijn uitgevoerd waarbij de uitgaven binnen de vastgestelde begroting zijn gebleven.

Isolatieproject

Reggewoon heeft de ambitie om in 2040 haar bezit energieneutraal te hebben. Investerings in duurzaamheid die de woonlasten verlagen worden niet doorbelast in de huurprijs. Om deze ambitie te realiseren zijn er (energetische) ingrepen in het bestaande bezit nodig. Hierbij wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van subsidieregelingen die de overheid biedt. Door de coronacrisis is de planning van 2020 niet gehaald. De woningen die niet zijn uitgevoerd in 2020 zijn opgenomen in de planning van 2021.

3.2.4 Onderhoudsprojecten

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

In voorbereiding

In 2020 is een begin gemaakt met de voorbereiding van groot onderhoud voor een aantal projecten waarvan de uitvoer in 2021 is gepland. Dit betreft onder meer:

In Wierden 28 woningen aan de Acacialaan, Elzenlaan, Larixlaan en 44 woningen aan de Marjoleinlaan. In Enter elf woningen aan de Voormors en negentien woningen aan de Erve Roerink

91 appartementen Het Helmerink, Nijverdal

In november 2019 is gestart met groot onderhoud in het appartementencomplex Het Helmerink. Het complex, bestaande uit 91 appartementen, is fors verduurzaamd en wordt opgeleverd in het voorjaar van 2021. De planning is door de coronamaatregelen enkele maanden uitgelopen.

Het Helmerink is gasloos gemaakt en voorzien van zonnepanelen. Door vernieuwing van gevels, entrees en algemene ruimtes heeft het appartementencomplex bovendien een compleet nieuwe uitstraling gekregen. Voor elke woning is een eigen fietsenberging gerealiseerd. Daarnaast zijn technische installaties, algemene ruimtes en entrees vernieuwd. In de individuele appartementen zijn de keukens en badkamers vervangen.

37 woningen groot onderhoud gemeente Hellendoorn

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

3.2.5 Nieuwbouw – sloop - herstructurering

Reggewoon maakt zich sterk voor betaalbare, passende en goede huisvesting. Om het bezit ook in de toekomst kwalitatief op niveau te houden, wordt soms, op basis van zorgvuldig onderzoek, de afweging genomen om bestaand bezit te slopen en te vervangen door nieuwbouw. Hieronder een weergave van een aantal in het oog springende sloop - nieuwbouwprojecten uit 2020.

Vervangende nieuwbouw Kruissteenweg en 1^e Esweg, Wierden

Eind 2017 is het besluit genomen om de 52 woningen aan de Kruissteenweg en 1^e Esweg te vervangen door 56 nieuwbouwwoningen. Na uitgebreid overleg met huurders en deelnemende particuliere eigenaren is eind 2018 het plangebied vastgesteld. In 2019 zijn voor het plan vijf particuliere woningen aangekocht. Dura Vermeer Hengelo gaat de nieuwbouw realiseren. De aannemingsovereenkomst hiervoor is in juli 2020 getekend. De nieuwbouw vindt in drie fasen plaats. In 2021 worden de woningen aan de 1^e Esweg gesloopt. Op deze plek komen zes levensloopgeschikte woningen en vier eengezinswoningen terug. De tweede en derde fase beginnen respectievelijk in 2022 en 2023. In de tweede fase maken de huurwoningen gelegen aan de Kruissteenweg, tussen de 1^e Esweg en de Jacobsonstraat, plaats voor tien levensloopgeschikte woningen, acht eengezinswoningen en een aangepaste woning.

In de derde en laatste fase wordt op de hoek Jacobsonstraat/Kruissteenweg een kleinschalig appartementencomplex gerealiseerd met in totaal tien appartementen (twee bouwlagen). Daarnaast komen aan dit deel van de Kruissteenweg nog eens tien eengezinswoningen en zeven levensloopgeschikte woningen.

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 drie afzonderlijke gebouwen met elk hun eigen entree en lift. Reggewoon bouwt een appartementencomplex met elf huurappartementen. De andere twee appartementencomplexen zijn bestemd voor cliënten van JP van den Bent (16 appartementen) en de RIBW (26 appartementen). De appartementen worden CO2 neutraal en voldoen aan Woonkeur. De uitvoering is in 2020 gestart, de oplevering is naar verwachting in het najaar van 2021.

8 woningen Jan Jansweg, Wierden

In 2019 is het plan om op deze locatie 8 woningen te realiseren goedgekeurd. Er is gekozen voor een bouwconcept van een industriële bouwer. In 2020 zijn de acht levensloopgeschikte twee-onder-een-

kap woningen gerealiseerd. Alle woningen hebben een slaapkamer en een badkamer op de begane grond. Vier woningen hebben een verdieping met een tweede slaapkamer. De overige vier woningen hebben een plat dak.

3.2.6 Verduurzamen bestaand bezit

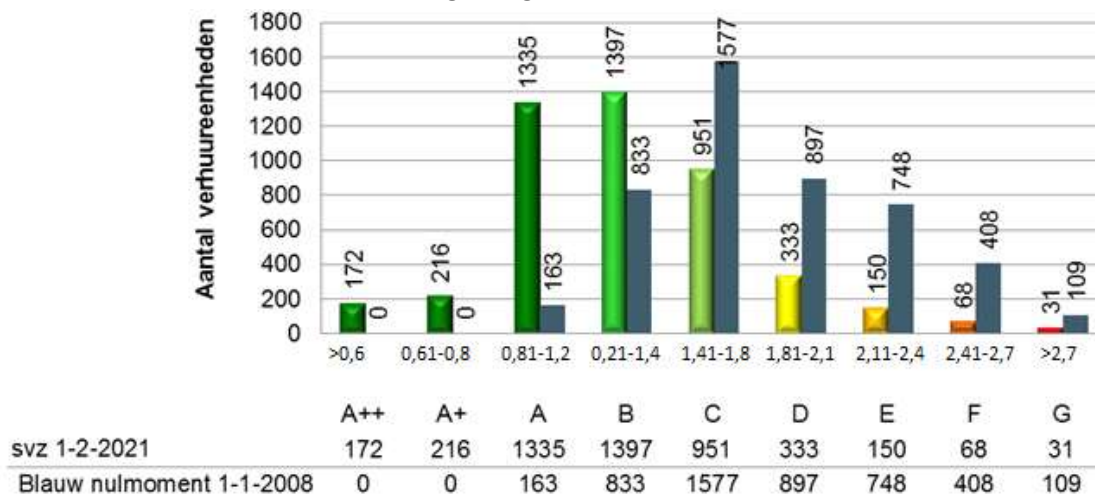
In 2018 is voor ons bezit een inschatting gemaakt van investeringen die nodig zijn om te voldoen aan het Klimaatakkoord. Hiervoor heeft Aedes voor de gehele sector een 'Routekaart CO2-neutraal 2050' ontwikkeld. Reggewoon heeft de keuze gemaakt om in totaal 184 miljoen euro te reserveren voor de verduurzaming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

Energielabels en CO2 uitstoot.

In onderstaande tabel is de begroting en realisatie van de energielabels en CO2 uitstoot over de drie perioden in het jaar 2020 te zien. De verschuivingen van labels laat een grotere beweging zien dan begroot. De CO2 besparing blijft iets achter ten opzichte van de begroting.

	Begroting 2020	P1 2020	P2 2020	P3 2020	2019
<i>Energielabels en CO2</i>					
% groene labels (A/B/)	65%	64%	64%	67%	60,0%
% rode labels (F/G)	1,5%	2%	2%	2%	2,0%
Gemiddelde energie index	EI 1,36	EI 1,37	EI 1,36	EI 1,33	EI 1,41
CO2 uitstoot VHE (Kg)	2.340	2.469	2.468	2418	2.581
CO2 uitstoot per m2 GBO (Kg)	25,7	27,0	27	26,6	28,3

Ontwikkeling energielabels 2008-2021



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. Het totaal in 2020 aangevraagde en beschikte subsidies is € 4.037.500. Daarnaast zijn er een aantal beschikkingen afgegeven (totaal € 346.100 subsidie) van subsidieaanvragen die in 2018/2019 zijn ingediend. De toekenning van de beschikkingen is echter wel afhankelijk van de behaalde energiebesparing en de termijn waarin de werkzaamheden gerealiseerd worden. Het resultaat is dus nog niet bekend. Reggewoon schrijft in voor het maximaal te ontvangen subsidie, in de praktijk vallen daardoor de bedragen vaak lager uit.

3.3 Aankoop en verkoop van woningen

Aankopen

In december 2020 zijn na een traject van twee jaar 139 verhuureenheden van de landelijk opererende corporatie Habion aangekocht. Het betreffen 64 verpleeghuisplaatsen en 41 zelfstandige woningen in de Hoge Es in Nijverdal en 33 zelfstandige woningen en een algemene ruimte in complex de Blenkeborgh in Hellendoorn. Het overgenomen bezit sluit qua ligging in de kernen Nijverdal en Hellendoorn en qua type (naast de verpleeghuisplaatsen allemaal gelijkvloerse woningen) goed aan op onze wensportefeuille.

Verkoop woningen

In 2020 zijn geen woningen verkocht. De begroting voor 2020 was gebaseerd op verkoop van tien woningen. In 2020 is gewerkt aan de gebiedsvisies met daaraan gekoppeld de voor verkoop gelabelde woningen. Verkoop van woningen is geen doel op zich is. We gaan alleen over tot verkoop als dit past binnen de gebiedsvisies. Tot het gereedkomen van de gebiedsvisie zijn we terughoudend geweest met de verkoop van woningen.

3.4 Warmtebesluit

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

4 Reggewoon als organisatie

4.1 Bestuur

Bestuur

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

PE punten

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

Naam directeur- bestuurder	Aantal behaalde PE punten 2020	Nog te behalen PE punten in 2021-2022
Dhr. J.H. Olde Olthof	25,5	82,5

Nevenfuncties:

Met instemming van de Raad van Commissarissen 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 onder andere:

- Opstellen van de jaarrekening en jaarverslag 2019
- Vaststellen begroting Reggewoon 2021
- Vaststellen van gewijzigde versie integriteitscode
- Goedkeuring jaarlijkse huurverhoging met ingang van 1 juli 2020
- Goedkeuring diverse fasedocumenten
- Goedkeuring Beleidsnotities Duurzaamheid en verwerven & afstoten vastgoed
- Aankoop twee locaties De Blenkenborgh en Hoge Es in de gemeente Hellendoorn
- Verbouwing kantoor Reggewoon in Nijverdal
- Nieuwe website, huurdersportaal, kennisbank en woningzoekendenportaal.

4.2 Organisatie

4.2.1 Ontwikkelingen in 2020

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.

In de eerste maanden van 2020 zijn we met alle medewerkers en alle teams in gesprek gegaan over de (team)resultaten van het medewerkerstevredenheidsonderzoek (MTO). Dit onderzoek heeft in het najaar van 2019 plaatsgevonden. Vanuit de uitslagen van het MTO en de gesprekken daarover hebben we met elk team maatwerkafspraken gemaakt over de vervolgstappen. En daarnaast hebben we voor alle medewerkers een traject met Insightprofielen uitgezet. Gevolgd door een klantgerichte communicatietraining die ook het geven en ontvangen van feedback geven verbeterd.

Door corona zijn we vanaf 15 maart noodgedwongen met hele andere zaken aan de slag gegaan. Samen in een ruimte werken was niet meer aan de orde en gedragstrainingen zijn helaas daarom ook verplaatst. Onze kantoren in Nijverdal en Wierden gingen dicht en iedereen moest vanaf huis werken. Thuis waar iedereen zijn eigen situatie heeft met of zonder (kleine) kinderen, familieleden en/of andere factoren die meespelen bij 'thuis wonen én werken'. We hebben iedereen voorzien van materialen en begeleiding geboden waar nodig met digitaal werken.

Werkdruk (thuis)

De ambities van Reggewoon zijn altijd hoog geweest. Door corona is dit niet gewijzigd. Wel zijn werkzaamheden aangepast aan de geldende maatregelen. Dit heeft flexibiliteit, maar ook veerkracht gevraagd van onze medewerkers.

Met elke medewerker is gedurende het hele jaar gesproken over het 'thuiswerken', de werkdruk, stress en het gemis van contact/hulp met/van collega's en wat dit met zich heeft meegebracht. Dit blijven we doen.

Verzuim

Het verzuim in 2020 is 3,7 % exclusief zwangerschapsverlof. In het verslagjaar hadden we te maken met enkele langdurige ziekten, waarvan de oorzaak van de ziekte vooral buiten de werksfeer ligt. De meldingsfrequentie bedraagt 0,42%. (0,24% lager dan in 2019). Dit percentage kunnen we positief opvatten. Het betekent namelijk dat ondanks het hogere langdurig verzuim de groep die niet verzuimt ook niet frequenter is gaan verzuimen. Ook niet door de situatie met veel thuiswerken door de coronamaatregelen. Verzuim blijft een thema dat frequent op de agenda staat van het management.

CAO

De CAO Woondiensten die we hanteren binnen Reggewoon loopt tot en met december 2020. Onderhandelingen voor een nieuwe CAO vanaf 2021 hebben plaatsgevonden en heeft inmiddels tot een akkoord geleid.

Formatie

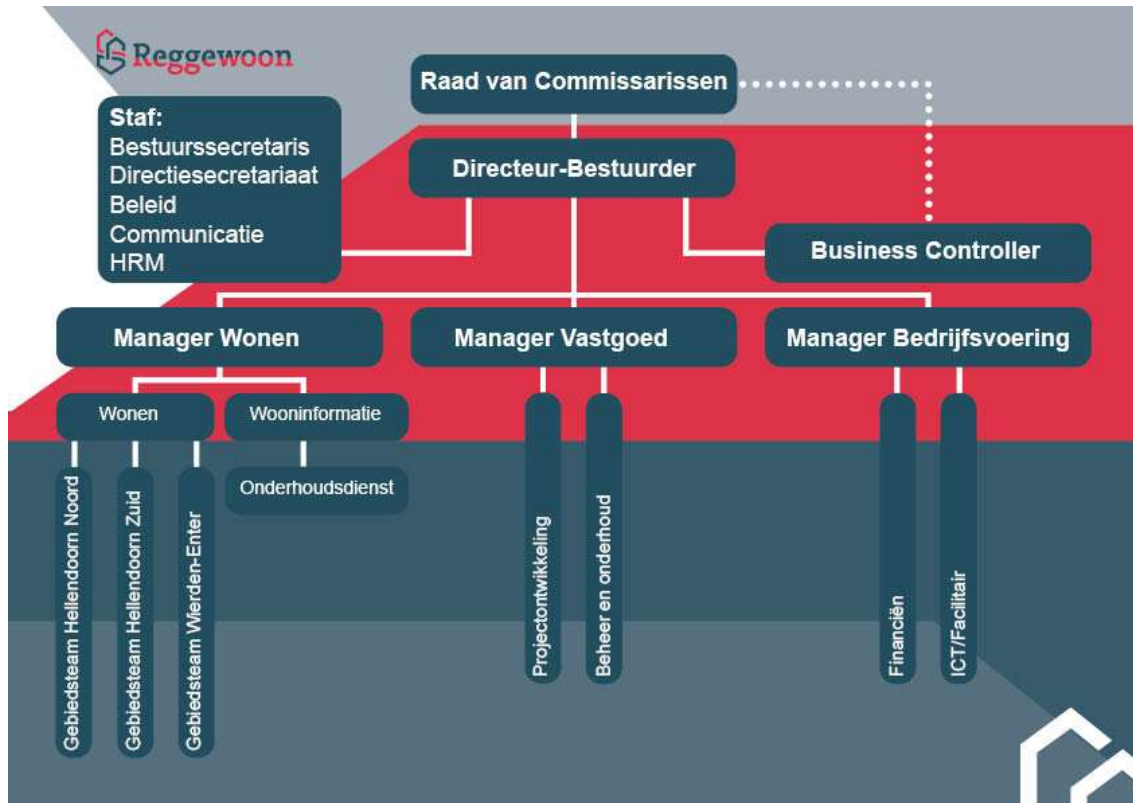
De gemiddelde formatie in 2020 bedroeg 48,8 fte (2019: 45,9 fte). Begroot voor 2020 was 48,9 fte. Daarnaast maakten we gebruik van gemiddeld 2,0 fte (2019: 1,2 fte) aan ingehuurde krachten. De personeelskosten (exclusief ingehuurde krachten) zijn € 3,66 miljoen en zijn daarmee iets hoger dan begroot € 3,58 miljoen. In 2019 was dit € 3,30 miljoen.

Vacatures

In 2020 hebben we, op één na, alle ontstane vacatures goed kunnen invullen en ons team aangevuld met prettige en professionele collega's die samen met de overige medewerkers werken aan onze ambitieuze plannen. In 2021 gaan we door met het werven.

4.2.2 Organisatiestructuur

In onderstaand organogram is de organisatiestructuur van Reggewoon weergegeven.



4.3 Ondernemingsraad



Het jaar 2020 in beeld



Visie

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

Samenstelling





Henri Maris
voorzitter



Roel Wagenmans
plaatsvervangend
voorzitter



Jeffry Witteveen
lid



Alice ten Brinke
secretaris



Sandra Averdijk
lid

Behandeld

- Aankoop De Hoge Es en De Blenkeborgh
- Begroting 2021
- Bouwstenen voor thuiswerkbeleid (Aedes)
- Constructief gesprek met leden RvC
- Coronamaatregelen (thuiswerken)
- Corporatie van de toekomst
- Fietsleaseplan
- Huisvesting
- Informeren van de achterban
- Ontwikkelgesprekken
- Risicomanagement
- Vacatures
- Werkdruk



Instemming/Advies

- Advies nieuw lid RvC
- Advies herbenoeming directeur-bestuurder John Olde Olthof
- Instemming wijziging integriteitscode

Op alle bovenstaande zaken is positief gereageerd.

Vergaderingen



11x	<div style="background-color: #1a3d4d; height: 10px; width: 100%;"></div>	Regulier overleg ondernemingsraad
7x	<div style="background-color: #1a3d4d; height: 10px; width: 100%;"></div>	Directeur-bestuurder en HR adviseur
2x	<div style="background-color: #1a3d4d; height: 10px; width: 100%;"></div>	MT
2x	<div style="background-color: #1a3d4d; height: 10px; width: 100%;"></div>	Raad van Commissarissen

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 heeft een gezonde financiële basis; een mooi uitgangspunt om op voort te bouwen.

5.1 Financiële kader

De financiële kaders zijn vastgelegd in het Financieel Reglement Beleid en Beheer, de financieringsstrategie, het financieel sturingskader, het treasurystatuut en het investeringsstatuut. Het financieel reglement maakt inzichtelijk hoe Reggewoon aan de hand van het Wettelijk kader (Woningwet, BTIV en RTIV) haar financiële continuïteit borgt. Dit wordt in de overig genoemde documenten verder uitgewerkt. Het investeringsstatuut beschrijft de te onderscheiden projectfasen en de criteria op basis waarvan investeringsbeslissingen genomen worden. Om de financiële haalbaarheid van projecten goed te kunnen bepalen hebben we in 2020 het Duurzaam Business Model geïntroduceerd. Kern van dit model is om 'de financiële polsstok' te bepalen door de operationele kasstroom te koppelen aan de leningenportefeuille om zo een acceptabele terugverdientijd te bepalen. In 2021 gaan we dit verder uitwerken en volgen.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) zijn voor Reggewoon de belangrijkste toezichthouders, ieder vanuit zijn eigen invalshoek. Beide instituten hebben normen geformuleerd waaraan corporaties moeten voldoen voor hun taakuitvoering. Hierbij focust het WSW voornamelijk op kasstromen en de Aw meer op vermogen. 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 0,25% die het WSW jaarlijks kan innen, indien dat nodig is voor haar taakuitoefening en een obligolening van 2,6% van de leningenportefeuille, waar het WSW over kan beschikken. Het strategisch beleidsplan is in 2020 verder uitgewerkt en ligt begin 2021 ter consultatie bij de deelnemers en andere belanghebbenden. Bedoeling is dat het strategisch plan in 2021 geïmplementeerd wordt.

In 2020 is het financieel beoordelingskader van Aw en WSW opnieuw vastgesteld. Belangrijkste wijziging is dat de Loan to Value nu maximaal 85% mag bedragen. Dit was 75%. De norm voor de solvabiliteit van het DAEB bezit is naar minimaal 15% bijgesteld in plaats van 20%. De dekkingsratio wordt vanaf nu anders berekend. In plaats van de nominale schulden, worden nu de marktwaarden van de schulden afgezet tegen de marktwaarde van het bezit. De norm voor dit verhoudingsgetal bedraagt maximaal 70%. 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 2020 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 2020 een ICR van 5,9 (2019: 1,4). In 2020 was de ICR dus beduidend hoger dan in 2019. En voldoet ruim aan de norm. De relatief lage ICR van 2019 betrof een incident.

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 2020 64,0% en is daarmee gedaald ten opzichte van 2019 toen de solvabiliteit 68,4% bedroeg. De solvabiliteit wordt berekend op basis van de beleidswaarde. De daling wordt voornamelijk veroorzaakt door een hogere onderhoudsnorm voor de beleidswaarde. Hierdoor is de beleidswaarde vrijwel gelijk aan vorig jaar, terwijl het lang vreemd vermogen wel gestegen is. Overigens voldoet de solvabiliteit nog ruim aan de WSW norm. Deze is voor de solvabiliteit minimaal 15%. De interne signaleringsnorm voor dit kengetal bedraagt minimaal 30%.

De Loan to Value geeft de verhouding weer tussen de omvang van de leningenportefeuille en de beleidswaarde. Dit kengetal is ultimo 2020 gestegen ten opzichte van 2019 (2020: 33,7% 2019: 29,0%). Oorzaak is dat de omvang van de leningenportefeuille in 2020 harder is gestegen dan de beleidswaarde. Ook voor dit kengetal geldt dat we ruim binnen de WSW norm blijven. Deze is namelijk maximaal 85% en de interne signaleringsnorm maximaal 60%.

Tenslotte is de dekkingsratio (verhouding marktwaarde leningenportefeuille en de marktwaarde van het bezit) in 2020 licht gestegen ten opzichte van 2019: 20,6% versus 18,5%. Dit komt omdat de marktwaarde van de leningenportefeuille harder gestegen is dan de marktwaarde van het bezit. De WSW norm hier is maximaal 70% en de interne signaleringsnorm is op maximaal 40% gesteld. Overigens is de berekening van dit kengetal vanaf 2020 gebaseerd op de marktwaarde van de leningen in plaats van op de nominale waarde. De ratio van 2019 is voor de vergelijkbaarheid hierop aangepast. Deze aanpassing heeft een lichte stijging als gevolg. In 2020 is de onderpandratio toegevoegd. Deze ratio geeft de verhouding weer van de WSW geborgde leningen ten opzichte van het vastgoed dat bij WSW in onderpand is gegeven. Voor Reggewoon is deze ratio ultimo 2020 gelijk aan de dekkingsratio.

In 2021 gaan we bekijken of de interne signaleringsnorm voor met name de LtV en de solvabiliteit willen aanpassen. Dit mede door de gewijzigde normen van Aw/WSW.

In onderstaande tabel staan de hiervoor beschreven ratio's opgenomen ultimo 2020, zoals die op basis van de WSW regels bepaald zijn:

WSW-ratio's	2020	2019	Norm	Interne signaleringsnorm
Rentedekkingsgraad	5,9	1,4	> 1,4	> 1,8
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)	62,9%	68,4%	> 15%	> 30%
Loan to value (o.b.v. beleidswaarde)	33,8%	29,0%	< 85%	< 60%
Dekkingsratio (o.b.v. marktwaarde)	20,6%	18,5%	< 70%	< 40%
Onderpandratio (o.b.v. marktwaarde)	20,6%	18,5%	< 70%	

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

5.2 Risicomanagement

Jaarlijks actualiseren wij het risicomanagementbeleid. In april 2020 heeft een extern adviesbureau een kritische review gedaan van de tot dan toe gehanteerde methodiek voor het beoordelen van de risico's.

De belangrijkste uitkomsten van deze review waren:

- De expliciete koppeling tussen de strategische doelstellingen van Reggewoon en de benoemde risico's konden concreter worden geformuleerd.
- Het onderscheid gemaakt tussen bruto risico en netto risico, voor en na beheersmaatregelen, was niet expliciet geformuleerd.
- Een aantal risico's waren omschreven als acute problemen in plaats van onzekere gebeurtenissen.
- De beheersmaatregelen waren in veel gevallen niet scherp genoeg omschreven.
- De uitkomsten waren onvoldoende gebruikt als input voor het interne controleplan.

Mede op basis van deze aanbevelingen is de doorontwikkeling van het risicomanagement-systeem door het voltallige MT opgepakt. In een aantal werksessies zijn de observaties en aanbevelingen besproken en is het risicomanagement-systeem verbeterd.

Bruto versus netto risico

In de oude risicorapportage werd niet expliciet duidelijk gemaakt welk risico, bruto of netto, werd beoordeeld.

Het bruto risico: is het risico zonder rekening te houden met de mate waarin het risico wordt beheerst.

Het netto risico: houdt rekening met de mate van beheersing (door de geformuleerde beheersmaatregelen)

In de huidige risicoanalyse is expliciet het onderscheid gemaakt tussen het bruto en netto risico. Door dit onderscheid te maken wordt de *effectiviteit* van de beheersmaatregelen inzichtelijk. Bovendien is bij de beoordeling van de risico's nu gebruik gemaakt van standaard handvaten ter kwantificering van de kans en impact. Door hiervan gebruik te maken krijgen de deelnemers van de risicosessie meer houvast over hoe tegen een risico aan te kijken en vindt de beoordeling door de groep op basis van een duidelijke structuur plaats.

Volledigheid

Om de volledigheid van de strategische risico's te beoordelen is gebruik gemaakt van een gestandaardiseerd raamwerk.¹ Deze methodiek met aanvullende analyse is specifiek opgesteld voor woningcorporaties en biedt een handvat om de risico's te categoriseren.

De benoemde risico's zijn geclassificeerd op basis van dit raamwerk. Uit deze analyse blijkt dat er een redelijk evenwichtige verdeling is van het aantal risico's die gerelateerd zijn aan de interne organisatie en externe organisatie.

¹ Het raamwerk is ontleend aan DESTEP-analyse methodiek (voor de externe omgeving) en de COSO ERM methodiek (voor de interne organisatie).

Juistheid

Een risico wordt gedefinieerd als: “Het effect van onzekere gebeurtenissen op het behalen van doelstellingen”. Risico's onderscheiden zich van problemen. De essentie van het verschil is dat het probleem er **al** is, terwijl het optreden van het risico **onzeker** is.

Onze risicohouding

Reggewoon wil verantwoord omgaan met maatschappelijk kapitaal. Ons risicomanagement richt zich op het terugbrengen van de risico's naar een voor de organisatie acceptabel niveau, de risicotolerantie. Wij vinden echter niet dat risico's zoveel mogelijk moeten worden uitgebannen of belemmerend zijn voor de uitvoering van 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, hanteren wij een kwalitatieve tolerantie.

Bestuurlijke risico's

Bestuurlijke risico's kunnen we in redelijke mate beïnvloeden, zoals compliance risico's en risico's met betrekking tot Governance. Reggewoon is niet bereid risico's te nemen die niet voldoen aan wet- en regelgeving, of de door 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 maken. 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 bewaken we 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 fasedocumenten. 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 zijn de personele capaciteit en kwaliteit per afdeling belangrijke onderwerpen. 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.

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 valutarisico. Alle inkomende en uitgaande kasstromen zijn in euro's. Op dit moment is de rente laag, maar dat zal niet altijd zo blijven. Gezien de omvang van onze rentelasten lopen we het risico dat bij een forse rentestijging onze kasstromen onder druk komen te staan. Om verrassingen te voorkomen, volgen we de actuele renteontwikkelingen en hebben we een gespreide leningenportefeuille (looptijden, renteherziening). Het renterisico over de rentedragende langlopende en kortlopende schulden valt binnen de marges zoals deze zijn gesteld door de toezichthoudende organen. Het liquiditeitsrisico is beperkt. In totaliteit zijn er per balansdatum voldoende middelen aanwezig om aan de kortlopende verplichtingen te voldoen. Voor 2021 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.

Intern controleplan

Het intern controleplan maakt onderdeel uit van het risicomanagementbeleid. Het richt zich op het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over:

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

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

De audits in het intern controleplan stellen we vast op basis van:

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

Corona en impact op Reggewoon

We hebben nu ruim een jaar te maken met de gevolgen van de coronapandemie. Hoewel de impact op het openbare leven, de personele organisatie van Reggewoon en onze huurders groot is, zien wij geen significante risico's voor de bedrijfsvoering, de kasstromen en de financiële continuïteit. Wij zijn dan ook niet van plan externe steun in te roepen.

5.3 Financiële resultaten 2020

Ontwikkeling jaarresultaat

In 2020 bedraagt het jaarresultaat 22,5 miljoen euro. In de begroting voor 2020 was uitgegaan van een negatief resultaat van 3,8 miljoen euro. Er is derhalve sprake van een stijging van het resultaat ten opzichte van de begroting van 26,3 miljoen euro. De belangrijkste oorzaken zijn als volgt te verklaren:

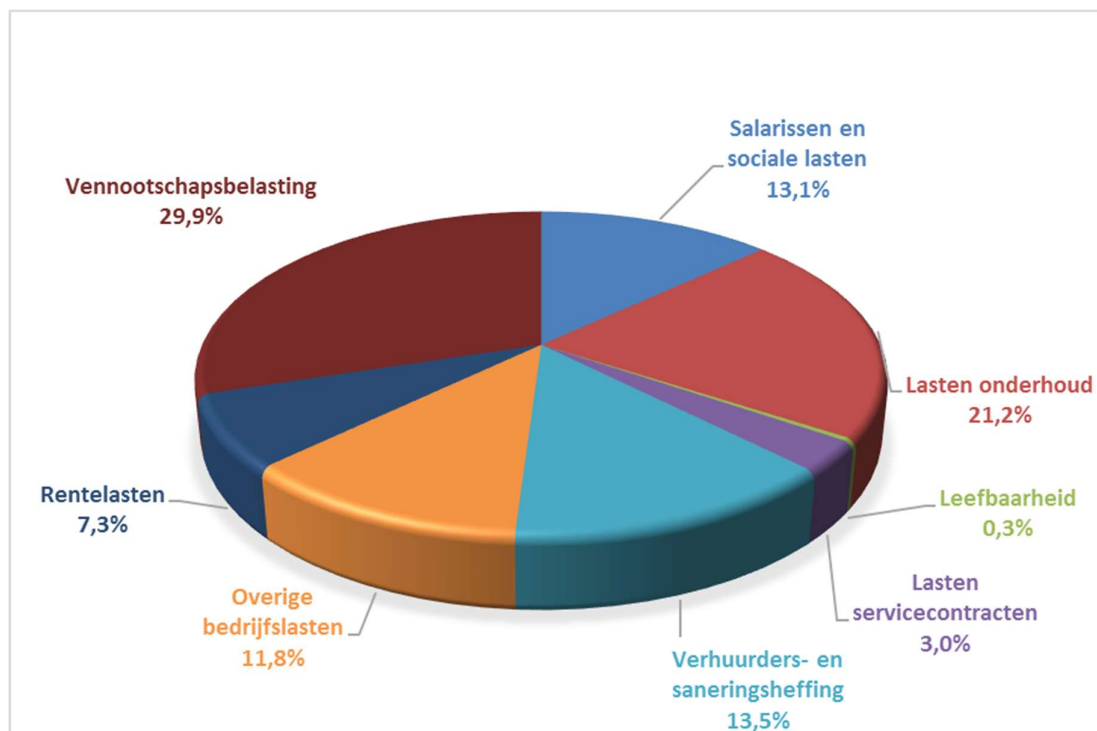
- Het nettoresultaat uit de exploitatie van het vastgoed is 2,7 miljoen euro lager dan begroot. 3,4 miljoen euro betreft een wijziging in de verantwoording van de toerekening van kosten werkorganisatie. Deze worden conform een nieuwe richtlijn voor een groot deel bij overige organisatiekosten verantwoord. Het betreft hier dus een verschuiving. Verder zijn de gerealiseerde onderhoudslasten 0,5 miljoen euro hoger dan begroot door hogere mutatiekosten en verantwoording van een deel van de themaprojecten bij onderhoud in plaats van bij investering. Tot slot vallen ook de huuropbrengsten lager uit. In 2020 hebben we te maken gehad met hogere huurderwing. Door corona duurde het verhuurmutatieproces langer.
- Er zijn in 2020 geen woningen verkocht. In de begroting was rekening gehouden met de verkoop van tien woningen.
- De overige waardeveranderingen op de vastgoedportefeuille (de zogenaamde onrendabele toppen) vallen per saldo 21,8 miljoen euro positiever uit. Het betreft hier enerzijds een verschuiving naar achteren (de onrendabele top van 't Helmerink is al in 2019 verantwoord en was begroot in 2020) en anderzijds naar voren, doordat het zogenaamde IFEC moment (Intern geFormaliseerd, Extern geCommuniceerd) van de projecten Wilhelminastraat en De Klomphof naar 2021 zijn geschoven. Verder worden de afboekingen van investeringen in het bestaand bezit zoals verbetering brandveiligheid en aanbrengen zonnepanelen bij de niet gerealiseerde waardeveranderingen verantwoord.
- De niet gerealiseerde waardeveranderingen zorgen voor een afwijking op de begroting van 10 miljoen euro hoger dan begroot. Wijzigingen in het handboek modelmatig waarderen in 2020 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 3,2 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 9,0 miljoen euro, waar een last van 4,4 miljoen euro was begroot. In de begroting was geen rekening gehouden met de nagekomen last uit voorgaande jaren van ruim 3,5 miljoen.
- De rentelasten tenslotte zijn 0,1 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	31.770
Belastingen	-4.626
Rentelasten en soortgelijke kosten	86
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-443
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.737
Overige organisatiekosten (herrubricering) en Leefbaarheid	-3.207
Verbetering resultaat t.o.v. begroting	26.317

In onderstaand diagram is een procentuele verdeling gemaakt van de bedrijfslasten in 2020:



Ontwikkeling marktwaarde

De waardering van het bezit van Reggewoon volgens het handboek 2020 leidt tot een andere waarde dan de waardering volgens het handboek 2019. Over het gehele bezit gezien is een toename in de marktwaarde waarneembaar van 46,4 miljoen euro. Deze toename kan op totaal niveau als volgt worden gespecificeerd:

(in € x 1.000)	DAEB	niet DAEB	Totaal
Boekwaarde op 1 januari	624.047	14.341	638.387
<i>Mutaties in de boekwaarde in het verslagjaar:</i>			
Investerings-, initiële verkrijgingen	15.210	2.962	18.171
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	5.627	56	5.683
Investerings na eerste waardering	402	0	402
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-23	0	-23
Waardeverandering door nieuwbouw, initiële verkrijgingen	0	0	0
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen aan de marktwaarde	20.699	1.500	22.199
Totaal mutaties in het verslagjaar	41.914	4.518	46.432
Boekwaarde op 31 december	€ 665.961	€ 18.858	€ 684.820

Uit dit overzicht blijkt dat door investeringen, initiële verkrijgingen, sloop en verkopen de marktwaarde per saldo 24,2 miljoen euro is toegenomen. Mutaties van de marktwaarde van het bestaande bezit zorgen voor een toename van 22,2 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:

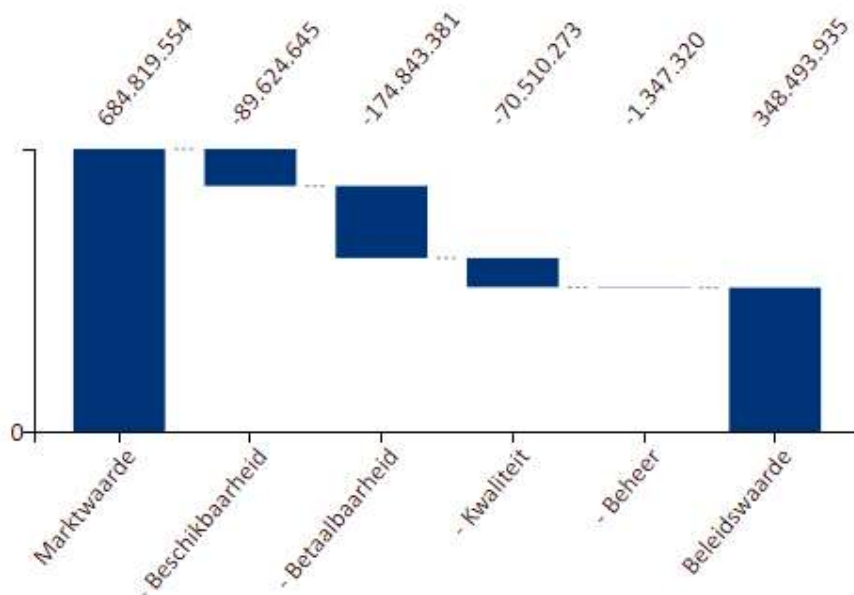
Marktwaaarde	Beleidswaarde
Bij mutatie wordt de woning verkocht of weer verhuurd tegen markthuur (het hoogste rendement wordt gekozen)	Bij mutatie wordt de woning opnieuw verhuurd
Markthuur bepaald in Handboek is uitgangspunt	Streefhuur zoals bepaald door de corporatie is uitgangspunt
Onderhoudslasten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

De marktwaaarde van het bezit ultimo 2020 bedraagt 684,8 miljoen euro. De beleidswaarde komt uit op 350,1 miljoen euro en bedraagt hiermee 51% van de marktwaaarde. Dit is een daling ten opzichte van vorig jaar (2019: 54%). Door optimalisatie van de meerjarenbegroting is de norm onderhoud gestegen.

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

	2020	2019
Marktwaaarde in verhuurde staat	684.820	638.387
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	89.625-	106.613-
Betaalbaarheid (huren)	174.843-	130.473-
Kwaliteit (onderhoud)	70.510-	38.392-
Beheer (beheerkosten)	1.347-	15.123-
Beleidswaarde	348.494	347.786

Schematisch ziet het verloop van de marktwaaarde naar beleidswaarde voor 2020 er als volgt uit:



Realiseerbaarheid waarde vastgoed in exploitatie

Per 31 december 2020 is in totaal 352.223 miljoen euro aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2019: 331.246 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 335 miljoen euro. Dit impliceert dat circa 60,1% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Beknopt overzicht balans ultimo 2020 (bedragen x € 1.000.000)

ACTIVA		PASSIVA	
Vastgoedbeleggingen	688,3	Eigen vermogen	559,7
Materiële vaste activa	2,2	Vorzieningen	5,4
Financiële vaste activa	0,3	Langlopende schulden	111,8
Vaste activa	690,7	Lang vermogen	676,8
Vlottende activa	0,6	Kortlopende schulden	14,7
TOTAAL	691,4	TOTAAL	691,4

Netto werkkapitaal

Uit bovenstaande balans blijkt dat de vlottende activa 14,1 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 2020 (dPi) door het WSW een borgingsplafond afgegeven waar Reggewoon onder blijft.

Schulden op lange termijn

In 2020 zijn vier leningen aangetrokken van ieder 6 miljoen euro. Hiermee zijn bestaande leningen afgelost voor in totaal 6,6 miljoen euro. Het restant is ingezet voor de aankoop van 139 verhuureenheden van collega corporatie Habion, investeringen in nieuwbouw en verduurzaming van ons bezit. In de aankoop van Habion is ook € 2,9 miljoen euro niet-DAEB begrepen. Hoewel het aankoopproces tijdig is afgestemd met WSW en Aw, is bij het aantrekken van de financiering ten onrechte gebruik gemaakt van de borgingsruimte van WSW. Na constatering zijn wij direct in contact getreden met WSW en Aw. In 2021 is dit met goedkeuring van WSW opgelost. Dit heeft geen gevolgen voor de jaarrekening.

In 2021 verwachten wij voor circa 23 miljoen euro externe financiering aan te moeten trekken. Dit wordt veroorzaakt door de aflossing van bestaande leningen ad 6,1 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 118 miljoen euro ultimo 2020 naar 216 miljoen ultimo 2029. Hoewel zo de financiering per woning stijgt, blijft Reggewoon ruim voldoen aan de financiële ratio's, zoals wordt toegelicht in paragraaf 5.5.

5.4 Beleggingen en deelnemingen in andere rechtspersonen

VVE's

Reggewoon participeert in diverse Verenigingen Van Eigenaren; VVE's. Vaak zijn dat appartementencomplexen waarbij de winkelruimten in de plint een andere eigenaar hebben. Voor enkele VVE's wordt ook de administratie en beheer verzorgd. Het betreft in dat geval altijd VVE's waar Reggewoon een groot aandeel heeft. In onderstaand overzicht staan alle VVE's waar Reggewoon in participeert:

VVE	Ligging	objecten	aandeel Reggewoon
Optis	Hof van Bissinghe – Wierden	22 appartementen, bergingen en parkeerkelder	13 appartementen, bergingen en bijbehorend deel in parkeerkelder
De Schoenendoos	Tichelgaarde - Wierden	12 appartementen en 1 winkelpand	12 appartementen
Kerspel	Kerspel – Wierden	32 appartementen en 9 winkelpanden	32 appartementen en 2 winkelpanden
Binnenhof	Kedingen – Wierden	14 appartementen en 2 winkelpanden	14 appartementen
De Zwaan, blok 2 en blok 3	Tolgaarde – Wierden	appartementen en parkeerplaatsen	1 parkeerplaats
Appelhof	Tichelgaarde - Wierden	appartementen en parkeerplaatsen	12 parkeerplaatsen
Marktstraat/Binnenhof	Binnenhof – Wierden	appartementen en parkeerplaatsen	22 parkeerplaatsen
De Schakel	Stationsplein - Wierden	30 appartementen, commerciële ruimten, parkeren/ bergingen	18 appartementen
Buursink	Amaliastraat - Nijverdal	appartementen en commerciële ruimtes	50 appartementen
De Factorij	Grotestraat - Nijverdal	appartementen en commerciële ruimtes	5 appartementen
De Noordkamp	Molenweg – Nijverdal	appartementen en commerciële ruimtes	4 appartementen
De Keizer	Willem Alexanderstraat – Nijverdal	appartementen en commerciële ruimtes	31 appartementen
Swanenborch	Grotestraat - Nijverdal	appartementen en commerciële ruimtes	20 appartementen
Bendien-Smitshof	Bendien-Smitshof – Nijverdal	Appartementen, socioruimte en parkeergarage	20 appartementen en 1 socioruimte

Stichting De Glazen Lift

Als gevolg van de verboden prijsafspraken kregen vijf liftfabrikanten in 2004 een boete van bijna één miljard euro opgelegd door de Europese Commissie. Om ook financiële genoegdoening voor de opdrachtgevers te kunnen eisen, is op 12 augustus 2008 de Stichting De Glazen Lift opgericht waarin circa veertig corporaties participeren. De Glazen Lift wil geleden financiële schade verhalen op de fabrikanten en zorgen voor meer transparantie. Aedes, de vereniging van woningcorporaties, ondersteunt het initiatief. Op 22 oktober 2008 is door de directeur-bestuurder besloten ook deel te nemen in deze stichting. De claim van Reggewoon wordt daarmee overgedragen aan de Stichting De Glazen Lift. Inmiddels is door de Stichting De Glazen Lift een minnelijke regeling getroffen met drie liftfabrikanten. Dit heeft geresulteerd in een restitutie. Met de resterende twee fabrikanten wordt verder geprocedeerd. In mei 2019 heeft de rechtbank een tussenvonnis gewezen. Dit tussenvonnis biedt perspectief op een veroordelend vonnis dat betrokken liftfabrikanten aansprakelijk zijn voor de schade die de deelnemende woningcorporaties hebben geleden als gevolg van het liftenkartel en dat een restitutie kan worden verwacht. Voordat de rechtbank Rotterdam eindvonnis wijst en een oordeel velt over de vraag of de twee overige liftfabrikanten aansprakelijk zijn voor de schade die de deelnemende woningcorporaties hebben geleden als gevolg van het liftenkartel, is op 16 december 2020 nog een mondelinge behandeling geweest. Hier is op dit moment nog geen uitslag over bekend.

Vereniging WoON Twente

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

5.5 Ontwikkelingen financiële ratio's

Financiële ratio's 2020-2025

	realisatie	verwachting					WSW Norm	Interne Signaleringsnorm
	2020	2021	2022	2023	2024	2025		
Solvabiliteit	62,9%	55,6%	52,1%	49,1%	47,9%	46,9%	> 15%	> 30%
Rentedekkingsgraad (ICR)	5,9	5,6	7,1	5,8	5,8	5,8	> 1,4	> 1,8
Dekkingsratio	20,6%	20,3%	24,1%	25,5%	25,0%	25,3%	<70%	< 40%
Onderpandratio	20,6%	20,3%	24,1%	25,5%	25,0%	25,3%	< 70%	< 40%
Loan to value	33,8%	41,2%	49,1%	52,4%	51,8%	52,9%	<85%	< 60%

Alle ratio's waaraan de financiële continuïteit van Reggewoon wordt getoetst blijven de komende jaren onverminderd ruim binnen de door WSW gestelde normen en binnen de intern vastgestelde signaleringsnormen. Er is wel een trend waarneembaar dat de ratio's dichter naar de normen toe bewegen. Dit heeft te maken met de ambitieuze investeringsopgaven die Reggewoon heeft ingerekend om het bezit in 2040 energieneutraal te hebben. Deze investeringsopgaven zijn nu nog redelijk grof ingerekend en zullen de komende jaren nader uitgewerkt worden. Het is zaak om de ontwikkeling van de ratio's aan de hand van deze uitwerking goed te blijven volgen om tijdig te kunnen bijsturen, indien noodzakelijk.

6 Kengetallen

	2020	2019	2018	2017	2016
Aantal verhuureenheden					
<u>Woningen en woongebouwen:</u>					
• Zelfstandige woningen DAEB	4.660	4.597	4.566	4.571	4.611
• Zelfstandige woningen niet-DAEB	76	57	57	59	48
subtotaal zelfstandige woningen	4.736	4.654	4.623	4.630	4.659
• Intramuraal vastgoed	305	241	241	241	219
• Woonwagens en standplaatsen	6	6	6	6	6
subtotaal woningen en woongebouwen	5.047	4.901	4.870	4.877	4.884
<u>Niet woongelegenheden</u>					
Parkeervoorzieningen	196	185	187	187	183
Maatschappelijk vastgoed (MOG)	10	10	10	10	10
Bedrijfsruimten/Winkels (BOG)	4	4	5	5	5
subtotaal niet woongelegenheden	210	199	202	202	198
Totaal verhuureenheden	5.257	5.100	5.072	5.079	5.082
aantal gewogen verhuureenheden	5.110	4.962	4.932	4.939	4.946
Balans en winst- en verliesrekening (x 1 miljoen)					
Eigen vermogen	560	537	498	424	426
Voorzieningen	5	7	1	12	13
Huren (exclusief huurderiving)	34	33	33	32	31
Jaarresultaat	22	39	74	2-	38
Balans en winst- en verliesrekening (in € per vhe)					
Eigen vermogen	106.461	105.327	98.261	83.480	83.786
Voorzieningen	1.018	1.418	180	2.356	2.534
Huren	6.484	6.551	6.462	6.310	6.054
Jaarresultaat	4.279	7.589	14.665	355-	7.384
Financiële kengetallen					
Huurachterstand in % van de bruto jaarhuur	0,58%	0,68%	0,87%	0,83%	0,71%
Huurderiving woningen in % bruto jaarhuur	0,83%	0,50%	0,58%	0,78%	0,67%
Solvabiliteit obv marktwaarde	80,94%	82,49%	82,42%	78,27%	77,74%
Liquiditeit (current ratio)	0,04	0,60	0,12	0,12	0,11
Weerstandsvermogen (in verhouding totaal vermogen)	81,71	83,60	82,57	80,48	80,09
Rentabiliteit Eigen Vermogen	4,02	7,21	14,92	-0,43	8,81
Rentabiliteit Totaal Vermogen	3,57	6,30	12,76	0,24	7,53
Netto werkkapitaal (x € 1 miljoen)	-14	-5	21-	-9	-18
WSW ratio's					
Rentedekkingsgraad (ICR)	5,89	1,36	5,05	3,88	3,45
Dekkingsratio (obv marktwaarde) *)	20,6%	19,0%	18,4%	22,2%	19,6%
Loan to value (obv beleidswaarde)	33,8%	29,0%	37,1%	39,0%	34,3%
Solvabiliteit (obv beleidswaarde)	62,9%	68,4%	59,8%	56,8%	61,8%

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

Deel 2 Verslag van de Raad van Commissarissen



7 Verslag van de Raad van Commissarissen

2020 gaat de geschiedenis in als een bewogen jaar. Eind 2019 sijpelde het eerste nieuws door over een nieuw virus in China. In het voorjaar van 2020 ging ons land in lockdown en Covid-19 is ook in 2021 nog niet onder controle. Er is wel hoop op de wonderen van de razendsnel ontwikkelde vaccins, maar de inenting komt slechts langzaam op gang. Corona raakt de hele samenleving. Ook Reggewoon moest inspelen op een nieuwe werkelijkheid. Wat betekende de pandemie voor huurders en medewerkers?

Corona had in 2020 voor een aantal bewoners ernstige gevolgen. Met spijt is kennisgenomen van het overlijden van meerdere huurders van Reggewoon in de gemeenten Hellendoorn en Wierden als gevolg van de pandemie. Met name in de seniorencomplexen vielen helaas meerdere slachtoffers te betreuren.

De dienstverlening voor huurders bleef op een goed peil, maar natuurlijk werd er gezocht naar mogelijkheden om de fysieke contacten te beperken tot dat wat echt nodig is. Uitstelbare reparaties werden opgeschort, contacten aan de balie vonden nog slechts plaats op afspraak en als het echt niet anders kon. Waar bewoners in de problemen kwamen door corona werd maatwerk geleverd.

Medewerkers werkten zoveel mogelijk thuis en ontdekten zowel de mogelijkheden als de beperkingen daarvan. Met bijvoorbeeld twee kinderen thuis en een thuiswerkende partner valt dat niet mee. De informele contacten, toch vaak de smeerolie op het werk, vallen weg en dat kan leiden tot onbegrip en onnodig gedoe; je moet elkaar af en toe toch echt in de ogen kunnen kijken. Toch bleek er ook veel werk thuis verricht te kunnen worden. Dat heeft geleid tot een andere visie op het aantal werkplekken dat nodig is op de kantoorlocaties van Reggewoon. De beoogde verbouwing, uitvloeisel van de fusie, werd opnieuw onder de loep genomen en de kosten vallen daardoor lager uit.

Intussen werd er wel flink gewerkt aan de ambities van Reggewoon. Er kwam een goede financiële doorkijk op de haalbaarheidsplannen op het gebied van duurzaamheid en de beoordeling van risico's onderging een forse verdiepingsslag. De RvC is daardoor beter in staat toezicht te houden op ontwikkelingen. In 2020 was er ook bezinning op de positie van Reggewoon op de maatschappelijke opgaven in de gemeenten Nijverdal en Wierden waarbij de RvC nauw betrokken was. Door de overname van wooncomplexen De Hoge Es (een verpleeghuis met 64 zorgplekken, 36 appartementen en vijf woningen) en De Blenkeborgh (33 appartementen en algemene ruimte) van Habion voegde Reggewoon bezit toe dat vooral is gericht op ouderen. Verschillende projecten in de beide gemeenten staan op de rol. Reggewoon staat er goed voor en de ambities blijven overeind. Reggewoon wil voor de mensen die daarop zijn aangewezen voorzien in betaalbare, degelijke, bestendige en duurzame woningen in een leefbare omgeving en daarbij actief en proactief inspelen op maatschappelijke ontwikkelingen.

De RvC heeft zich in 2020 verdiept in ontwikkelingen in het sociaal domein, duurzaamheid en samenwerking. Die bijeenkomsten konden in fysieke vorm plaatsvinden, maar veel reguliere vergaderingen verliepen digitaal.

De RvC is verantwoordelijk voor de (her)benoeming van zijn leden en is ook werkgever van de directeur-bestuurder. In verband met het bereiken van het einde van de tweede termijn van vier jaar werd afscheid genomen van Renske Wiggers en Marieke Douwenga. Daarmee nemen zij ook een stuk geschiedenis van de organisatie en de fusie mee. Eind 2020 bleek ook dat Carla Dubbelman haar werkzaamheden voor de RvC van Reggewoon door ziekte noodgedwongen moest staken. De RvC is allen dankbaarheid verschuldigd voor hun inzet, kennis en wijsheid die zij de afgelopen jaren hebben ingebracht. Opvolging werd gevonden in de persoon van Herman Zwiets en Erna Pieters. Voor Carla Dubbelman wordt nog een opvolger gezocht. Ook de herbenoeming van de directeur-bestuurder, John Olde Olthof, kreeg zijn beslag in 2020. De RvC is zeer tevreden over zijn werk in de afgelopen vier jaar en is van harte akkoord gegaan met zijn herbenoeming. De beide huurdersorganisaties van Reggewoon zijn nauw betrokken geweest bij de wervingen en herbenoeming. De RvC onderhoudt zowel met huurders als OR goede contacten om zicht te houden op het reilen en zeilen van de organisatie en haar prestaties.

2021 wordt ongetwijfeld opnieuw gekenmerkt door de gevolgen van de pandemie. Desondanks verwacht de RvC dat Reggewoon de uitgezette koers zal bestendigen; tevreden huurders, een maatschappelijk actieve corporatie waar het prettig werken is.

*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 2020.

Op 31 december 2020 was de RvC als volgt samengesteld:

Naam	Leef-tijd	Woon-plaats	Functie	Deskundig-heidsgebied	Beroep	Nevenfuncties
De heer drs. G.A. (Gerwin) Bladder	49	Nijverdal	Lid	Financiën en bedrijfs- organisatie	Zelfstandig belasting- adviseur Bladder Fiscaal	MR lid PC Marijke- school in Nijverdal Lid RvT ZINiN
Mevrouw mr. M. (Marieke) Douwenga	36	Enschede	Lid (vice- voorzitter)	Juridisch	Advocaat Marquant Advocaten	
Mw. drs. K.A. (Carla) Dubbelman	57	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. (Rik) de Lange	64	Zutphen	Voorzitter	Volkshuis- vesting Governance		Voorzitter RvC woningcorporatie Veenendaalse woningstichting Voorzitter RvT Zorgbelang Inclusief Lid Gelderaad Gelderse Schuttersfederatie
Dhr. ing. H. (Herman) Zwiers	50	Ambt Delden	Lid (voordracht huurders)	Vastgoed	Zelfstandig project- ontwikkelaar Stad en Ommeland	Lid commissie beheer en schadebestrijding WBE Zuid Oost Twente

Werving en selectie

Mevrouw Wiggers is in verband met het bereiken van de acht-jaarstermijn per 1 juli 2020 afgetreden. De acht-jaarstermijn van mevrouw Douwenga liep af per 1 januari 2021. Voor de vervanging van twee commissarissen met het profiel Vastgoed en het profiel Juridisch is in 2020 gelijktijdig geworven. Reggewoon werd hierin begeleid door werving- en selectiebureau Public Spirit.

De huurdersverenigingen HPF en SHWE en de Ondernemingsraad zijn betrokken geweest bij het opstellen van de functieprofielen. De commissaris met het profiel Vastgoed is op voordracht van de HPF en SHWE benoemd. De ondernemingsraad van Reggewoon heeft advies mogen uitbrengen voor de commissaris met het profiel Juridisch.

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) heeft een positieve zienswijze afgegeven voor de benoeming van de heer H. Zwijs per 1 juli 2020 voor het profiel Vastgoed en voor de benoeming van mevrouw E.G. Pieters per 1 januari 2021 voor het profiel Juridisch.

De heer Zwijs heeft een introductieprogramma gevolgd. Dit bestond onder andere uit kennismakingsgesprekken met de directeur-bestuurder, het Management Team, de Ondernemingsraad en de beide huurdersorganisaties en een rondgang langs het woningbezit van Reggewoon. Voor mevrouw Pieters volgt dit begin 2021.

Vanwege gezondheidsredenen heeft mevrouw Dubbelman eind 2020 te kennen gegeven per 1 januari 2021 af te treden na bijna 2,5 jaar commissaris te zijn geweest in de RvC van Reggewoon. De werving en selectie ter vervanging van mevrouw Dubbelman wordt begin 2021 opgestart.

Taak en werkwijze

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

De RvC van Reggewoon is in 2020 vijfmaal in een reguliere vergadering bijeengekomen, waarvan door de coronacrisis twee vergaderingen digitaal hebben plaatsgevonden. Vanwege de coronamaatregelen is de vergadering in maart niet doorgedaan. Bij twee vergaderingen was de RvC niet voltallig. Vanwege gezondheidsredenen was mevrouw Dubbelman afwezig bij beide vergaderingen. Tijdens de vergaderingen zijn onder meer de volgende onderwerpen aan de orde geweest:

- Uitkomsten medewerkertevredenheidsonderzoek
- 4-maandsrapportages 2020 en diverse directieverslagen
- Jaarverslag 2019 en begroting 2021
- Rapportage risicomanagement
- Toezichtvisie, Toezicht- en Toetsingskader
- Huisvesting kantoor Reggewoon
- Aankoop locaties Habion
- Stand van zaken diverse vastgoedontwikkelingen
- Intern controleplan
- Rapport Governance inspectie van de Aw
- Governancecode woningcorporaties 2020
- Beoordeling en herbenoeming van de directeur-bestuurder
- Werving van twee commissarissen met de functieprofielen Vastgoed en Juridisch
- Governance jaaragenda 2021

Onderstaande besluiten zijn genomen door de RvC:

- Goedkeuring van het jaarverslag en de jaarrekening 2019 van Reggewoon
- Decharge verleend aan de directeur-bestuurder voor het gevoerde beleid in 2019
- Goedkeuring van de begroting 2021
- Goedkeuring gewijzigde integriteitscode Reggewoon
- Vaststellen gewijzigde Toezichtvisie, Toezicht- en Toetsingskader
- Goedkeuring activiteitenbod 2021 gemeente Hellendoorn en gemeente Wierden

- Benoeming commissaris dhr. H. Zwiers met ingang van 1 juli 2020
- Benoeming commissaris mw. E.G. Pieters met ingang van 1 januari 2021
- Herbenoeming directeur-bestuurder dhr. J.H. Olde Olthof met ingang van 1 maart 2021
- Vaststellen bezoldiging DB 2020 n.a.v. evaluatie en herbenoeming
- Vaststellen bezoldiging RvC
- Goedkeuring diverse fase-documenten
- Goedkeuring besluit DB inzake aankoop twee locaties De Blenkenborgh en Hoge Es in de gemeente Hellendoorn
- Goedkeuring verbouwing kantoor Reggewoon in Nijverdal

Naast de reguliere vergaderingen heeft de RvC een rondgang gemaakt langs het bezit van Reggewoon in Enter, waarbij vooraf een toelichting is gegeven over de gebiedsvisie en complexbeheerplannen van Reggewoon. Ook hebben een aantal themasessies plaatsgevonden over de woningmarkt, duurzaamheid en samenwerking in de regio.

Toezichtvisie, toezicht- en toetsingskader

De in 2019 vastgestelde toezichtvisie is naar aanleiding van de wijziging in bepaling 4.7 in de herziene Governancecode nader gezamenlijk besproken door de RvC en directeur-bestuurder. In de gezamenlijke toezichtvisie is aanvullend beschreven hoe het contact verloopt en wordt onderhouden met informele en formele belanghebbenden.

Zelfevaluatie

Dhr. B. De Lange van GovernanceQ heeft de zelfevaluatie dit jaar begeleid. Dit vond in verband met de coronacrisis digitaal plaats, op 21 december 2020. Vooraf heeft dhr. De Lange met alle commissarissen en de bestuurder, die ook aanwezig was bij de zelfevaluatie, een individueel interview gehouden aan de hand van een vooraf ingevuld vragenformulier. Op basis hiervan is het programma voor de zelfevaluatie ingericht. Tijdens de zelfevaluatie is onder andere gesproken over ontwikkelingen en diverse thema's in het semipublieke domein, ervaringen van de RvC in deze coronatijd, wat ging goed, wat zijn verbeter/aandachtspunten voor 2021 en de samenstelling van de RvC. De acties voortkomend uit de zelfevaluatie worden gevolgd in de RvC-vergaderingen.

Contact met huurdersorganisaties HPF en SHWE

De commissarissen die op voordracht van de huurdersorganisaties zitting hebben genomen in de RvC hebben twee keer per jaar overleg met de bestuursleden van het HPF en de SHWE. In het najaar schuiven ook de andere commissarissen aan bij dit overleg. In het verslagjaar is onder andere gesproken over de contacten met de huurderscommissarissen, de bezetting van het bestuur van HPF en SHWE, hoe de huurdersorganisaties de coronatijd hebben ervaren en wat speerpunten voor 2021 zijn voor HPF en SHWE. Terugkoppeling van de gesprekken met de huurdersorganisaties vindt plaats in de RvC vergaderingen.

Contact met Ondernemingsraad

De RvC is op 9 september 2020 in gesprek geweest met de Ondernemingsraad van Reggewoon. Bespreekpunten waren onder andere:

- Hoe ziet de RvC de corporatie van de toekomst
- Werken tijdens de coronaperiode
- Verwachtingen en speerpunten naar de toekomst en wat de OR hierin van de RvC verwacht
- Positie Reggewoon op lange termijn
- Veranderingen in het sociaal domein en de betekenis daarvan voor medewerkers van Reggewoon

Contact met externe belanghebbenden

Naar aanleiding van de wijziging in bepaling 4.7 in de Governancecode 2020 is het contact met belanghebbenden nader besproken. Er is een onderscheid gemaakt tussen formele en informele belanghebbenden. In zijn algemeenheid vindt de RvC dat het primair aan de bestuurder is om de relatie met de belanghebbenden te onderhouden en het aan de RvC is om toe te zien dat dit op de bij Reggewoon passende wijze gaat. De RvC heeft direct contact met de Ondernemingsraad van Reggewoon en de formele belanghebbenden als de huurdersorganisaties Huurdersplatform gemeente Hellendoorn, Stichting Huurdersbelang Wierden Enter en de gemeenten Hellendoorn en Wierden. De RvC streeft daarbij een volwassen relatie na en ziet contacten als bron van informatie. De focus van de RvC ligt bij de relatie met externe belanghebbenden primair op de toetsing of processen goed verlopen en de juiste zaken door de directeur-bestuurder opgehaald en besproken worden. Kortom komt het hierop neer: de directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor inhoudelijke gesprekken met belanghebbenden en de RvC toetst in haar contacten met belanghebbenden of de inhoud op een correcte en volledige manier wordt verkregen.

RvC netwerkbijeenkomst van WoON Twente

Vanuit WoON Twente, waar Reggewoon bij is aangesloten, worden RvC netwerkbijeenkomsten georganiseerd. In 2020 vond deze bijeenkomst plaats in het najaar en was het thema Wonen en Zorg. Er is gesproken over inzicht in trends, ontwikkelingen, vraag en aanbod in Twente en wat is de rol van de toezichthouder daarbij. Een deel van de RvC leden heeft hieraan deelgenomen.

Klachten

In de RvC zijn de klachten die in 2019 bij Reggewoon zijn binnengekomen besproken. Ook is aandacht besteed aan wat er geleerd kan worden van een klacht en hoe de klachtenregistratie verbeterd kan worden.

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 toezichhouder	Aantal behaalde PE-punten 2020	Voldaan
Dhr. drs. G.A. Bladder	6	√
Mw. mr. M. Douwenga	6	√
Mw. drs. K.A. Dubbelman	1 *	√
Dhr. drs. H.B.I. de Lange	8	√
Dhr. ing. H. Zwiers	7	√

* Mw. Dubbelman heeft in 2019 ruim aan haar verplichting voldaan waardoor zij PE-punten kon meenemen naar 2020 en zij met 1 PE punt voldoet aan de verplichting.

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.

Reggewoon wijkt af van de Governance Code inzake bepaling 5.2 met het oog op de verplichting van een verbindingenstatuut aangezien Reggewoon geen verbindingen heeft. Indien in de toekomst er wel verbindingen zijn, wordt alsnog een verbindingenstatuut opgesteld.

Integriteit

De RvC heeft tot taak toe te zien op de integriteit van de Raad zelf, maar ook op de integriteit van de organisatie. De integriteitscode is op één onderdeel aangescherpt en vastgesteld door de RvC.

Vanuit aanbevelingen van de controller is gesproken over de vertaalslag van de Governancecode 2020, het nieuw ontwikkelde waardenmodel en de verbinding met het thema 'integriteit'. Voor RvC-leden, bestuur en MT-leden wordt, als de nieuwe commissarissen in 2021 zijn ingewerkt, een workshop georganiseerd waarin integriteitsdilemma's worden besproken op het niveau van leiderschap en toezichhouden. Naast een kritische reflectie op integriteit worden ook concrete casussen besproken.

Honorering Raad van Commissarissen

Conform de Wet Normering Topinkomens (WNT) is Reggewoon ingedeeld in zwaarteklasse E van de staffel. De RvC conformeert zich aan de beroepsregel van de Vereniging Toezichhouders in Woningcorporaties (VTW). Deze normen liggen onder de toegestane maxima volgens de Wet Normering Topinkomens. Mede doordat de werkzaamheden van de RvC structureel in omvang zijn toegenomen is besloten om de vergoeding te verhogen van 69% naar 80% in 2020 en naar 90% in 2021 van het maximum van de VTW-beroepsregel voor klasse E. De leden van de RvC ontvingen in 2020 een vergoeding van € 9.040 (op jaarbasis) en de voorzitter € 13.560 (op jaarbasis).

In 2020 is daarnaast voor alle leden van de RvC samen in totaal € 540,68 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	01-01-2023
Mw. mr. M. Douwenga	01-01-2013	01-01-2017	01-01-2021
Mw. drs. K.A. Dubbelman	01-09-2018		01-01-2021
Dhr. drs. H.B.I. de Lange	01-08-2018		01-08-2022
Dhr. ing. H. Zwiers	01-07-2020		01-07-2024

Subcommissies

Ter ondersteuning van het toezicht zijn de volgende subcommissies ingesteld:

- Auditcommissie financiën
- Selectie- en remuneratiecommissie

De Auditcommissie bestond op 31 december 2020 uit:

- dhr. Bladder (voorzitter)
- dhr. H. Zwiers (lid, vanaf 1 juli 2020)

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
- mw. P. Rosman, adviseur financiën

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

De Auditcommissie heeft in 2020 vier keer vergaderd, waarvan notulen zijn gemaakt. Besproken onderwerpen zijn onder andere:

- Jaarverslag Reggewoon 2019 en accountantsverslag 2019 van Mazars accountants
- Controleplan van Mazars accountants
- Begroting 2021
- 4-maandsrapportages 2020
- Fasedocument Ontwikkelbesluit groot onderhoud 36 woningen in Nijverdal
- Fasedocument ontwikkelbesluit huisvestingsplan Reggewoon
- Controllerzaken:
 - Voortgangsrapportage management letter
 - Intern controleplan en bevindingen diverse audits
- Proces evaluatie investeringsstatuut
- Aankoop twee locaties Habion in gemeente Hellendoorn

Naast de reguliere overleggen heeft de Auditcommissie deelgenomen aan een sessie over het investeringsstatuut c.q. het duurzaam businessmodel onder leiding van een externe adviseur.

De selectie- en remuneratiecommissie bestond op 31 december 2020 uit:

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

De selectie- en remuneratiecommissie heeft op 9 januari en op 7 mei gesprekken gevoerd met de heer Olde Olthof in het kader van zijn jaarlijkse beoordeling en de herbenoeming.

De remuneratiecommissie heeft voorafgaand aan het gesprek van 7 mei gesproken met de wethouders van de gemeente Hellendoorn en de gemeente Wierden, het MT, de OR, de huurdersorganisaties, het directiesecretariaat/bestuursecretaris en de RvC over het functioneren en de herbenoeming van de heer Olde Olthof. Het algehele beeld van de diverse betrokkenen over het functioneren van de heer Olde Olthof is zeer positief. De RvC is van mening dat de heer Olde Olthof ook voor de komende vier jaar de juiste directeur-bestuurder is en heeft het besluit genomen om de heer Olde Olthof te herbenoemen. De Aw heeft op 7 oktober 2020 een positieve zienswijze afgegeven voor herbenoeming per 1 maart 2021 van de heer Olde Olthof op de functie van bestuurder bij Reggewoon.

WNT-verantwoording honorering directeur-bestuurder

Per 1 januari 2013 is de Wet Normering Topinkomen (WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op Reggewoon. De toepasselijke bezoldigingsmaxima in 2020 bedragen voor Reggewoon € 147.000 (het bezoldigings-maximum klasse E). De honorering is in 2020 aangepast en vastgesteld op 94% van de WNT-norm, dit is inclusief bijtelling van de leaseauto van de heer Olde Olthof. De bezoldiging € 138.183,27 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 begin 2021 wordt besproken in de Auditcommissie en RvC vergadering.

Lerende organisatie

Om een vervolg te geven aan de invulling van een stageplek binnen de RvC heeft de RvC via het Twentse initiatief 'Nieuw Toezicht' aan mevrouw Textor de mogelijkheid geboden een jaar stage te lopen bij de RvC van Reggewoon. Dit past heel goed bij het uitgangspunt van Reggewoon dat zij een lerende organisatie is. De stageperiode loopt van maart 2020 – maart 2021. Vooraf heeft mw. Textor leerdoelen opgesteld en zij zal aan het einde van haar stageperiode een verslag delen met de RvC.

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, 20 april 2021

De heer J.H. Olde Olthof
Directeur-bestuurder

Het jaarverslag en de jaarrekening van 2020 is opgesteld door het bestuur op 20 april 2021. De Raad van Commissarissen heeft de jaarrekening en het jaarverslag laten onderzoeken door Mazars Accountants. Een goedkeurende controleverklaring is opgenomen achter in het jaarverslag.

De Raad van Commissarissen kan zich verenigen met het opgestelde jaarverslag en jaarrekening en stelt derhalve deze stukken vast.

Nijverdal, 20 mei 2021

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

De heer drs. G.A. Bladder

Mevrouw mr. E.G. Pieters

De heer ing. H. Zwiers

Mevrouw drs. A. van Dijk-Jonkman

Deel 4 Jaarrekening 2020



9 Jaarrekening 2020

9.1 Balans per 31 december 2020 (voor resultaatbestemming)

bedragen x € 1.000,=

ACTIVA

	31-dec-2020	31-dec-2019
VASTE ACTIVA		
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
1. DAEB vastgoed in exploitatie	665.961	624.047
2. niet-DAEB vastgoed in exploitatie	18.858	14.341
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.433	2.572
Totaal vastgoedbeleggingen	688.252	640.960
<i>Materiële vaste activa</i>		
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.210	2.401
<i>Financiële vaste activa</i>		
1. Latente belastingvordering(en)	336	452
TOTAAL VASTE ACTIVA	690.798	643.813
VLOTTENDE ACTIVA		
<i>Vorderingen</i>		
1. Huurdebiteuren	436	465
2. Belastingen en premies van sociale verzekering	-	4.681
3. Overige vorderingen	34	7
4. Overlopende activa	54	203
Totaal vorderingen	524	5.356
<i>Liquide middelen</i>	125	2.035
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	649	7.391
TOTAAL ACTIVA	691.447	651.204

PASSIVA

31-dec-2020

31-dec-2019

EIGEN VERMOGEN

1. Herwaarderingsreserves	352.223	331.246
2. Overige reserves	184.944	167.218
3. Resultaat na belastingen van het boekjaar	22.496	38.703

TOTAAL EIGEN VERMOGEN	559.663	537.167
------------------------------	----------------	----------------

VOORZIENINGEN

1. Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	5.351	7.230
---	-------	-------

TOTAAL VOORZIENINGEN	5.351	7.230
-----------------------------	--------------	--------------

LANGLOPENDE SCHULDEN

1. Schulden aan kredietinstellingen	111.777	94.396
-------------------------------------	---------	--------

TOTAAL LANGLOPENDE SCHULDEN	111.777	94.396
------------------------------------	----------------	---------------

KORTLOPENDE SCHULDEN

1. Schulden aan overheid	3	2
2. Schulden aan kredietinstellingen	6.119	6.591
3. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.257	2.117
4. Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen	4.475	741
5. Schulden ter zake van pensioenen	54	45
6. Overlopende passiva	2.747	2.915

TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN	14.655	12.411
------------------------------------	---------------	---------------

TOTAAL PASSIVA	691.447	651.204
-----------------------	----------------	----------------

9.2 Winst- en verliesrekening over het boekjaar 2020

bedragen x € 1.000,=

	Begroting 2020	Realisatie 2020	Realisatie 2019
1. Huuropbrengsten	33.975	33.772	33.232
2. Opbrengsten servicecontracten	960	850	829
3. Lasten servicecontracten	-960	-911	-1.005
4. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.856	-1.752	-1.581
5. Lasten onderhoudsactiviteiten	-6.725	-7.256	-7.826
6. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-9.087	-5.659	-4.858
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	16.307	19.045	18.791
7. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.720	4	532
8. Toegerekende organisatiekosten	-18	-7	-10
9. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.262	0	-436
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	440	-3	86
10. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-25.585	-3.848	-9.725
11. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	12.166	22.199	36.029
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-13.419	18.351	26.304
12. Overige organisatiekosten	0	-3.430	-2.876
13. Kosten omtrent leefbaarheid	-483	-260	-244
Netto resultaat overige organisatiekosten en leefbaarheid	-483	-3.690	-3.120
14. Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.286	-2.200	-2.332
Totaal van financiële baten en lasten	-2.286	-2.200	-2.332
Resultaat voor belastingen	559	31.503	39.729
15. Belastingen	-4.380	-9.006	-1.026
RESULTAAT NA BELASTINGEN	-3.821	22.496	38.703

9.3 Kasstroomoverzicht

bedragen x € 1.000,=

	Begroting 2020	Realisatie 2020	Realisatie 2019
Kasstroom uit operationele activiteiten			
Ontvangsten:			
Huurontvangsten	33.975	33.855	33.343
Vergoedingen	960	900	813
Overige bedrijfsontvangsten	23	35	43
Saldo ingaande kasstromen	34.958	34.791	34.199
Uitgaven:			
Betalingen aan werknemers	3.641	3.991	3.461
Onderhoudsuitgaven	5.738	7.266	8.675
Overige bedrijfsuitgaven	4.946	4.388	3.680
Betaalde interest	2.358	2.414	2.825
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	423	37	48
Verhuurdersheffing	3.822	4.028	3.542
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	80	82	66
Vennootschapsbelasting	4.350	780	10.878
Saldo uitgaande kasstromen	25.358	22.986	33.177
Kasstroom uit operationele activiteiten	9.600	11.805	1.023
Kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten			
MVA ingaande kasstroom			
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.765	4	531
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	1.765	4	531
MVA uitgaande kasstromen			
Nieuwbouw huur	5.826	2.735	3.127
Verbeteruitgaven	15.570	9.593	4.890
Aankoop	2.900	18.061	506
Investerings overig	2.340	194	80
Totaal van verwerving van MVA	26.636	30.582	8.603
Kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten	-24.871	-30.578	-8.072
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			
Ingaand:			
Nieuwe te borgen leningen	3.141	23.500	23.000
Saldo ingaande kasstromen	3.141	23.500	23.000
Uitgaand:			
Aflossing geborgde leningen	6.591	6.637	16.095
Saldo uitgaande kasstromen	6.591	6.637	16.095
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	3.450-	16.863	6.906
Toename (afname) van geldmiddelen	-18.721	1.910-	-143
Wijziging kortgeld	0	0	1
Geldmiddelen aan het begin van de periode	1.000	2.035	2.187
Geldmiddelen aan het einde van de periode	17.721-	125	2.035

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 2019 zijn, waar nodig, aangepast teneinde vergelijkbaarheid met 2020 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 2020'.

De belangrijkste wijziging betreft de definitie omtrent 'overige organisatiekosten'. Als gevolg van deze wijziging zijn de personeelskosten en kosten van tijdelijk personeel direct aan de functies toegerekend met als gevolg een stijging van de overige organisatiekosten met € 423.000 (2019: 294.000). Dit betreft een verschuiving met de overige functies van de functionele winst-en-verliesrekeningen.

9.4.2 Balanswaardering

9.4.2.1 Vastgoedbeleggingen

Vastgoed in exploitatie

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

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

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

Voor mutaties in het vastgoed in exploitatie is de classificatie naar DAEB en niet-DAEB bepaald op basis van de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatie-grens en het maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfstvastgoed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Niet-DAEB vastgoed omvat de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens, een aantal garages en parkeerplaatsen en een aantal bedrijfsruimten.

Waardering bij eerste verwerking

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

Waardering na eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) wordt onder marktwaarde in dit verband verstaan de marktwaarde in verhuurde staat, conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde – Actualisatie peildatum 31 december 2020.

Reggewoon hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor de woongelegenheden en parkeergelegenheden. Voor het bedrijfs- en maatschappelijk vastgoed alsmede het intramurale zorgvastgoed hanteert Reggewoon de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom.

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

Complexindeling

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

Doorexploiteer- en uitpondscenario

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

Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd. Daarbij wordt verondersteld dat elk jaar bij een deel van de verhuureenheden, de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt de eenheid opnieuw verhuurd en wordt de huur na mutatie opgetrokken naar de potentiële huur, die bepaald is op basis van de markthuur met voor gereguleerde woningen als maximum de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van de 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen en de eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar het heden en opgeteld om tot een waarde in het doorexploiteerscenario te komen. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

In het uitpondscenario wordt verondersteld dat verhuureenheden bij mutatie leeg worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet opgetrokken, maar wordt daarvoor in de plaats een verkoopkasstroom en verkoopkosten opgenomen. Na de 15-jarige DCF-periode wordt de eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden bepaald. De kasstromen en de eindwaarde worden contant gemaakt en vervolgens opgeteld om tot de waarde in het uitpondscenario te komen.

Macro-economische parameters

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

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

Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor juridische splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 544 per te splitsen eenheid. De verkoop-

kosten bedragen 1,3% van de leegwaarde per verhuureenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid op peildatum 31 december 2020 en vanaf 1 januari 2021 9%.

Inschakeling taxateur

Op basis van het 'handboek modelmatig waarderen marktwaarde' dient het vastgoed bij full-waardering minimaal eens per drie jaar getaxeerd te worden door een onafhankelijke en deskundige externe taxateur die is ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Omdat het vastgoed waarvoor de full-waardering van toepassing is, per 31-12-2019 volledig getaxeerd is, heeft per 31-12-2020 een taxatie update plaats gevonden. Het vastgoed wat onder de full-waardering valt en in 2020 is aangekocht is volledig getaxeerd.

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 bepaald. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met afschrijving en waardeverminderingen.

Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Reggewoon en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Er wordt enkel uitgegaan van het doorexploiteerscenario, derhalve wordt geen rekening gehouden met een uitpondscenario en geen rekening gehouden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Reggewoon en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de

meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 15. Reggewoon heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

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

Met ingang van boekjaar 2020 verwerkt Reggewoon "Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie" in overeenstemming met het op 30 september 2019 gewijzigde artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling bevat een aangepaste definitie van hetgeen onder 'onderhoud' respectievelijk 'verbetering' dient te worden verstaan. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie verwerkt. Onder 'verbetering' vallen onder andere uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex en ingrijpende verbouwingen zoals het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde in hoofdstuk 10 beschrijft.

Conform Richtlijn 645, alinea 202 & 504 heeft Reggewoon deze stelselwijziging prospectief verwerkt, met als datum van eerste toepassing 1 januari 2020. De vergelijkende cijfers zijn daarbij niet aangepast. Deze stelselwijziging heeft impact op de jaarrekeningposten DAEB vastgoed in exploitatie, niet-DAEB vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, lasten onderhoudsactiviteiten en overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

De impact van de stelselwijziging is € 3.323.000. Dit bedrag is in de jaarrekening geactiveerd onder de activa in ontwikkeling in plaats van verantwoord als last onderhoudsactiviteiten. Tevens zijn de overige waardeveranderingen € 1.785.000 hoger verantwoord.

De impact op het netto resultaat na belastingen en het eigen vermogen bedraagt € 1.538.000. Er is geen sprake van impact op de beleidswaarde 2020, aangezien de nieuwe definities van onderhoud en verbetering al zijn toegepast in de beleidswaarde 2019 zoals opgenomen in de definitieve jaarrekening 2019.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of 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 via de componentenmethode. Conform richtlijn voor de jaarverslaggeving 212.445 en 212.448 past Reggewoon de componentenmethode toe vanaf toekomstige aankopen van activa.

Reggewoon hanteert de volgende afschrijvingstermijnen:

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

9.4.2.3 Financiële vaste activa

Latente belastingvordering

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

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

9.4.2.4 Vorderingen

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

9.4.2.5 Liquide middelen

De liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

9.4.2.6 Eigen Vermogen

Overige reserve

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

Herwaarderingsreserve

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

complexniveau bepaald. De herwaarderingsreserve betreft het deel van het eigen vermogen dat op balansdatum nog niet is gerealiseerd.

9.4.2.7 Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructureeringen

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 pensioenen

Reggewoon is aangesloten bij Stichting Pensioenfonds Woningcorporaties (SPW).

De pensioenregeling van SPW betreft een toegezegde-pensioenregeling. Werknemers van Reggewoon bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling).

Voor de pensioenregeling betaalt Reggewoon de verschuldigde premies aan het pensioenfonds.

Behalve de betaling van deze premies, heeft Reggewoon geen verdere verplichtingen uit hoofde van de pensioenregeling. Ultimo 2020 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 109,4%. 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 vervolgwaaardering geamortiseerde kostprijs, echter indien geen sprake is van (dis)agio en transactiekosten, is de waardering gelijk aan de nominale waarde. De kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van maximaal 1 jaar.

9.4.3 Resultaatbepaling

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

De winst- en verliesrekening is opgesteld volgens het functionele model. Dit houdt in dat de opbrengsten en kosten gesplitst worden per activiteit. Hierdoor is inzichtelijk in welke mate de verschillende activiteiten hebben bijgedragen aan het resultaat. De kosten zijn gealloceerd middels een kostenverdeelstaat. Daarbij wordt onderscheid gemaakt naar direct- en niet direct toerekenbare kosten. De niet direct toerekenbare kosten werkorganisatie worden verdeeld op basis van de verdeling van de begrote activiteiten van werknemers. 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 2020'. 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 huurderwing.

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

9.4.3.3 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

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

9.4.3.4 Lasten onderhoudsactiviteiten

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

9.4.3.5 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

9.4.3.6 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

9.4.3.7 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

9.4.3.8 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

9.4.3.9 Overige organisatiekosten

De overige organisatiekosten betreffen enkel kosten ter ondersteuning van onze primaire activiteiten. Over het algemeen zijn dit niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten, zoals kosten omtrent Governance en bestuur, jaarverslaggeving en control, treasury, personeel en organisatie, 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 openingbalans en de wijze van winstberekening.

Belastingen over de resultaten omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt. De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

9.4.4 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

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

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

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet- DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat van DAEB-verhuureenheden resp. niet-DAEB-verhuureenheden ten opzichte van de totale marktwaarde in verhuurde staat;

9.5 Toelichting op de afzonderlijke posten van de balans

ACTIVA

9.5.1 Vastgoedbeleggingen

1. DAEB vastgoed in exploitatie

	31-dec-2020	31-dec-2019
Boekwaarde DAEB vastgoed in exploitatie op 1 januari	624.047	579.729
<i>Mutaties in de boekwaarde in het verslagjaar:</i>		
Investerings, initiële verkrijgingen	15.210	1.407
Overboeking vastgoed in ontwikkeling - nieuwbouw	1.139	7.683
Overboeking vastgoed in ontwikkeling - Investerings na eerste waardering	4.485	0
Investerings na eerste waardering	405	0
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-23	-249
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	20.699	35.478
Totaal mutaties in het verslagjaar	41.914	44.318
Boekwaarde DAEB-vastgoed in exploitatie op 31 december	665.961	624.047

2. niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Boekwaarde op 1 januari	14.341	13.763
<i>Mutaties in de boekwaarde in het verslagjaar:</i>		
Investerings, initiële verkrijgingen	2.962	0
Overboeking vastgoed in ontwikkeling - nieuwbouw	0	0
Overboeking vastgoed in ontwikkeling - Investerings na eerste waardering	56	127
Investerings na eerste waardering	0	0
Buitengebruikstellingen en afstotingen	0	-101
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	1.500	551
Totaal mutaties in het verslagjaar	4.518	577
Boekwaarde niet-daeb vastgoed in exploitatie op 31 december	18.858	14.341

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

Bij de bepaling van de marktwaarde op basis van de basisversie is een disconteringsvoet tussen de 6,3% en 9,47% gehanteerd.

Toelichting vrijheidsgraden bij full-versie van het handboek marktwaardeberekening.

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

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

Adres	Bestemming	Markthuur	Disconteringsvoet	Exityield	Mutatie- en verkoopkans	Onderhoud
Weusteweg 18-26 Wierden	Standplaatsen woonwagens	221 p/mnd	7,50%	9,50%		500
Brugstraat 4B Daarlerveen	Intramuraal zorgvastgoed	48.450 p/jaar	7,40%	9,35%		
Jeruzalemweg 36 Nijverdal	Intramuraal zorgvastgoed	95.000 p/jaar	7,10%	8,70%		
Jeruzalemweg 35 Nijverdal	Intramuraal zorgvastgoed	52.500 p/jaar	6,30%	7,30%		
Schanshekweg 7 Nijverdal	Sceavhuus	366 p/mnd	6,50%	6,90%		
Duivenbreeuweg 24a, Nijverdal	Intramuraal zorgvastgoed	585.000 p/jaar	7,30%	8,80%		
Kruidenlaan 191 Nijverdal	Intramuraal zorgvastgoed	34.250 p/jaar	6,30%	7,30%		
Parallelweg 49 Nijverdal	Intramuraal zorgvastgoed	70.000 p/jaar	6,30%	7,30%	20,00%	
Kerkstraat 138 Nijverdal	Intramuraal zorgvastgoed	103.000 p/jaar	7,30%	9,10%		
Molenweg 3-7 Nijverdal	Intramuraal zorgvastgoed	70.500 p/jaar	7,55%	9,00%	6 maanden + 10% frictieeegstand	
Het Reggedal 23 Enter	Intramuraal zorgvastgoed	575.000 p/jaar	7,25%	8,80%		
De Holtinck 117 Wierden	Intramuraal zorgvastgoed	63.750 p/jaar	7,90%	9,30%	Positieve kasstroom in jaar 1 van € 32.000	
Grote Maatweg 4 Wierden	Bedrijfsroerendgoed	155 p/jaar p/vwo	8,00%	9,00%		
t Wedervoort 1 Wierden	Intramuraal zorgvastgoed	198.000 p/jaar	7,50%	9,30%		
Botterhof 1 Wierden	Intramuraal zorgvastgoed	570.000 p/jaar	7,75%	9,10%		
Nijverdalsestraat 17 Wierden	Bedrijfsroerendgoed	128,50 p/jaar p/vwo	8,50%	9,50%	20,00%	

Beleidswaarde

Per 31 december 2020 is in totaal € 352,2 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2019: € 331,2 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

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

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Het bestuur van Reggewoon heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 336,3 miljoen.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

	31-dec-2020	31-dec-2019
Marktwaarde in verhuurde staat	684.820	638.387
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	89.625-	106.613-
Betaalbaarheid (huren)	174.843-	130.473-
Kwaliteit (onderhoud)	70.510-	38.392-
Beheer (beheerkosten)	1.347-	15.123-
Beleidswaarde	348.494	347.786

Dit impliceert dat circa 60,1% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

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

Uitgangspunt voor:	31-dec-2020	31-dec-2019
Disconteringsvoet	6,5%	6,6%
Streefhuur per maand	603	580
Lasten onderhoud en beheer per jaar	2.929	2.664

Eenmalige huurverlaging

Op 1 december 2020 heeft de Eerste Kamer de Wet eenmalige huurverlaging aangenomen. De wet voorziet in een eenmalige huurverlaging voor huurders (huishoudens) met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens. Zij krijgen in 2021 eenmalig recht op huurverlaging naar die aftoppingsgrens. De eenmalige huurverlaging wordt gecompenseerd door een vermindering van de verhuurderheffing.

Het betreft een gebeurtenis in het boekjaar die deels in de jaarrekening is verwerkt: de algemene vermindering van de verhuurderheffing is reeds ingerekend in de marktwaarde en de beleidswaarde. Omdat de corporatie-specifieke uitwerking van de eenmalige huurverlaging pas medio 2021 inzichtelijk zal worden is in de jaarrekening nog geen rekening gehouden met die huurverlaging. Het effect van de huurverlaging op de beleidswaarde bedraagt 1,3 miljoen negatief.

3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	31-dec-2020	31-dec-2019
Boekwaarde op 1 januari	2.572	5.098
<i>Mutaties in de boekwaarde in het verslagjaar:</i>		
Investeringen nieuwbouw	2.986	2.525
Investeringen bestaand bezit	9.936	7.180
Overige waardeveranderingen en terugneming daarvan	-3.848	-9.725
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-5.680	-7.810
Overboeking naar onderhoudskosten	-655	-1.016
Mutatie voorziening onrendabele investeringen (herrubricering)	-1.879	6.319
Totaal mutaties in het verslagjaar	861	-2.527
Boekwaarde vastgoed in ontwikkeling op 31 december	3.433	2.572

Van de boekwaarde vastgoed in ontwikkeling op 31 december 2020 heeft € 0,3 miljoen betrekking op bestaand bezit. De investering in bestaand bezit is 9,9 miljoen. Hiervan is € 4,2 miljoen aan onrendabele top verantwoord onder de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

9.5.2 Materiële vaste activa

1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	31-dec-2020	31-dec-2019
<i>Stand per 1 januari</i>		
Aanschafwaarde	6.332	6.247
Cumulatieve afschrijvingen	-3.930	-3.540
Boekwaarde op 1 januari	2.401	2.706
<i>Mutaties in de boekwaarde in het verslagjaar:</i>		
Investerings	226	85
Desinsterings	-25	0
Afschrijvingen	-418	-390
Afschrijvingen desinvesteringen	25	0
Totaal mutaties in het verslagjaar	-192	-305
<i>Stand per 31 december</i>		
Aanschafwaarde	6.533	6.332
Cumulatieve afschrijvingen	-4.323	-3.930
Boekwaarde (on-)roerende zaken ten dienste van de exploitatie op 31 december	2.210	2.401

WOZ-waarde

De WOZ-waarde van het DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie, bedroeg volgens taxatie per waardepeildatum van 1 januari 2019 of latere ingebruikname in totaal circa € 789 miljoen.

Brand-, storm- en vliegtuigschadeverzekering

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

9.5.3 Financiële vaste activa

	31-dec-2020	31-dec-2019
<i>1. Latente belastingvordering(en)</i>		
Saldo begin boekjaar	452	433
mutatie in het boekjaar	-116	19
Saldo einde boekjaar	336	452

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 2020 € 336.000 (2019: € 452.000), gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningportefeuille vertegenwoordigd) van 1,73% (2019: 1,97% in 2020 en 2,06% in 2021 en verder). 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 € 58,2 miljoen (2019: € 43,8 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 € 336.000 (nominaal: € 347.000).

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.

	31-dec-2020	31-dec-2019
<i>Specificatie van de latente belastingvordering(en)</i>		
- Afschrijvingspotentieel vastgoed	336	452
	<u>336</u>	<u>433</u>
Totaal financiële vaste activa	336	433

9.5.4 Vorderingen

	31-dec-2020	31-dec-2019
<i>1. Huurdebiteuren</i>		
a. Huurdebiteuren huidige bewoners	198	226
b. Huurdebiteuren en onderhoud vertrokken bewoners	238	239
<i>subtotaal</i>	<u>436</u>	<u>465</u>
De huurachterstand huidige bewoners ultimo 2020 bedraagt 0,58% van de jaarhuur (2019: 0,62%).		
<i>2. Belastingen en premies van sociale verzekering</i>		
a. Vennootschapsbelasting	0	4.681
b. Loonbelasting en sociale lasten	0	0
	<u>0</u>	<u>4.681</u>
<i>3. Overige vorderingen</i>		
a. Overige debiteuren	34	7
<i>subtotaal</i>	<u>34</u>	<u>7</u>
<i>4. Overlopende activa</i>		
a. Nog af te rekenen met VvE's	43	51
b. Overige overlopende activa	11	152
<i>subtotaal</i>	<u>54</u>	<u>203</u>
Totaal vorderingen	524	5.357

9.5.5 Liquide middelen

	31-dec-2020	31-dec-2019
<i>1. Direct opvraagbaar</i>		
a. Kas	0	1
b. Rabobank betaalrekening	124	1.984
c. Rabobank, BedrijfSpaar- en BedrijfsBonusRekening	0	50
d. Kruisposten	0	0
Totaal liquide middelen	125	2.035

PASSIVA

9.5.6 Eigen vermogen

	31-dec-2020	31-dec-2019
1. Herwaarderingsreserves		
Saldo begin boekjaar	331.246	302.434
Realisatie verkoop	-10	-97
Mutatie door herwaardering	20.987	28.909
Saldo einde boekjaar	352.223	331.246
2. Overige reserves		
Saldo begin boekjaar	205.921	195.944
Mutatie niet-gerealiseerde waardeverandering	20.977-	28.726-
Saldo einde boekjaar	184.944	167.218
3. Resultaat na belastingen van het boekjaar	22.496	38.703
Totaal eigen vermogen	559.663	537.167

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

9.5.7 Voorzieningen

1. Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

Deze voorziening is gevormd voor de onrendabele investeringen in nieuwbouw-, herstructureringsprojecten en voor projecten groot onderhoud. Een onrendabele top ontstaat wanneer de verwachte marktwaarde in verhuurde staat van het project lager is dan de investering. Ultimo 2020 is voor het herstructureringsproject Kruissteenweg / 1e Esweg en de projecten groot onderhoud Brake fase 6 en Helmerink een voorziening gevormd omdat de onrendabele top de gerealiseerde investering overstijgt.

Bij oplevering en wanneer de gerealiseerde investering de onrendabele top overstijgt, valt de voorziening vrij.

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

	31-dec-2020	31-dec-2019
Boekwaarde op 1 januari	7.230	911
Toevoeging: Overige waardeverandering verantwoord in het resultaat	3.668	8.527
Onttrekking: Investeringen	-5.547	-2.295
Vrijval	0	87
Boekwaarde op 31 december	5.351	7.230

Het saldo op 31 december bestaat uit de volgende projecten:

	31-dec-2020	31-dec-2019
Brake fase 6	3.717	0
Kruissteenweg / 1e Esweg	1.514	2.128
Helmerink	119	5.102
Boekwaarde op 31 december	5.351	7.230

9.5.8 Langlopende schulden

	31-dec-2020	31-dec-2019
<i>1. Schulden aan kredietinstellingen</i>		
Schulden/leningen kredietinstellingen	111.777	94.396
<i>subtotaal</i>	<u>111.777</u>	<u>94.396</u>
Het verloop van de leningportefeuille kan als volgt worden weergegeven:		
<i>Saldo begin boekjaar</i>	94.396	80.987
bij: ontvangen nieuwe geldleningen	24.000	20.000
bij/af: mutatie op roll-overlening met variabele hoofdsom	-500	0
af: reguliere aflossingen binnen één jaar naar kortlopende schulden	-6.119	-6.591
af: vervoegde aflossingen	0	0
<i>Saldo einde boekjaar</i>	<u>111.777</u>	<u>94.396</u>
Totaal langlopende schulden	<u>111.777</u>	<u>94.396</u>

Van het schuldrestant van de leningen ultimo 2020 heeft € 21,6 miljoen een looptijd korter dan 5 jaar, en € 96,3 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 2020 2,3% (2019 2,6%).

De gewogen gemiddelde restant looptijd is afgerond 10 jaar.

De rente van de Roll-overlening met variabele hoofdsom staat niet vast, maar is gekoppeld aan de ontwikkeling van het 1-maands Euribortarief.

Op 2 november heeft een opslagherziening plaatsgevonden en sindsdien is de bankopslag wederom 15 basispunten boven dit Euribortarief. Op 1 november 2022 vindt weer een opslagherziening plaats.

De marktwaarde van de leningportefeuille bedraagt ultimo 2020: 137,6 miljoen (2019: € 118,2 miljoen).

De ontvangen leningen ad € 24 miljoen zijn grotendeels aangewend voor de financiering van 139 verhuureenheden van collega corporatie Habion. In de aankoop van Habion is ook € 2,9 miljoen euro Niet-DAEB begrepen. Hoewel het aankoopproces tijdig is afgestemd met WSW en Aw, is bij het aantrekken van de financiering ten onrechte gebruik gemaakt van de borgingsruimte van WSW. Na constatering zijn wij direct in contact getreden met WSW en Aw om dit zo snel mogelijk, maar in ieder geval in 2021 te herstellen.

9.5.9 Kortlopende schulden

	31-dec-2020	31-dec-2019
<i>1. Schulden aan overheid</i>		
a. Schulden aan overheid	3	2
<i>subtotaal</i>	<u>3</u>	<u>2</u>
<i>2. Schulden aan kredietinstellingen</i>		
a. Aflossingsverplichtingen	6.119	6.591
<i>subtotaal</i>	<u>6.119</u>	<u>6.591</u>
<i>3. Schulden aan leveranciers en handelskredieten</i>		
a. Schulden aan diverse handelscrediteuren	1.257	2.117
<i>subtotaal</i>	<u>1.257</u>	<u>2.117</u>

	31-dec-2020	31-dec-2019
4. Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen		
a. Vennootschapsbelasting	3.429	0
b. Omzetbelasting en verhuurderheffing	922	619
c. Loonbelasting en sociale lasten	123	123
<i>subtotaal</i>	<u>4.475</u>	<u>741</u>
5. Schulden ter zake van pensioenen		
a. Schulden aan pensioenfondsen	54	45
<i>subtotaal</i>	<u>54</u>	<u>45</u>
6. Overlopende passiva		
a. Niet vervallen rente geldleningen	2.072	2.336
b. Vooruitontvangen huur	284	281
c. Verplichting vakantiedagen	163	119
d. Te verrekenen vergoedingen met bewoners	178	130
e. Personeelsvereniging	12	11
f. Overige overlopende passiva	38	37
<i>subtotaal</i>	<u>2.747</u>	<u>2.915</u>
Totaal kortlopende schulden	<u>14.655</u>	<u>12.412</u>

Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Afspraak Huurderplatform Hellendoorn (HPF)

Bij de fusie tussen Wst. Hellendoorn en SWWE is met het HPF afgesproken dat het financieel becijferde voordeel dat met de fusie is beoogd ten goede zou komen aan de huurders van Wst. Hellendoorn. In overleg met het HPF en afgestemd met de Aw is ervoor gekozen om de bijdrage van de huurders in Hellendoorn aan het Servicefonds op nihil te stellen tot circa januari 2023. Naar verwachting zal dan het begrote fusievoordeel ad € 425.000,- aan deze huurders ten goede zijn gekomen. Ultimo 2020 bedraagt de verplichting nog € 206.000 (2019: € 315.000).

Aangegane verplichtingen

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

	31-dec-2020	31-dec-2019
a. Kruissteenweg/ 1e Esweg	11.636	0
b. Spoortheater	7.344	114
c. Huisvesting Reggewoon	792	0
d. Het Helmerink	407	5.114
e. Jan Jansweg	63	1.243
f. GO 109 woningen Nijverdalen - Wierden	0	107
g. Overige verplichtingen	78	19
	<u>20.320</u>	<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 € 4.628.000 (2019: € 3.957.000), zijnde 3,93% (2019: 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 2020 bedraagt het budget € 150.000 (2019: € 129.000).

Saneringsheffing

Diverse corporaties zijn de afgelopen jaren in financiële problemen gekomen door ingewikkelde derivatenovereenkomsten, te veel risicovolle grondposities en fraude. Deze corporaties worden door het WSW financieel geholpen met saneringssteun. Deze saneringssteun wordt geheven bij alle corporaties. De maximale saneringsheffing bedraagt 5% van de jaarhuuromzet. Voor 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 2020 is het niet nodig gebleken om de heffing op te leggen (conform 2019).

In de jaren 2021 tot en met 2025 wordt rekening gehouden met 1% van de totale jaarhuur van de woongelegenheden in het betreffende jaar, conform de "Leidraad economische parameters dPi 2020".

In bedragen betreft het € 359.000 in 2021 oplopend tot € 393.000 in 2025.

Onderpand WSW

Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen is in de dVi 2019 € 778,4 miljoen (2019: 735 miljoen) aan WOZ-waarde ingezet (peildatum WOZ waarde 1-1-2019).

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

Gebeurtenissen na balansdatum

Vestia-deal

Op het Aedes-congres van 9 februari 2021 heeft een ruime meerderheid van de corporatiebestuurders ingestemd met het verzoek van Aedes om solidair te zijn met Stichting Vestia en een financiële bijdrage te leveren om de problemen van Stichting Vestia, primair de hoge rentelasten en de hoge marktwaarde van de leningen, op te lossen. Per heden is nog geen sprake van een concrete (financiële) invulling van deze verklaring van solidariteit, maar in het voorstel dat is opgesteld door Vestia is opgenomen dat corporaties hun eigen leningen met lage rentes uitruilen met leningen van Vestia die een hogere rente kennen waardoor per saldo een herverdeling van de rentelasten tussen de corporatie en Vestia plaatsvindt.

Deze gebeurtenis na balansdatum geeft geen nadere informatie op de feitelijke situatie per balansdatum en is om die reden niet in de jaarrekening verwerkt.

Huurbevroezing sociale huurwoningen

Op 9 februari 2021 heeft de Tweede Kamer ingestemd met een voorstel tot het maximeren van de huurverhoging in de gereguleerde sector op 0% voor 2021. Dat betekent dat komend jaar voor het gereguleerde deel van het bezit geen huurverhoging doorgevoerd kan worden.

Hiertegenover staat het voornemen van de minister deze inkomstendering te compenseren door een vermindering van de verhuurderheffing.

Deze gebeurtenis na balansdatum geeft geen nadere informatie op de feitelijke situatie per balansdatum en is om die reden niet in de jaarrekening verwerkt.

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

9.6.1 Huuropbrengsten	2020	2019
a. Netto huuropbrengsten	34.088	33.410
b. Huurderving	-283	-166
c. Huur socioruimtes, zie leefbaarheid	0	35
d. Dubieuze debiteuren	-33	-47
Totaal huuropbrengsten	33.772	33.232

De netto huren zijn in 2020 gestegen met 678.164 euro ten opzichte van het jaar 2019.

De stijging is als volgt te verklaren:

- jaarlijkse huurverhoging per 1 juli	562
- huurharmonisatie door bij mutatie de huur vast te stellen op de streefhuur	38
- oplevering als gevolg van nieuwbouw, herstructurering en verwerving	34
- lagere huuropbrengsten door verkopen en voorgenomen sloop	5-
- overig	49
	<u>678</u>

De huurderving wegens leegstand van het bezit bedroeg in het verslagjaar 0,83% (2019: 0,50%)

9.6.2 Opbrengsten servicecontracten	2020	2019
a. Ontvangen vergoedingen leveringen en diensten	1.028	951
b. Te verrekenen vergoedingen met bewoners	-178	-122
Totaal opbrengsten servicecontracten	850	829

9.6.3 Lasten servicecontracten	2020	2019
a. Lasten servicecontracten	-911	-1.005
Totaal lasten servicecontracten	-911	-1.005

9.6.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2020	2019
a. Toegerekende personeels- en organisatiekosten	-1.752	-1.581
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.752	-1.581

9.6.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	2020	2019
a. Reparatieverzoeken	-930	-994
b. Mutatieonderhoud	-688	-555
c. Contractonderhoud	-786	-747
d. Planmatig onderhoud	-3.431	-3.331
e. Themaprojecten	-522	-1.377
f. Onderhoudsbijdrage VVE	-120	-120
g. Doorberekende kosten technische dienst	90	100
h. Toegerekende personeels- en organisatiekosten	-870	-803
Totaal onderhoudslasten	-7.256	-7.826

9.6.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2020	2019
a. Belastingen WOZ en waterschap etc.	-1.426	-1.244
b. Verzekeringspremie brand-, storm- en vliegtuigschade	-72	-67
c. Verhuurderheffing	-4.028	-3.542
d. Diverse overige bedrijfslasten	-184	-54
e. Overige bedrijfsopbrengsten	52	49
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-5.659	-4.858

9.6.7-9 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2020	2019
a. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4	542
b. Externe verkoopkosten	0	-10
c. Toegerekende personeels- en organisatiekosten	-7	-10
d. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	-436
Totaal netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	-3	86

9.6.10 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2020	2019
a. Onrendabele herstructurering Brake fase 6	-4.153	-
b. Onrendabele top nieuwbouw Jan Jansweg	-180	-168
c. Onrendabele top nieuwbouw Kruissteenweg / 1e Esweg	484	-2.373
d. Onrendabele herstructurering Het Helmerink	0	-6.331
e. Onrendabele top nieuwbouw Spoortheater	0	-1.287
f. Onrendabele herstructurering Europaring (terugname)	0	176
g. Onrendabele nieuwbouw Karel Doormanweg (terugname)	0	258
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.848	-9.725

9.6.11 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2020	2019
a. Mutatie actuele waarde vastgoed in exploitatie DAEB	20.699	35.478
b. Mutatie actuele waarde vastgoed in exploitatie niet-DAEB	1.500	551
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	22.199	36.029

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	2020	2019
a. Sectorspecifieke heffingen	-37	-39
b. Toegerekende personeels- en organisatiekosten	-3.393	-2.837
Totaal overige organisatiekosten	-3.430	-2.876

Onder de overige organisatiekosten staan de algemene organisatiekosten verantwoord, zoals kosten omtrent governance en bestuur, jaarverslaggeving en control, treasury, personeel en organisatie, 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

a. Uitgaven aan leefbaarheid	-95	-66
b. Toegerekende personeels- en organisatiekosten	-165	-143
c. Ter beschikking stellen socioruimten tegen symbolisch bedrag	0	-35

Totaal leefbaarheid

	-260	-244
--	-------------	-------------

9.6.14 Rentelasten en soortgelijke kosten

a. Rente langlopende leningen	2.165	2.309
b. Borgstellingsvergoeding WSW	27	22
c. Rente rekening-courant krediet	8	-

Totaal rentelasten en soortgelijke kosten

	2.200	2.332
--	--------------	--------------

9.6.15 Belastingen

a. Vennootschapsbelasting	-9.006	-1.026
---------------------------	--------	--------

Totaal belastingen

	-9.006	-1.026
--	---------------	---------------

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

Belastinglast huidig boekjaar	-5.366	-4.509
Nagekomen last voorgaande jaren vennootschapsbelasting	-3.525	0
Mutatie latente belastingvordering	-116	19
Nagekomen bate voorgaande jaren vennootschapsbelasting	0	3.464

	-9.006	-1.026
--	---------------	---------------

Berekende belastingen over 2020

Resultaat voor belastingen	31.503	39.729
----------------------------	---------------	---------------

Fiscale correcties

Af: Fiscaal hogere afschrijvingen op materiële vaste activa en zonnepanelen	-979	-904
Af: niet gerealiseerde waardeveranderingen	-18.351	-26.304
Af: disagio	-23	-48
Bij: fiscaal hoger verkoopresultaat	0	166
Bij: terugname afwaarderingsverlies obv WOZ-waarden	9.216	5.528
Bij: fiscaal lagere afschrijving activa ten dienste van exploitatie	106	42
Bij: fiscaal lagere onderhoudskosten	30	0
Bij: toerekening algemene kosten nieuwbouw	18	96
Bij: toerekening financieringskosten nieuwbouw	27	47

	-9.956	-21.377
--	---------------	----------------

Extra comptabele correcties

Bij: gemeente kosten	11	10
Af: KIA	-7	-16
Af: Dotatie HIR	0	-263

	4	-269
--	----------	-------------

Belastbaar bedrag	21.551	18.083
-------------------	---------------	---------------

Te betalen vennootschapsbelasting	-5.366	-4.509
-----------------------------------	---------------	---------------

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2019: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het resultaat voor belastingen, bedraagt 28,6% (2019: 2,6%). 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, de terugnamen van het afwaarderingsverlies op basis van WOZ-waarden en een nagekomen last uit voorgaande jaren.

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

	2020	2019
Toepasselijk belastingtarief	25%	25%
Af: Overige en niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-14,6%	-16,6%
Bij: Terugnname afwaarderingsverlies WOZ-waardestijgingen	7,3%	3,5%
Af: Overige fiscale correcties	-0,5%	-0,6%
Bij/Af: Nagekomen last/bate voorgaande jaren vennootschapsbelasting	11,3%	-8,7%
Effectief belastingtarief	28,6%	2,6%

Toelichting op fiscale afwaardering van het vastgoed

De fiscale waardering van het vastgoed wijkt af van de commerciële waardering in de jaarrekening. Voor de vennootschapsbelasting is het sociaal resp. commercieel vastgoed gewaardeerd op 70% resp. 80% van de WOZ-waarde 2009 (indien reeds in bezit op de openingsbalans per 1 januari 2008) dan wel tegen de aanschaffings- of kostprijs (indien na 1 januari 2008 in bezit gekomen). Op deze waarde wordt vervolgens op fiscale grondslagen afgeschreven, rekening houdend met de fiscale bodemwaarde (WOZ-waarde).

Bij Reggewoon heeft in voorgaande jaren afwaardering van het vastgoed plaatsgevonden naar lagere bedrijfswaarde/ WOZ-waarde. Door stijging van de WOZ-waarde (fiscale bodemwaarde) moeten deze afwaarderingen worden teruggenomen. In 2020 is om die reden het vastgoed van Reggewoon fiscaal met € 9,2 miljoen opgewaardeerd. De hoogte van de terug te nemen afwaardering is daarbij begrensd door de theoretische boekwaarde (de historische kostprijs incl. verbeteringen minus afschrijvingen).

Ultimo 2020 bedraagt het restant van de in komende jaren maximaal terug te nemen afwaardering circa € 9,7 miljoen (2019 € 19,9 miljoen). De hoogte is daarbij afhankelijk van de daadwerkelijke stijging waarbij voor de WOZ-waarde 2022 (prijspeil 1-1-2021) is uitgegaan van een schatting van de waardestijging over het jaar 2020. Deze schatting is gebaseerd op het Handboek markwaardering 2020 welke voor de regio Overijssel uitgaat van een leegwaardestijging van 9% over het jaar 2020. Gezien de onzekerheden over de terug te nemen afwaardering wordt hiervoor geen belastinglatentie gevormd.

9.6.16 Aanvullende toelichting bij functionele Winst- en Verliesrekening

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

	2020	2019
Personeelskosten		
a. Lonen en salarissen	2.636	2.443
b. Pensioenkosten	454	377
c. Sociale lasten	510	480
Totaal personeelskosten	3.600	3.301

Gemiddeld aantal werknemers

In 2020 had Reggewoon gemiddeld 48,8 fte in dienst (2019: 45,9 fte). Alle werknemers zijn werkzaam in Nederland. Onderstaande tabel bevat het aantal FTE per afdeling:

	2020	2019
Directie	1,0	1,0
Staf	5,9	5,0
Wonen	22,3	23,0
Vastgoed	12,1	9,7
Bedrijfsvoering	7,4	7,1
Totaal aantal FTE	48,8	45,9

Afschrijvingskosten

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

	2020	2019
a. Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	418	390
Totaal afschrijvingskosten	418	390

Accountantskosten

Het honorarium van de accountant is als volgt te specificeren:

	2020	2019
	Mazars Accountants N.V.	Mazars Accountants N.V.
Controle van de jaarrekening (inclusief dvi)	76	74
Andere controleopdrachten	0	0
Fiscale adviesdiensten	0	0
Andere niet-controle diensten	0	0
	76	74

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

9.7 Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB

GESCHIEDEN BALANS OVER HET BOEKJAAR 2020

ACTIVA (voor resultaatverdeling)	2020		2019	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
VASTE ACTIVA				
<i>Vastgoedbeleggingen</i>				
1. DAEB vastgoed in exploitatie	665.961	-	624.047	-
2. niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	18.858	-	14.341
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.432	-	2.572	-
Totaal vastgoedbeleggingen	669.394	18.858	626.619	14.341
<i>Materiële vaste activa</i>				
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.210	-	2.401	-
<i>Financiële vaste activa</i>				
1. Deelnemingen in groepsmaatschappijen	12.466	-	11.076	-
2. Vorderingen op groepsmaatschappijen	3.523	-	3.943	-
3. Latente belastingvordering(en)	336	-	452	-
TOTAAL VASTE ACTIVA	687.929	18.858	644.491	14.341
VLOTTENDE ACTIVA				
<i>Vorderingen</i>				
1. Huurdebiteuren	424	12	453	12
2. Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	-	-	513
3. Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	-	4.681	0-
4. Overige vorderingen	34	-	7	-
5. Overlopende activa	54	0	198	5
Totaal vorderingen	512	12	5.339	530
<i>Liquide middelen</i>	2.941	2.816-	1.820	215
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	3.452	2.803-	7.159	745
TOTAAL ACTIVA	691.382	16.055	651.650	15.086

PASSIVA	2020		2019	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
EIGEN VERMOGEN				
1. Herwaarderingsreserve	349.269	2.954	330.026	1.220
2. Overige reserve	187.898	8.347	168.437	8.916
3. Resultaat boekjaar	22.496	1.166	38.703	940
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	559.663	12.466	537.167	11.076
VOORZIENINGEN				
1. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	5.351	-	7.230	-
TOTAAL VOORZIENINGEN	5.351	-	7.230	-
LANGLOPENDE SCHULDEN				
1. Schulden/leningen kredietinstellingen	111.777	-	94.396	-
2. Schulden aan groepsmaatschappijen	-	3.523	-	3.943
TOTAAL LANGLOPENDE SCHULDEN	111.777	3.523	94.396	3.943
KORTLOPENDE SCHULDEN				
1. Schulden aan overheid	3	1	1	1
2. Schulden aan kredietinstellingen	6.119	-	6.591	-
3. Schulden aan leveranciers	1.225	33	2.084	33
4. Schulden aan groepsmaatschappijen	-	-	513	-
5. Belastingen en premies sociale verzekering	4.450	25	717	25
6. Schulden ter zake van pensioenen	53	1	44	1
7. Overlopende passiva	2.741	6	2.907	8
TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN	14.590	65	12.857	67
TOTAAL PASSIVA	691.382	16.055	651.650	15.086

GESCEIDEN WINST- EN VERLIESREKENING OVER HET BOEKJAAR 2020

bedragen x € 1.000,=

	2020		2019	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
1. Huuropbrengsten	33.050	723	32.507	725
2. Opbrengsten servicecontracten	824	26	803	26
3. Lasten servicecontracten	891-	20-	986-	19-
4. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	1.717-	35-	1.549-	32-
5. Lasten onderhoudsactiviteiten	7.067-	189-	7.670-	157-
6. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	4.958-	701-	4.829-	29-
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	19.241	197-	18.148	512
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-	4	326	206
Toegerekende organisatiekosten	7-	0-	10-	0-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-	239-	197-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	7-	3	72	9
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.848-	-	9.725-	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	20.699	1.500	35.478	551
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.851	1.500	25.752	551
Overige organisatiekosten	3.361-	69-	2.818-	58-
Leefbaarheid	260-	-	245-	-
Netto resultaat overige organisatiekosten en leefbaarheid	3.621-	69-	2.932-	52-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	72	0	80	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	2.199-	72-	2.332-	80-
Saldo financiële baten en lasten	2.127-	72-	2.252-	80-
Resultaat voor belastingen	30.337	1.166	38.789	940
Belastingen	9.006-	-	1.026-	-
Resultaat uit deelneming	1.166	-	940	-
RESULTAAT NA BELASTINGEN	22.496	1.166	38.703	940

GESCHIEDEN KASSTROOMOVERZICHT (volgens de directe methode)

bedragen x € 1.000,=

	2020		2019	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Ontvangsten:				
Huurontvangsten	33.134	721	32.614	721
Vergoedingen	872	29	784	29
Overige bedrijfsontvangsten	35	0	43	0-
Ontvangen interest	72	-	80	-
Saldo ingaande kasstroom	34.113	750	33.521	749
Uitgaven:				
Betalingen aan werknemers	3.938	52	3.449	12
Onderhoudsuitgaven	7.150	115	8.601	74
Overige bedrijfsuitgaven	4.255	133	3.581	99
Betaalde interest	2.414	72	2.825	80
Sectorspec. heffing onafhankelijk vh resultaat	36	1	48	-
Verhuurdersheffing	4.028	-	3.542	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet inv.gebonden	82	-	66	-
Vennootschapsbelasting	780	-	10.878	-
Saldo uitgaande kasstroom	22.684	374	32.991	265
Kasstroom uit operationele activiteiten	11.428	377	530	484
Kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten				
Ontvangsten:				
Verkoopontvangsten bestaande huur	5-	4	325	207
(Des)Investeringsontvangsten overig	-	-	419	-
Saldo ingaande kasstroom	-5	4	744	207
Uitgaven:				
Nieuwbouw huur	2.735	-	3.116	11
Verbeteruitgaven	9.551	42	4.795	95
Aankoop	15.111	2.950	506	-
Sloopuitgaven	-	-	-	-
Aankoop grond	-	-	80	1
Investerings overig	189	-	-	-
Saldo uitgaande kasstroom	27.585	2.992	8.497	107
<i>Ontvangsten verbindingen</i>	419	-	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	419	0		
Kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten	-27.171	-2.988	-7.753	100
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Ontvangsten:				
Nieuwe te borgen leningen	23.500	-	23.000	-
Saldo ingaande kasstroom	23.500	0	23.000	0
Uitgaven:				
Aflossing geborgde leningen	6.637	-	16.095	-
Aflossing ongeborgde leningen	-	419	-	419
Saldo uitgaande kasstroom	6.637	419	16.095	419
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	16.863	-419	6.905	-419
Mutatie liquide middelen	1.121	-3.030	-318	165
Wijziging kortgeldmutaties	-	-	1	-
Saldo liquide middelen op 1 januari	1.820	215	2.137	50
Saldo liquide middelen op 31 december	2.940	-2.815	1.820	215

Het saldo liquide middelen Niet-DAEB is ultimo 2020 voor € 2,8 miljoen negatief. In 2020 heeft Reggewoon van Habion ook 19 niet-DAEB woongelegenheden overgenomen. Hoewel het aankoopproces tijdig is afgestemd met WSW en Aw, is bij het aantrekken van financiering ten onrechte gebruik gemaakt van het borgingsruimte van het WSW. Na constatering zijn wij direct in contact getreden met WSW en Aw. In 2021 is dit met goedkeuring van WSW opgelost. Dit heeft geen gevolgen voor de jaarrekening 2020.

9.8 Overige informatie

WNT-verantwoording 2020

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 2020 bedraagt voor Reggevoon € 147.000 op basis van bezoldigingsmaximum klasse E voor woningcorporaties.

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking

Bedragen x € 1	J.H. Olde Olthof
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	116.159
Beloningen betaalbaar op termijn	22.025
Totale bezoldiging 2020	138.183
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	147.000
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Gegevens 2019

	J.H. Olde Olthof
Functiegegevens	Directeur- bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,00
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	107.490
Beloningen betaalbaar op termijn	20.305
Totale bezoldiging 2019	127.795
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	142.000

Overige rapportageverplichting op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2020 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Bezoldiging Raad van Commissarissen

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

Wettelijke bezoldigingsmaxima 2020 en VTW beroepsregel 2020

	Voorzitter	Lid
WNT Categorie E	22.050	14.700
VTW Categorie E	16.950	11.300

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

De bezoldiging van de commissarissen in 2020 (excl. BTW) is als volgt:

bedragen x € 1	H.B.I. De Lange Voorzitter	R.A.M. Wiggers- Jansen Lid	G.A. Bladder Lid
Funciegegevens			
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 -31/12	01/01 -30/06	01/01 -31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	13.560	3.899	9.040
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	22.050	7.310	14.700
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2019			
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 -31/12	01/01 -31/12	09/01 -31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	11.282	7.521	7.357
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	21.300	14.200	13.889
bedragen x € 1	M. Douwenga Lid	K.A. Dubbelman lid	H. Zwiers lid
Funciegegevens			
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 -31/12	01/01 -31/12	01/07 -31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	9.040	9.040	3.899
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	14.700	14.700	7.390
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2019			
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 -31/12	01/01 -31/12	N.v.t.
Bezoldiging			
Bezoldiging	7.521	7.521	N.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	14.200	14.200	N.v.t.

OVERIGE GEGEVENS

1	Resultaatbestemming	2020	2019
	a. Overige reserves	22.496	38.703
	Totaal	22.496	38.703

Deel 5 Overige gegevens



10 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant



Christiaan Geurtsweg 8
Postbus 1180
7301 BK Apeldoorn
T: 086 277 22 00
apeldoorn@mazars.nl

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Reggewoon

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 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 2020 en van het resultaat over 2020 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 2020;
2. de winst- en verliesrekening over 2020; 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 2020 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 61 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 waarderen marktwaarde.

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.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2020 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- 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; en
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

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

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

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

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 2020, 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, 20 mei 2021

Mazars Accountants N.V.

w.g.

drs. F. Mazonier RA



Locatie Nijverdal
Storkstraat 11
0548 631 616

Locatie Wierden
Nijverdalsestraat 83
0546 577 440

E-mail
info@reggewoon.nl

Postadres
Postbus 325
7440 AH Nijverdal

www.reggewoon.nl