



Jaarverslag 2025



3.335

reparaties uitgevoerd door eigen onderhoudsdienst

7,3

algemene waardering voor Reggewoon van huurders



27

nieuwbouw appartementen

2

woonwagens



9.293

reacties via WoningHuren.nl op woningen van Reggewoon

1.829

geactiveerde accounts huurdersportaal



66

mensen werken bij Reggewoon



344

nieuwe verhuringen



40

woningen aangeboden aan statushouders

121

statushouders gehuisvest

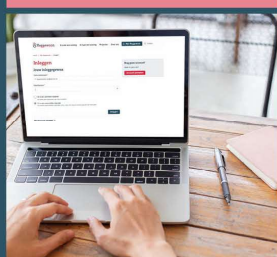
161

woningen verduurzaamd



2.342

woningen hebben een energielabel A of hoger



173 keukens

39 toiletten

93 badkamers vervangen/ vernieuwd



8,2

waardering van de huurders voor het uitvoeren van reparaties

Wij zijn Reggewoon

Reggewoon is een sociale huisvester die met beide benen in de samenleving staat en ziet wat nodig is in haar werkgebied en in de regio. De kernwaarden 'doen, dichtbij, duurzaam en samen' hebben de afgelopen jaren inhoud gekregen. De komende jaren werken we aan ons nieuwe koersplan. In onze vooruitblik lees je daar meer over.

Onze missie

Wij bieden betaalbare, passende en goede huisvesting aan mensen die aangewezen zijn op een huurwoning.

Onze visie

Goed, passend en betaalbaar wonen is belangrijk voor iedereen. Zorgeloos wonen is één van de fundamenteën onder een stabiel en veilig leefklimaat. Daarnaast zijn 'van betekenis zijn' en je in een 'sociaal netwerk' begeven ook van belang om erbij te horen. Als woningcorporatie zijn wij verantwoordelijk voor het wonen. Maar wij zoeken ook de actieve samenwerking in het netwerk van wonen, zorg en welzijn en doen dat samen met onze huurders. Onze werkwijze is dat we handelen vanuit onze rol en verantwoordelijkheid. Wij zetten ons in voor de stabiliteit en veiligheid van het leefklimaat in wijken en buurten. Dit doen we met een integrale blik en met respect voor elkaars rol en verantwoordelijkheden.

Onze strategie

We staan voor een aanpak waarbij we lokaal als verbinder werken. We staan open voor meer regionale samenwerking om daarmee een bijdrage te leveren aan de stabiliteit van de regio. Nieuwe ontwikkelingen in ons werkgebied of in de regio hebben onze aandacht. Als het nodig is, pakken we onze rol. Voor de samenwerking met onze samenwerkingspartners vinden we duidelijkheid en openheid belangrijk.

Onze kernwaarden

> We hebben een ambitieuze koers ingezet. Het blijft niet bij mooie plannen. We zetten woorden om in daden.

Reggewoon gaat het DOEN.

> We voelen ons verbonden met de regio en weten voor wie we het doen. We willen een bijdrage leveren aan het leven van onze huurders.

Reggewoon is altijd DICHTBIJ.

> We gaan verantwoordelijk om met mens en milieu.

Reggewoon is DUURZAAM.

> Resultaten behalen, kunnen we niet alleen. We werken daarin samen met huurders, woningzoekenden en diverse samenwerkingspartners.

Reggewoon doet het SAMEN.

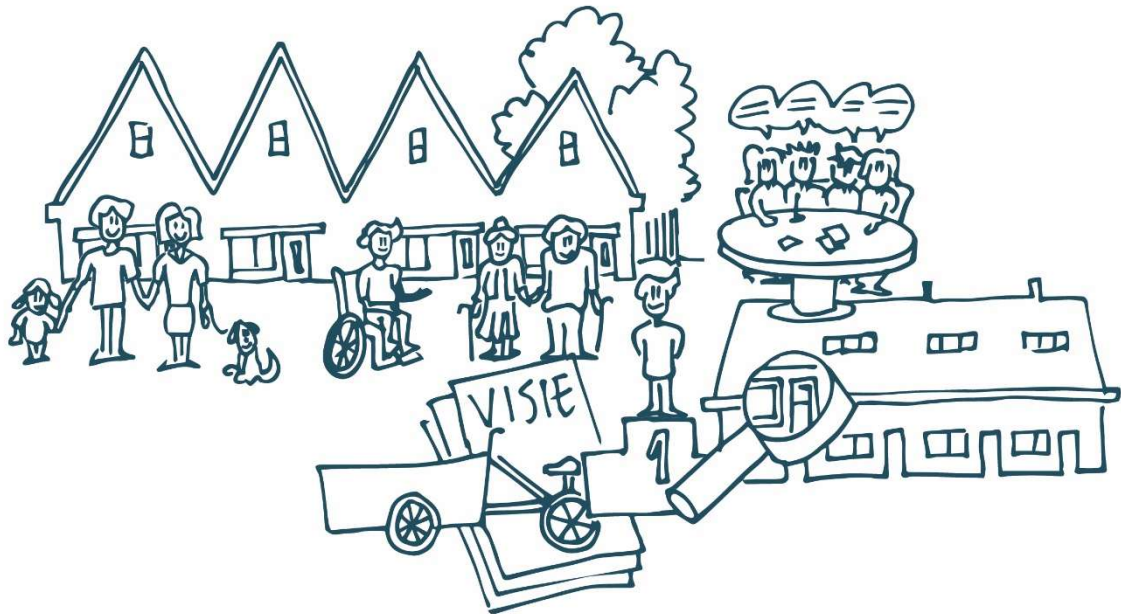
Inhoudsopgave

Algemeen	5
Deel 1 – Bestuurs- en Volkshuisvestelijkverslag	6
Inleiding	7
Klantperspectief als vertrekpunt	9
Klaar voor de toekomst	20
Reggewoon als organisatie	27
Duurzaam financieel beleid	32
Risicomanagement	40
Vooruitblik 2026 en verder	45
Deel 2 – Verslag van de Raad van Commissarissen	47
Verslag van de Raad van Commissarissen	48
Deel 3 - Verklaring van het bestuur en goedkeuring van de RvC	58
Deel 4 - Jaarrekening en Overige gegevens	59

Algemeen

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

Deel 1 – Bestuurs- en Volkshuisvestelijkverslag



Inleiding

We kijken terug op goed jaar met mooie resultaten. Dit jaarverslag doet verslag van die behaalde resultaten in 2025. Daar mogen wij trots op zijn. Zeker in de context van een dynamische omgeving waarin wij onder andere te maken kregen met een huurbevriezing, verkiezingen en een onzekere wereldorde. Een omgeving waar wij niet direct invloed op uit kunnen oefenen, maar waar wij vanuit Reggewoon wel onze bijdrage kunnen leveren om het goede te doen voor onze huurders en woningzoekenden. De vraag naar sociale huurwoningen neemt nog steeds toe. Het aantal reacties op onze huurwoningen loopt alsmaar op; 500 reacties op een vrijgekomen woning is eerder regel dan uitzondering. Daar ligt voor Reggewoon een belangrijke opdracht.

Het jaar 2025 is het eerste volle jaar voor mij als directeur-bestuurder van Reggewoon. Het voelde als thuiskomen. Fijne collega's en een prachtige organisatie met belangrijke sociale huisvestingsopgaven in onze beide gemeenten Hellendoorn en Wierden.

Wat zijn onze belangrijkste resultaten:

- Het woningtekort: we hebben 29 nieuwe woningen opgeleverd. En wij zijn volop bezig met planvorming voor nog eens +/- 350 woningen. Helaas kost de ontwikkeling van projecten tijd. We hebben in 2025 veel nieuwe ontwikkelinitiatieven opgestart. De resultaten daarvan hopen wij de komende jaren in nieuwbouwaantallen terug te zien.
- De voorbereidingen voor de verduurzaming van 111 woningen in Almelo zijn gestart en de aanbesteding heeft plaatsgevonden. De verduurzaming start in het najaar van 2026.
- In november hebben wij de sloop aangekondigd van 48 woningen aan de Veldsweg en de bouw van 50 nieuwe woningen.
- We hebben ons aangesloten bij de Bouwstroom Oost, om mee te kunnen liften op de grootschalige aanbesteding van woningen waardoor een goede en voordelige prijs-kwaliteitsverhouding ontstaat.
- Na een mooi gedragen proces, in samenwerking met alle stakeholders, hebben wij een nieuw koersplan opgesteld. Onze routekaart voor 2026 en verder.
- We hebben een nieuwe website gekregen en een klantvolgsysteem waardoor wij onze huurders beter kunnen helpen.
- Voor het eerst is een kaderbrief voor de begroting opgesteld en is de meerjaren onderhoudsbegroting beter afgestemd op de processen van onze bedrijfsvoering. Hierdoor hebben wij betere aansluiting en daarmee kunnen we sneller het begrotingsproces doorlopen.
- Begin 2025 is Tobias 365 geïmplementeerd. Een omvangrijk project met succesvolle afronding. Iedereen werkt nu met het vernieuwde systeem.

- In beide gemeenten hebben wij in december de nieuwe prestatieafspraken getekend na een mooi proces met gemeente en huurdersorganisaties.

Tot slot;

We kijken met trots terug op alle behaalde resultaten en de fijne samenwerking met alle collega's. Ook de samenwerking met alle partners in onze wijken en buurten, zoals gemeente en zorg en welzijnspartijen, is iets waar we trots op zijn. Na een aantal personeelwijzigingen in 2025, kijken we nu vooral met energie vooruit. Ons managementteam is begin 2026 weer compleet en wij hebben zin om met ons nieuwe koersplan aan de slag te gaan. In 2026 bestaat Reggewoon 100 jaar, reden voor een groot aantal jubileum activiteiten voor huurders, stakeholders en collega's. We kijken uit naar een mooi en bijzonder jaar!

Leeswijzer

Dit jaarverslag bestaat uit twee delen: het bestuurs- en volkshuisvestelijkverslag en het verslag van de Raad van Commissarissen. Het bestuurs- en volkshuisvestelijkverslag is opgebouwd volgens de opbouw van het Koersplan 2022-2026 van Reggewoon. Dit is de laatste keer aan de hand van dit koersplan. In 2026 hebben wij een nieuw koersplan met onze opgaven en ambities voor de komende jaren.

Namens alle collega's van Reggewoon,

Erna Mobach
Directeur-bestuurder

Klantperspectief als vertrekpunt

Reggewoon staat dicht bij haar klanten; huurders en woningzoekenden. Zij staan bij ons centraal. We vinden het belangrijk dat iedereen de kans krijgt om mee te doen in de samenleving en zetten ons daarvoor in. We nemen hierin onze verantwoordelijkheid door voor een goed dak boven het hoofd te zorgen. En we passen ons beleid aan de wensen en (woon)behoeften van onze klanten aan. Daarnaast hebben we oog voor de menselijke maat en vergeten individuele vraagstukken niet. Waar dat kan, betrekken wij onze huurders in projecten en stimuleren wij leefbaarheidsinitiatieven.

Woonruimteverdeling

WoningHuren.nl

Sinds 2023 vinden woningzoekenden het woningaanbod van Reggewoon en maar liefst 13 andere corporaties eenvoudig op één website: www.woninghuren.nl. Met één inschrijving reageren woningzoekenden op het aanbod van de 14 samenwerkende corporaties.

Handig als woningzoekenden in meerdere gemeenten op zoek zijn naar een woning. Of als er meerdere corporaties woningen aanbieden in een gemeente waar iemand zoekt. Het samen aanbieden van de beschikbare woningen zorgt er ook voor dat we meer inzicht hebben in de woonwensen van woningzoekenden in deze regio. Ook na livegang en in 2025 namen wij deel aan werkgroepen om de regionale onderlinge samenwerking verder op elkaar af te stemmen en verder te ontwikkelen.



Aantal verhuringen

In 2025 hadden we 344 nieuwe sociale verhuringen. Dat is minder dan in 2024. De reden daarvoor is dat we in 2024 meer nieuwe woningen hebben opgeleverd. Deze nieuwe woningen zorgden ook voor doorstroming.

Jaar	Aantal verhuur-eenheden	Aantal huurwoningen	Aantal sociale verhuringen	Gemiddeld aantal reacties
2022	5.287	4.817	332	78
2023	5.300	4.830	304	338
2024	5.384	4.907	398	313
2025	5.501	5.032	344	409

Aantal actief woningzoekenden

Via WoningHuren.nl is in 2025 door 9.293 individuele woningzoekenden gereageerd op het woningaanbod van Reggewoon. We zien hiermee dat het aantal woningzoekenden dat op zoek is naar een huurwoning blijft stijgen.

Aantal reacties

Gemiddeld is er 409 keer op een vrijgekomen woning van Reggewoon gereageerd. Dit is een stijging ten opzichte van 2024, toen werd er 313 keer op een vrijgekomen woning van Reggewoon gereageerd. De flinke stijging ten opzichte van een aantal jaren geleden blijft dus doorzetten.

Passend toewijzen

In 2025 hadden we 344 nieuwe sociale verhuringen. We hebben in 2025 98,4% van onze woningen passend verhuurd. Volgens de wettelijke norm voor het passend toewijzen moeten we minimaal 95% van de nieuwe verhuringen verhuren aan kandidaten die recht hebben op huurtoeslag, binnen de voor die kandidaten geldende aftoppingsgrens.

	Norm passend toewijzen	Toegewezen binnen norm
Hellendoorn	Minimaal 95%	100,0%
Wierden	Minimaal 95%	95,2 %

Staatssteunregeling

Woningcorporaties moeten bij het toewijzen van woningen rekening houden met verschillende regels, waaronder de staatssteunregeling. Dit betekent dat we een beperkt percentage van de woningen vrij mogen toewijzen aan woningzoekenden met een inkomen boven de huurtoeslaggrens.

In 2025 was deze grens:

- € 49.669 voor eenpersoonshuishoudens;
- € 54.847 voor meerpersoonshuishoudens.

Met de gemeente Hellendoorn en de gemeente Wierden hebben we in de prestatieafspraken afspraken gemaakt over vrije toewijzingen. Met beide gemeenten is maximaal 15% voor vrije toewijzing afgesproken. Binnen onze inkomenseisen geven we éénpersoonshuishoudens de mogelijkheid gebruik te maken van deze marge tot een inkomen van € 54.847. Wij zien in de praktijk dat daar weinig gebruik van is gemaakt. Voor 2025 hebben we daarom de grens waarop huishoudens met een middeninkomen op ons woningaanbod kunnen reageren verder verhoogd naar € 66.126 zodat zij ook kunnen reageren op het woningaanbod.

	Norm staatssteunregeling	Toegewezen binnen norm
Hellendoorn	Minimaal 85%	98,0%
Wierden	Minimaal 85%	95,9%

Toewijzing sociale huurwoningen

Reggewoon biedt haar woningen grotendeels aan via WoningHuren.nl. Dit noemen we het aanbodmodel. Daarnaast worden woningen rechtstreeks toegewezen door Reggewoon.

	Gemeente Hellendoorn	Gemeente Wierden	Totaal Reggewoon
Aanbodmodel	76%	80%	77%
Directe toewijzing	24%	20%	23%

Directe toewijzing

23% van de woningen, totaal 78 woningen, zijn via directe bemiddeling verhuurd. Dit was om de volgende redenen:

	Gemeente Hellendoorn	Gemeente Wierden	Totaal Reggewoon
Aankoop woning	1		1
Calamiteit/maatwerk	2	1	3
Intermediaire verhuur	2		2
Medisch urgent	4	1	5
Molukse wijk	2		2
Omklapper	1		1
Sociaal urgent	6	3	9
Socioruimte	1		1
Statushouders	26	14	40
Uitstroom Beschermd Wonen	5	1	6
Woningruil	4	2	6
Woonwagen/standplaats		2	2
Totaal	54	24	78

Doorstroming

Bij nieuwbouwwoningen bieden we soms voorrang aan huurders die een andere woning van Reggewoon achterlaten. Dit doen we om doorstroming te realiseren. Huurders kunnen doorstromen naar een woning die beter past bij hun levenssituatie en de woning die zij verlaten, verhuren wij weer aan nieuwe huurders. Voor de nieuwbouw die in 2025 is uitgegeven, is hierbij het volgende gerealiseerd:

Nieuwbouwproject	Woningtype	Totaal aantal	Naar doorstromers
Wierden-Weusteweg	Woonwagens	2	n.v.t.
Wierden - Brandershorst	appartementen	15	2
Hellendoorn - De Blenke	Appartementen	12	8

In 2025 zijn we begonnen met het onderzoeken hoe we meer doorstroming kunnen realiseren. Ondertussen bieden we, binnen een pilot met de gemeente Wierden, in 2026 alvast 1 woning aan met voorrang aan doorstromers.

Urgentie

In 2025 zijn er 23 woningen verhuurd aan urgent zoekenden. In 2024 waren dit er 22. Dit zijn woningzoekenden die om sociale of medische redenen urgentie hebben gekregen. Hier horen ook de woningzoekenden bij die uitgestroomd zijn uit de maatschappelijke opvang of uit beschermd wonen en calamiteiten/maatwerk.

Statushouders

Ook in 2025 hebben we een belangrijke bijdrage geleverd aan de taakstelling van beide gemeenten. Hiervoor hebben we opnieuw woningen geleverd.

	2025	2024	2023
Aantal woningen	40	37	38
Aantal personen	121	109	94

Naast het huisvesten van statushouders, vinden we het belangrijk dat zij een zachte landing hebben in onze gemeenten. We werken hierin nauw samen met de gemeenten en Vluchtelingenwerk. In Wierden is het hiermee gelukt om de taakstelling te realiseren. In Hellendoorn niet, ook al hebben alle partijen zich hiervoor ingespannen. Dit heeft niet alleen te maken met het aantal gereserveerde woningen door Reggewoon, maar ook met de capaciteit bij de gemeenten en Vluchtelingenwerk. In onze gesprekken met de gemeenten zoeken we gezamenlijk naar oplossingen voor het bieden van goede huisvesting aan deze kwetsbare groep. Ons doel: gezamenlijk de taakstelling realiseren.

Taakstelling 2025	Gemeente Hellendoorn	Gemeente Wierden	Totaal Reggewoon
Stand per 1 januari	30	11	41
Taakstelling 2025	62	43	105
Totaal te huisvesten	92	54	146
Gerealiseerd	79	54	133
Stand per 31 december	13	0	13

Dit is de stand van zaken op basis van de publicaties van de Rijksoverheid. Het COA heeft achterstand in het verwerken van de plaatsingen. Als alle plaatsingen tijdig verwerkt zouden zijn, dan was de stand per 31 december 2025 voor de gemeente Hellendoorn 7 personen geweest.

Huur

Huurverhoging

In de Nationale prestatieafspraken voor de volkshuisvesting zijn tussen woningcorporaties, huurders, gemeenten en het Rijk afspraken gemaakt over de huurverhoging. In ons huurbeleid is vastgelegd dat we dit nationale beleid volgen. Voor 2025 heeft dit geresulteerd in een huurverhoging van 4,5 % voor de DAEB-woningen en 4,1% voor de niet-DAEB woningen.

Huurachterstand

Wij staan dicht bij onze huurders en bieden waar nodig maatwerk. Dat geldt ook voor huurders met een betaalachterstand. Wanneer een huurder moeite heeft met betalen, denken wij graag mee over een oplossing die niet alleen op de korte termijn verlichting biedt, maar vooral bijdraagt aan een structureel gezonde financiële situatie. De huurder staat daarbij altijd centraal.

Zodra wij signaleren dat er sprake is van een huurachterstand, zoeken we actief persoonlijk contact. We bellen, appen, mailen of gaan op huisbezoek. Ons doel is om de drempel zo laag mogelijk te houden en problemen al in een vroeg stadium bespreekbaar te maken. Als er geen contact tot stand komt of afspraken niet worden nagekomen, schakelen wij de deurwaarder in. Een achterstand van

drie maanden kan al snel oplopen tot honderden of zelfs meer dan duizend euro aan extra kosten. Daarom zetten wij ons maximaal in om samen met de huurder verdere financiële schade te voorkomen.

Daarnaast werken we nauw samen met de Stadsbank, maatschappelijk werk Avedan, de schuldhulpmaatjes van Stichting Boom en Bowie en het Hulpfonds Hellendoorn. Deze partners ondersteunen inwoners van de gemeenten Hellendoorn en Wierden bij het bereiken van een stabiele en financieel gezonde toekomst.

De totale huurachterstand van zittende en vertrokken huurders in 2025 bedroeg € 357.710, wat overeenkomt met 0,83% van de jaarhuur (2024: € 448.955, 1,19% van de jaarhuur). In 2025 hebben we € 38.896 afgeboekt (2024: € 37.748).

In totaal vonden er in 2025 drie ontruiming plaats (hierbij waren geen minderjarige kinderen betrokken):

- Twee op basis van drugsgerelateerde sluitingen door de gemeente.
- Eén op basis van huurachterstand.

Bij het uitvoeren van ontruiming hecht Reggewoon grote waarde aan zorgvuldigheid. We zoeken altijd naar maatwerkoplossingen en zetten ons maximaal in om huisuitzettingen te voorkomen waar dat mogelijk is.

Dienstverlening

Huurderstevredenheid

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. We zien dat de cijfers over het algemeen in lijn liggen met de cijfers van het afgelopen jaar en het landelijke gemiddelde. Wat op valt is dat de dienstverlening rondom het verlaten en betrekken van een woning lager is gewaardeerd het afgelopen jaar. Dit komt door interne knelpunten, waaronder onvoldoende borging van kwaliteit. We hebben deze problemen opgepakt en onze kwaliteit beter geborgd. Eind 2026 hebben we een klantvolgsysteem ingevoerd, waardoor we verwachten meldingen over eventuele onvrede sneller te signaleren en op te pakken.

Huurdertevredenheid KWH

	Algemene waardering	Nieuwe huurders	Vertrokken huurders	Reparaties	Onderhoud
2024	7,4	8,1	8,3	8,1	7,6
2025	7,3	7,7	8,0	8,2	7,8
Landelijk 2025	7,1	7,8	7,9	8,2	7,5

Klachten

Reggewoon blijft zich inzetten om meldingen van klanten correct op te lossen. Helaas lukt dit niet altijd. In 2025 zijn er meer klachten (49) ontvangen dan in 2024 (19). Dit komt deels doordat ook de

schriftelijke bezwaren tegen de huurverhoging in 2025 als klacht zijn geregistreerd (12). We zijn actief bezig met het behandelen en oplossen van klachten. We streven ernaar om elke klacht zo snel en efficiënt mogelijk op te lossen. Daarbij staan we altijd open voor feedback en verbetering. Ook is aandacht besteed aan wat er geleerd kan worden van een klacht.

Het categoriseren van klachten is lastig. Het komt regelmatig voor dat een klacht meervoudig is. Klachten zijn uiteindelijk als volgt vastgelegd:

	Actief eind	Totaal	Totaal
	2025	2025	2024
Aansprakelijkheidsstelling	-	3	-
Communicatie	-	-	1
Dienstverlening	1	9	5
Huurprijs	1	12	2
Medewerker	1	4	1
Ongewenst gedrag	-	-	-
Oplevering woning	2	5	1
Procedure / regelgeving	-	-	-
Regelgeving	-	-	-
Signaleringslijst	-	1	-
Technische redenen	3	15	9
Totaal aantal klachten	8	49	19

Wanneer we er met een huurder niet uitkomen, kan de huurder terecht bij de Klachtencommissie Woningcorporaties Twente e.o. In 2025 is er 1 klacht gemeld bij de Klachtencommissie. Deze is niet ontvankelijk verklaard. Met deze huurder zijn we in gesprek gegaan en de klacht is inmiddels opgelost. 9 huurders zijn in 2025 een procedure gestart bij de Huurcommissie. De status hiervan is:

- 4 klachten zijn ongegrond verklaard.
- 2 klachten zijn ongegrond verklaard, huurders zijn in verzet gegaan. Deze procedures lopen nog.
- 2 klachten zijn niet ontvankelijk verklaard, huurders zijn in verzet gegaan. Deze procedures lopen nog.
- 1 klacht is nog in behandeling bij de Huurcommissie.

Samen

Iedereen doet mee

We betrekken onze huurders en woningzoekenden in onze plannen en versterken de samenwerkingsrelatie. De mening van onze klanten doet ertoe. Zij zijn de ervaringsdeskundigen. Ook in 2025 hebben we nauw samengewerkt met verschillende bewonerscommissies, die de belangen van de bewoners in hun complex vertegenwoordigen. Een belangrijk thema bij een aantal complexen is de brandveiligheid. We hebben samen afspraken gemaakt over brandveiligheidsmaatregelen. Bijvoorbeeld over het realiseren van de scootmobielstalling, het leeghalen van vluchtwegen en leveren van kerstversiering.

Huurdersorganisaties

Stichting Huurdersbelang Wierden-Enter (SHWE) en het Huurdersplatform gemeente Hellendoorn (HPF) zijn belangrijke gesprekspartners en vertegenwoordigers van onze huurders en woningzoekenden. We hebben elkaar in 2025 regelmatig gesproken, onder andere over de jaarlijkse huurverhoging, het nieuwe koersplan, de begroting en de prestatieafspraken. We vinden het belangrijk dat SHWE en HPF met ons meedenken, ons adviseren en, daar waar nodig, input geven en instemmen met strategie, beleid, prestatieafspraken en specifieke thema's. De SHWE is druk bezig geweest met het werven van nieuwe leden en een nieuwe voorzitter. Beide huurdersorganisaties zijn eind 2025 weer op sterkte.

In 2025 hebben de huurdersorganisaties een advies uitgebracht over de jaarlijkse huurverhoging. HPF bracht een negatief advies uit en SHWE stelde voor om een lagere huurverhoging toe te passen omdat zij zich zorgen maken over de betaalbaarheid. We begrijpen deze zorgen, maar hebben de huurverhoging toch doorgevoerd. Dit besluit is onder andere gebaseerd op het Nibud-advies, dat de huurquote naar verwachting daalt door de stijgende inkomens, en bijstelling naar een lager percentage van de totale huursom door de landelijke afspraken met de Woonbond.

We hebben een workshop financiën georganiseerd voor beide huurdersorganisaties en de gemeenten. Finance Ideas heeft het verzorgd. De workshop gaf veel inzicht in het financiële huishoudboekje van Reggewoon en de dilemma's richting de toekomst.

De huurdersorganisaties hebben ook een belangrijke bijdrage geleverd voor het nieuwe koersplan. Zij zijn op verschillende momenten betrokken geweest bij de ontwikkeling van het koersplan. De inzichten van de huurdersorganisaties zijn meegenomen in de definitieve versie.

Eind 2025 is voor het eerst de begroting gedeeld met beide huurdersorganisaties en eind december met elkaar besproken.



Gemeenten Hellendoorn en Wierden

Net als voorgaande jaren hebben we nauw samengewerkt met de gemeenten Hellendoorn en Wierden. Een groot deel van onze reguliere werkzaamheden draait om de uitvoering van prestatieafspraken die we met hen hebben gemaakt. Deze afspraken vormen de basis voor prettig wonen en leven in deze gemeenten. We willen in gezamenlijkheid de volkshuisvesting in deze gemeenten vorm en inhoud geven.

Samenwerking Reggewoon en gemeenten 2025:

- **Prestatieafspraken**

In 2025 hebben we samengewerkt aan het opstellen van prestatieafspraken. Het vertrekpunt voor de prestatieafspraken was het bod dat Reggewoon heeft gedaan in juli 2025. De gemaakte prestatieafspraken zijn hiervan het resultaat. Het zijn afspraken waarop we komende jaar extra inzet plegen.

In december 2025 werden de prestatieafspraken voor 2026 tussen gemeente Hellendoorn, HPF en Reggewoon ondertekend. Ook de prestatieafspraken tussen gemeente Wierden, SHWE en Reggewoon zijn in december getekend.

- **Overleg bestuurders**

Met de bestuurders hebben we één keer per zes weken een bestuurlijk overleg. Op strategisch en tactisch niveau bespreken we de volkshuisvestelijke thema's en ontwikkelingen. Daarnaast hebben we twee à drie keer per jaar een tripartiet overleg waarbij ook de huurdersorganisaties aan tafel zitten.

- **Gezamenlijk ambtelijk overleg**

Om het proces rondom de prestatieafspraken tussen gemeenten, huurdersorganisaties en Reggewoon goed te beginnen, vond er in beide gemeenten een gezamenlijk ambtelijk overleg plaats. Tijdens dit overleg bespraken en evalueerden we de bestaande afspraken op de thema's sociaal domein, fysiek domein en toekomstbestendigheid. Afspraken die niet worden afgerond in het lopende jaar worden overgeheveld naar het volgende jaar, tenzij anders wordt besloten. De afspraken voor het komende jaar zijn opgenomen in de prestatieafspraken 2026.

- **Kennismakingsbijeenkomst gemeenteraden**

Vanwege de komst van onze nieuwe directeur-bestuurder nodigden we de gemeenteraden van beide gemeenten uit voor een kennismaking. In deze gesprekken hebben we de raden ook bijgepraat over onze plannen voor de komende jaren en gedeeld waarvoor wij staan in ons werkgebied.

- **Informatiebijeenkomsten woonruimteverdeling en corporatie financiën.**

Voor ambtenaren, wethouders, gemeenteraden en de huurdersorganisaties hebben we twee keer een informatiebijeenkomst georganiseerd. Bij beide bijeenkomsten deelden externen hun kennis met de aanwezigen. Er was een bijeenkomst over data met betrekking tot woonruimteverdeling en WoningHuren.nl. De andere bijeenkomst ging over hoe de financiën van een corporatie in elkaar zitten en wat de cijfers betekenen. Beide bijeenkomsten waren zeer waardevol, gaven inzicht en werden gewaardeerd door de aanwezigen.

- **Handreiking aan gemeenteraadsfracties**

Alle gemeenteraadsfracties van de gemeenten Hellendoorn en Wierden hebben een brief ontvangen met een handreiking voor een gesprek. Omdat wij elkaar hard nodig hebben bij het uitvoeren van de woonagenda, hebben wij de gemeenteraadsfracties een handreiking gedaan om in gesprek te gaan over mogelijke speerpunten in hun partijprogramma voor de komende verkiezingen. In de brief hebben wij aangegeven op welke onderwerpen Reggewoon de komende jaren het zwaartepunt wil leggen en waar wij de samenwerking met de gemeente in zoeken.

- **Woningmarktonderzoek**

De gemeente Wierden en Reggewoon laten elke twee jaar onderzoek doen naar de huidige situatie op de woningmarkt in de gemeente, inclusief de ontwikkeling van de woningbehoeften en de bijbehorende woningmarktopgaven. In 2025 hebben gemeente Wierden en Reggewoon een opdracht verstrekt aan het onderzoeksbureau. Voor de gemeente Hellendoorn laat Reggewoon dezelfde uitvraag doen. In het voorjaar van 2026 zijn de rapporten gereed.

- **Vastgoedoverleg**

In 2024 is in beide gemeenten het vastgoedoverleg geïntroduceerd. Dit is mede gebeurd vanuit de portefeuillestrategie die Reggewoon in 2024 heeft geschreven (en die met de gemeenten is gedeeld). Dit overleg hebben we ook in 2025 doorgezet. In het vastgoedoverleg bespreken we potentiële nieuwbouwprojecten. Het voordeel hiervan is dat Reggewoon aan de “voorkant” wordt betrokken.

WoON Twente

De 16 woningcorporaties in Twente werken op meerdere onderwerpen samen binnen de vereniging WoON Twente (WoON). Er is samenwerking met maatschappelijke partners, kennisinstellingen, Aedes, de Provincie en andere overheden. WoON Twente pakt samen thema's op die ertoe doen voor huurders en woningzoekenden. Professionals vanuit de 16 corporaties delen kennis en werken samen aan de (bovenlokale) thema's zoals de Regionale Woningmarkt, Duurzaamheid, Sociaal Domein, Organisatieontwikkeling en Klantinvloed. Een aantal medewerkers van Reggewoon neemt actief deel aan de verschillende thema's en vakgroepen. Erna Mobach is lid van het dagelijks bestuur van WoON Twente. Ook de RvC-leden van Reggewoon zijn actief in het platform en agenderen hun eigen thema's op het gebied van governance.

Leefbaarheid

Gebiedsgericht werken

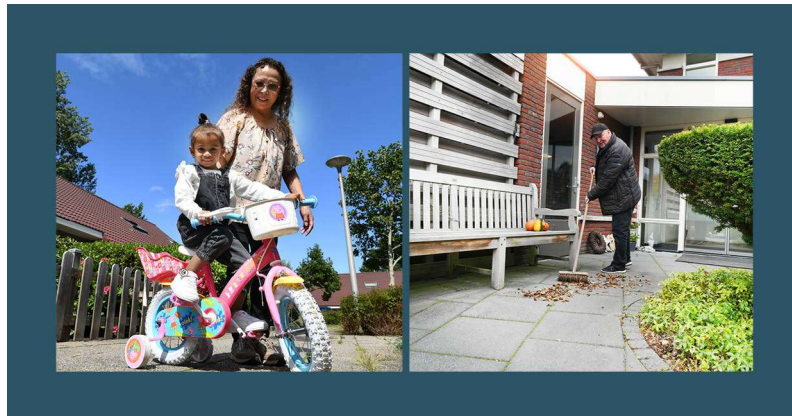
Reggewoon werkt gebiedsgericht. Dit doen we door middel van 3 teams (Hellendoorn Noord, Hellendoorn Zuid en Wierden-Enter). Een gebiedsteam bestaat uit collega's met verschillende expertises. Door samen een team te vormen, delen we snel informatie met elkaar. De collega's binnen de teams hebben allemaal veel contact met huurders. We vinden het belangrijk om dicht bij de huurder te staan. Het zijn korte lijnen die maken dat je als collega en ook als huurder snel antwoord krijgt. Reggewoon is op deze manier dichtbij, zichtbaar, actief en benaderbaar. We zijn betrokken bij onze klanten en leveren als het nodig is maatwerk.

Leefbaarheidsprojecten

In 2025 hebben we onze inzet voor leefbaarheid in onze buurten en wijken verder uitgebreid. We

gebruiken onder andere ons netwerk om samen trajecten te ontwikkelen, die de participatie van onze huurders in de samenleving bevorderen. En we stimuleren leefbaarheidsinitiatieven en faciliteren huurders die daaraan een bijdrage willen leveren.

Ook in 2025 hebben we geïnvesteerd in het schoon, heel en veilig en schoonhouden van de leefomgeving rondom onze complexen. Met name in de complexen waar we vanwege brandpreventie onveilige situaties hebben moeten oplossen hebben we aandacht besteed aan het verfraaien en gezellig maken van de openbare ruimtes door bijvoorbeeld het plaatsen van veilige bankjes.



Leefbaarheidsmeldingen

In 2025 hebben we leefbaarheidsmeldingen opgepakt. Deze worden gedaan door huurders maar daarnaast worden er ook meldingen gedaan door onze collega's die veel in de wijk aanwezig zijn. De complexiteit van situaties blijft sterk toenemen. We zien dat we daardoor niet altijd tot een oplossing komen en casussen lang doorlopen. We vragen ook steeds vaker juridisch advies. En niet alleen wij, maar ook onze huurders doen dat steeds vaker. Verder merken wij meer verharding in de maatschappij en meer individualisering. Dit uit zich onder andere in het sneller dreigen met juridische stappen, naar de pers stappen, de huur niet betalen of een klacht tegen Reggewoon indienen.

Door zichtbaar te zijn in de wijken, snel op signalen af te gaan en samen te werken met partners uit ons netwerk, zorgen we dat onze wijken over het algemeen heel prettig zijn om in te wonen en dat de leefbaarheid goed is. De bewoners dragen daar natuurlijk zelf het meest aan bij.

In 2025 zijn we in de gemeente Wierden gestart met Buurtbemiddeling. Ook in de gemeente Hellendoorn wordt dit opgestart in 2026. Wij zijn blij met dit initiatief en dragen hier graag aan bij.

Eigen onderhoudsdienst

Het dagelijks onderhoud wordt onder andere door drie eigen vakmannen uitgevoerd. Hiermee staat Reggewoon dicht bij haar huurders. De vakmannen zijn één van de gezichten in de wijk, herkenbaar en betrouwbaar. Naast dat zij onderhoud uitvoeren, zijn ze ook de oren en ogen in de wijk. De onderhoudsdienst vormt een belangrijke verbinding tussen de bewoner, de wijk en Reggewoon. Zij komen bij huurders achter de deur en zien wat er speelt. Signaleren zij een probleemsituatie? Dan delen ze dit en pakken het op met het wijkteam.



Klaar voor de toekomst

Reggewoon kijkt verder dan het hier en nu. We gaan voor duurzame en toekomstbestendige woningen en wijken. We vinden het belangrijk dat er voor iedereen een thuis is. Een vitale wijk bestaat voor ons uit een mix van verschillende soorten woningen en bewoners. Bij onderhoudsprojecten en nieuwbouw houden wij rekening met de huurder van nu en van de toekomst. We combineren onze onderhoudsprojecten zoveel mogelijk met duurzaamheidsmaatregelen.

Integrale Vastgoed Sturing

Reggewoon kijkt verder dan het hier en nu

Reggewoon streeft naar een woningmarkt in balans, waarbij er voldoende kwalitatief en financieel passend aanbod is voor onze (toekomstige) huurders. We volgen de ontwikkelingen op de woningmarkt en de wensen van woningzoekenden. Op basis van deze informatie verversen we onze vastgoedportefeuille, zodat we aansluiten op de behoeften die wij in de toekomst van de markt verwachten. We doen dat door bestaande woningen waar mogelijk in stand te houden. En door nieuwe woningen te bouwen. We richten ons op een huurbeleid waar vraag en aanbod op elkaar aansluiten. Ook zien we een behoefte aan betaalbare woningen voor middeninkomens. We onderzoeken de mogelijkheden om ook voor deze groep van betekenis te zijn, echter hebben wij hier beperkte mogelijkheden in.



Project Integrale Vastgoed Sturing (IVS)

In het voorjaar van 2023 is het Asset Management Team (AMT) gevormd. Vertegenwoordigers zijn gekozen op basis van de 'mensen, stenen, geld' gedachte. Dit heeft geresulteerd in een team van Reggewoonmedewerkers uit diverse disciplines.

In 2024 zijn we verdergegaan met de implementatie van vastgoedsturing binnen onze organisatie. We merken dat IVS een leertraject is voor de gehele organisatie en dat we soms moeten bijsturen, maar ook kunnen door ontwikkelen. In 2025 hebben we ons gericht op het ontwikkelen van een startdocument waarin onderzoeksbudget wordt aangevraagd voor een nieuwbouwproject. Een potentieel nieuwbouwproject wordt op basis van 'mensen, stenen, geld' gedachte beoordeeld waarbij we het potentiële nieuwbouwproject toetsen aan onze volkshuisvestelijke doelen en ambities en een

financiële beoordeling geven om vervolgens een advies te schrijven voor de directie. In 2025 is de rol van IVS in het maken van een startdocument verankerd in het concept investeringsstatuut.

Portefeuillestrategie

In 2022 is de wensportefeuille voor het DAEB-segment herijkt. Reggewoon koos in 2022 voor een nieuwe stip op de horizon, namelijk 5100 woningen in 2040. In 2024 is beschreven hoe wij denken de wensportefeuille te realiseren, waarbij we aansluiting hebben gezocht met de behoefte zoals verwoord in woningmarktonderzoeken.

De afgelopen twee jaar zijn veel nieuwbouwwoningen toegevoegd, voor verschillende doelgroepen en in diverse huurprijsklassen. Reggewoon laat, in samenwerking met de gemeenten, het woningmarktonderzoek uit 2023 actualiseren. Dit om het effect ervan in beeld te brengen en om toekomstige beleidskeuzes voor een evenwichtige woningmarkt goed te onderbouwen.

Het geactualiseerde onderzoek wordt de basis voor het gesprek tussen de gemeenten en Reggewoon over de woningbehoefte van de inwoners en de woningmarktproducten die daarbij horen. Dit is zeker nodig omdat voor Twente een bovenlokale woningbouwopgave is vastgelegd in de Actualisatie Woondeal Twente van 2025. Voor ons geeft het onderzoek ook input voor het bepalen van de wensportefeuille en de verwachte transformatie van onze woningvoorraad. Daarmee kunnen we het gesprek met de gemeenten goed voeren. In 2026 gaan wij met de resultaten van het woningmarktonderzoek onze portefeuillestrategie herijken.

Verkoop en aankoop

Reggewoon verkoopt soms woningen. Deze woningen staan op onze verkooplijst en zijn specifiek aangewezen voor verkoop, omdat deze woningen niet passen in onze toekomstige woningportefeuille. Dit zijn vaak woningen gelegen in een buurt, straat of rij waar wij weinig tot geen andere woningen (meer) hebben. Deze woningen worden verkocht zodra de huurder de huur opzegt, of op het moment dat de huurder zijn woning wil kopen en deze ook beschikbaar is voor verkoop.

Bij verkoop van een woning krijgen huurders altijd voorrang. Woont een huurder in de plaats waar de koopwoning staat? Dan krijgt deze huurder voorrang. Vervolgens een huurder uit de gemeente en daarna huurders uit ons overige werkgebied. Zo stimuleren we verhuisbewegingen. Een huurder die naar een koopwoning gaat, laat een huurwoning achter voor andere woningzoekenden. Zijn er meerdere kandidaten die voldoen aan de voorwaarden? Dan wordt er geloot. Wij hanteren een vaste prijs voor onze woningen, over- en onderbieden is niet mogelijk.

In 2025 verkochten we in totaal 12 woningen. 4 woningen in de gemeente Hellendoorn en 8 woningen in de gemeente Wierden. Van deze woningen is er 1 woning verkocht aan een zittende huurder, 2 woningen aan een huurder van Reggewoon woonachtig in de kern. De overige 9 woningen zijn verkocht aan starters uit een kern.

Eind 2025 hebben we nog 324 woningen met een verkoopstrategie. In 2026 verwachten we 19 woningen te verkopen.

Nieuwbouw

Het bouwen van nieuwe woningen en appartementen helpt bij het vernieuwen, uitbreiden en verduurzamen van de woningvoorraad van Reggewoon. In 2025 zijn er 27 appartementen en 2 woonwagens toegevoegd.

Alle nieuwbouwwoningen voldoen aan de nieuwste wettelijke eisen. Ze zijn energiezuinig gebouwd en dit merken de bewoners aan een lager energieverbruik en een lagere energierekening.

Nieuwbouwwoningen zijn niet meer aangesloten op gas. Hierdoor is de uitstoot van CO2 lager en dragen we bij aan een betere toekomst.

Nieuwbouw

- Blenkeschool Hellendoorn; 12 appartementen, opgeleverd;
- Brandershorst Enter; 15 appartementen, opgeleverd;
- Weusteweg Wierden; 2 woonwagens, opgeleverd;
- Hofmanlocatie Nijverdalen; 15 tijdelijke woningen (appartementen); verhuur en beheer door Reggewoon;
- Wierden; 13 levensloopgeschikte woningen Zuidbroek fase 5, start bouw zomer 2025.

Sloop/nieuwbouw

- Na aanloop van een aantal jaren voorbereiding zijn in november 2025 de bewoners van 48 woningen geïnformeerd over de sloop en nieuwbouwplannen voor de Veldsweg. In 2029 hopen we de 50 nieuwe woningen aan de Veldsweg op te kunnen leveren. Een groot project waarbij een groot aantal woningen gesloopt wordt. Een aantal andere woningen aan de Veldsweg wordt verduurzaamd. Ook is een plan gemaakt om de openbare ruimte grondig aan te pakken om de wijk meer groen en klimaat adaptief te maken waardoor het fijner wonen wordt voor de bewoners. Of de openbare ruimte op deze wijze ingericht kan worden ligt nog ter besluitvorming bij de gemeente Hellendoorn.

Nieuwbouw in uitvoering

In 2025 zijn we gestart met de uitvoering van 13 nieuwe levensloopgeschikte woningen in Zuidbroek fase 5. Reggewoon is daarnaast intensief aan de voorkant betrokken bij vele nieuwbouwinitiatieven in beide gemeenten.

Onderhoud

Verduurzaming en onderhoud in voorbereiding

We zijn in 2023 gestart met de voorbereiding voor het onderhouden en verduurzamen van ongeveer 1000 woningen. Dit project bestaat uit 4 fasen. In 2024 is gestart met fase 1 en 2. Het totale project loopt door tot en met 2029. De woningen worden voorzien van betere isolatie (te denken valt aan vloer-, gevel en/of dakisolatie, HR++ isolatieglas), zonnepanelen en er wordt onderhoud uitgevoerd. Met deze werkzaamheden maken we de woningen energiezuiniger, comfortabeler en dragen we bij aan de verduurzaming.

In 2024 zijn er 51 woningen opgeleverd uit het project de 1000 woningen, dit was in Wierden. In 2025 zijn er 161 opgeleverd in verschillende gemeenten:

- 42 eengezinswoningen in Wierden en 44 eengezinswoningen in Enter;
- 75 appartementen in Nijverdal.

Pilotproject bodemnet

In 2024 jaar hebben Uit eigenbodem, Reggewoon en Cogas samen een integraal ontwerp uitgewerkt voor 20 appartementen aan het Spinnewiel in de gemeente Wierden. Een bodemnet maakt gebruik van de warmte die aanwezig is in de bodem. Onder de grond loopt een systeem waarin water wordt rondgepompt.

Het bodembronnetwerk is een mooie uitbreiding van onze energiebesparingsoplossingen. Het draagt bij aan het reguleren van energielasten en is een oplossing voor het duurzaam verwarmen en eventueel koelen met één systeem. In 2025 heeft er onder de bewoners een evaluatie plaats gevonden over het gehele project. Over het systeem zijn de bewoners in het algemeen positief. Lagere maandlasten, fijne temperatuur en weinig geluidsoverlast. In een kleine berging neemt het systeem wel veel ruimte in.

De leerpunten uit het project Spinnewiel zijn meegenomen in de voorbereidingen voor het mogelijke pilotproject Holtinck. Er zijn voorbereidingen getroffen met betrekking tot het vervangen van het dak in 2025. Ook zijn toen de benodigde voorbereidingen getroffen voor het aansluiten van zonnepanelen in 2026. We verwachten dat de bewonersinformatieavond plaatsvindt in het eerste halfjaar van 2026.

Planmatig onderhoud

Prettig wonen begint met een goede basis: de staat van onderhoud moet in orde zijn. Daarom voeren we planmatig onderhoud uit. Het gaat om technisch noodzakelijke of preventieve onderhoudswerkzaamheden. Vaak aan de buitenkant van de woning en aan de technische installaties. Maar ook binnenin de woning vinden de nodige verbeteringen plaats. De vervanging van keukens, badkamers en toiletten (KBT) is een grote post binnen het planmatig onderhoud.

In 2025 is het volgende onderhoud uitgevoerd:

- Bribus heeft 117 keukens volgens planmatig onderhoud uitgevoerd. Daarnaast zijn er 34 keukens 5 jaar doorgeschoven in de planning, omdat de huurder niet wilde meedoen.;
- Bribus heeft 32 keukens op basis van vraag gestuurd onderhoud uitgevoerd;
- Lichtenberg Bouwgroep heeft 7 keukens volgens planmatig onderhoud uitgevoerd en 17 op basis van vraag gestuurd onderhoud;
- Lichtenberg Bouwgroep heeft 21 toiletten en 74 badkamers volgens planmatig onderhoud uitgevoerd en 18 toiletten en 19 badkamers op basis van vraag gestuurd onderhoud.

Onder planmatig onderhoud verstaan wij onderhoudswerkzaamheden die Reggewoon vooraf ingepland heeft om uit te voeren. Vraag gestuurd onderhoud zijn onderhoudswerkzaamheden die bijvoorbeeld bij mutatie van een woning uitgevoerd moeten worden, of vervanging van KBT's die 5 jaar zijn doorgeschoven, omdat bewoners eerder niet mee wilden doen met een renovatie.

Conditie score

Om goed zicht te houden op de kwaliteit van de woningen, heeft Reggewoon in 2024 en 2025 haar hele bezit volgens een nulmeting geïnspecteerd. Een onafhankelijk inspecteur beoordeelt dan de

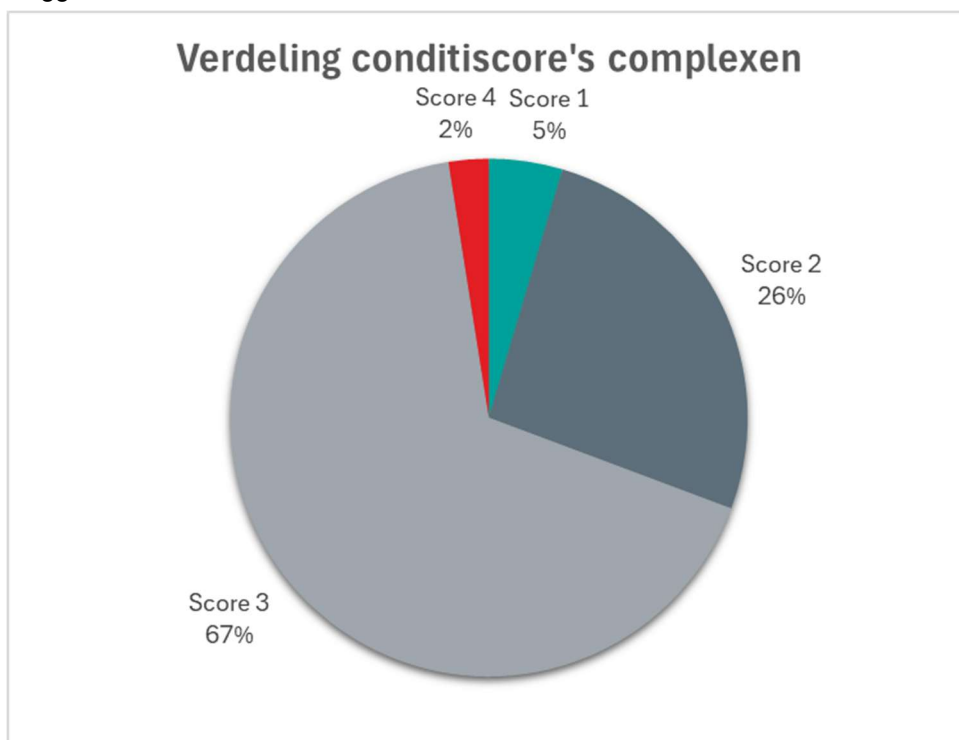
staat van de woningen volgens de landelijke normering NEN 2767 op dat moment. Deze uitkomsten zijn verwerkt in de MJOB. Dit is het meerjaren onderhoudsplan waarin staat welk onderhoud wanneer nodig is bij welk woningblok.

Een NEN 2767 conditiescore is een manier om de staat van een gebouw of woning te meten. Een inspecteur kijkt naar onderdelen zoals het dak, kozijnen of installaties. Hij beoordeelt hoeveel slijtage of schade er is. Dat doet hij volgens vaste landelijke regels. Zo wordt overal op dezelfde manier gemeten.

De score loopt meestal van 1 tot 6. Waarvan een 1 betekent dat het onderdeel in zeer goede staat is (nieuwbouw staat). En 6 betekent dat het onderdeel in zeer slechte staat is en snel onderhoud nodig heeft.

Aan de hand van deze scores kan Reggewoon bepalen wanneer onderhoud nodig is en welk onderhoud er prioriteit heeft.

Onderstaand een overzicht van de verdeling van de conditiescores in het woningbezit van Reggewoon.



1. zeer goed (nieuwbouw);
2. goed (vergelijkbaar met nieuwbouw, wel veroudering, geen onderhoudsbehoefte);
3. voldoende (geen nieuwbouw, beperkte onderhoudsbehoefte);
4. matig (duidelijke onderhoudsbehoefte);
5. slecht (grote onderhoudsbehoefte) (deze zijn 0%)
6. Zeer slecht (deze zijn 0%)

Dagelijks onderhoud

Naast planmatig onderhoud voeren we ook dagelijks onderhoud uit. Dagelijks onderhoud betreft reparatie- en mutatieonderhoud. Zo zorgen we ervoor dat onze woningen er goed en netjes uit blijven uitzien.

Reparatieonderhoud

Het reparatieonderhoud in de woning voeren we uit na een melding door de huurder. Hiervoor zijn in totaal 5.448 opdrachten uitgevoerd, waarvan door onze eigen onderhoudsdienst 3.335. Zij voeren met name het onderhoud uit waarvan wordt ingeschat dat de klussen minder dan een uur tijd in beslag nemen. Onze eigen onderhoudsdienst heeft dit jaar ook meer werkzaamheden uitgevoerd in mutatiewoningen. Zij voeren mutatieonderhoud uit als de verwachting is dat deze werkzaamheden binnen een dagdeel kunnen worden uitgevoerd.



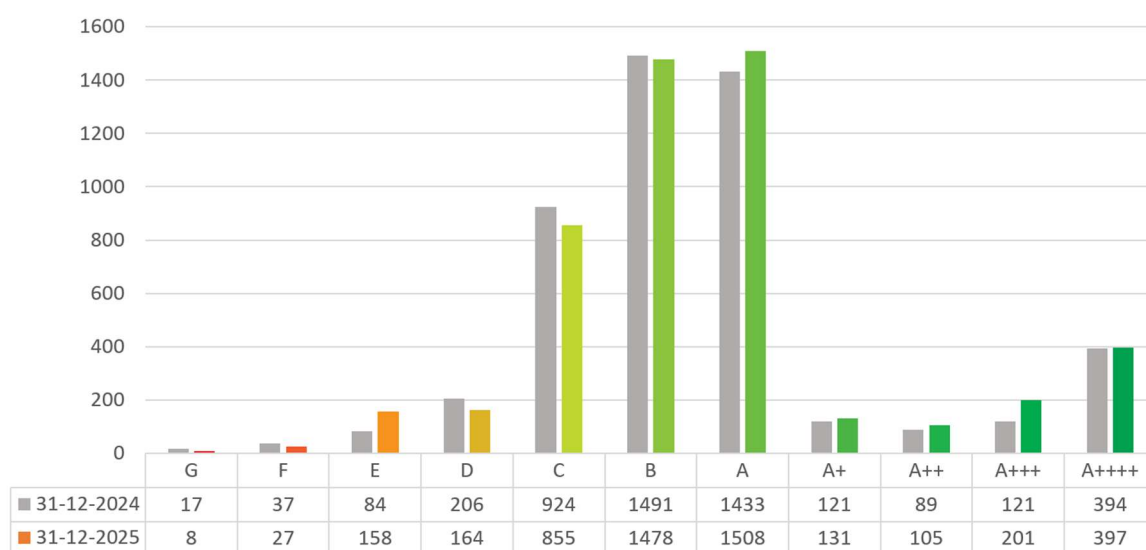
Mutatieonderhoud

Dit is het onderhoud dat we uitvoeren om een mutatiewoning weer goed te kunnen verhuren aan een nieuwe huurder. Dit jaar waren er 312 mutaties (bestaand bezit) dit zijn er 7 meer dan in 2024 en 18 minder dan het begrote aantal van 320. De mutatiegraad bedraagt 6% en dit is in lijn met voorgaande jaren.



Energielabels

In onderstaande grafiek is het aantal woningen per energielabelklasse te zien. Het aantal woningen met een groen label neemt toe. We hebben eind 2025 al 2.342 woningen met een energielabel A of hoger. Het bezit van Reggewoon presteert beter dan het landelijk gemiddelde. Ons gemiddeld label is label A. Landelijk is dit label B, volgens de Aedes Benchmark. Wij hebben 111 woningen aangekocht in Almelo in verband met een solidariteitsopgave. Dit heeft een verhoging veroorzaakt van de EFG-labels met 103 labels. We hebben ook 48 slechte labels weggewerkt in 2025. Bijna al de 193 EFG-labels die eind 2025 nog open staan worden de komende drie jaar ingepland bij renovatie/verduurzaming. Er blijven nog 14 losse woningen over, hier wordt een plan van aanpak voor opgesteld.



Zonnepanelen

Ook in 2025 hebben we van onze huurders minder individuele aanvragen gekregen voor het plaatsen van zonnepanelen. Dit komt door negatief nieuws over saldering en de kosten voor terug levering van energie, maar ook omdat er al veel woningen zijn voorzien.

Reggewoon heeft een projectgroep “salderingsregeling” in het leven geroepen. Het doel van deze projectgroep is om, waar mogelijk, in kaart te brengen welke veranderingen en/of gevolgen de afschaffing van de saldering in 2027 heeft voor de huurders, maar ook voor ons als organisatie. We onderzoeken waar we op kunnen sturen, bijvoorbeeld in afspraken, communicatie en keuzes bij onderhoud en renovatie. Tegelijkertijd zijn ook wij als woningcorporatie afhankelijk van de regels van de rijksoverheid. Wij volgen de landelijke ontwikkelingen daarom ook goed.

In 2025 zijn er complexmatig zonnepanelen geplaatst. Dit hebben we uitgevoerd aan het Binnenhof in Wierden, hier zijn 88 zonnepanelen geplaatst. Ook aan het complex Hilgenbos in Hellendoorn zijn er panelen geplaatst, dit zijn er 32. In Nijverdal is de Swanenborgh voorzien van zonnepanelen, in totaal zijn er hier 100 panelen geplaatst. Middels individuele aanvragen zijn er 10 woningen voorzien van zonnepanelen. In het gehele bezit van Reggewoon zijn er in 2025 in totaal 812 zonnepanelen bij 165 woningen geplaatst. Huurders betalen € 2,00 per zonnepaneel aan servicekosten per jaar.

Reggewoon als organisatie

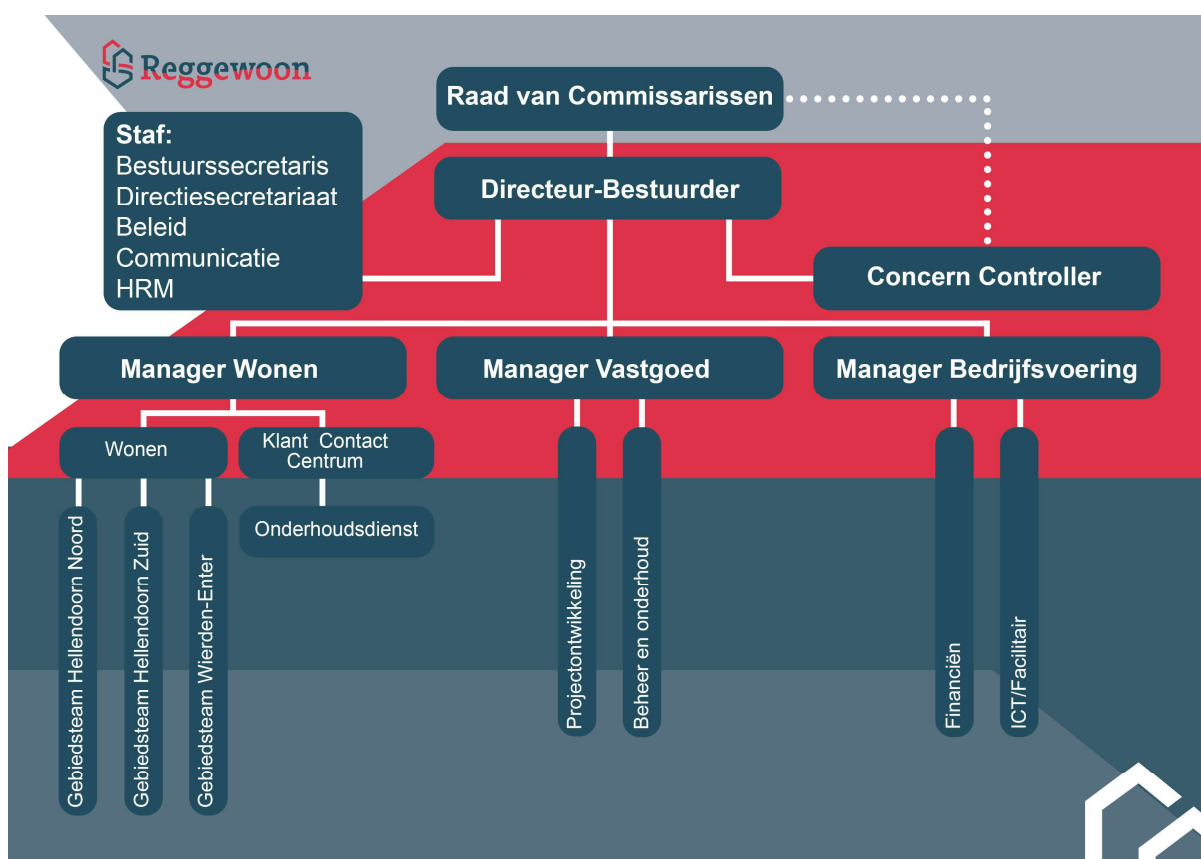
Reggewoon is een toegankelijke en open organisatie waar iedereen welkom is. We leren door te doen, we zijn gedreven en voelen ons verantwoordelijk voor ons werk. Vanuit onze ambitie en passie zijn we gemotiveerd om het juiste te doen voor onze huurders en woningzoekenden. We realiseren ons dat we het niet alleen kunnen en zoeken daarom actief de samenwerking op, zowel intern als extern.

Organisatie

Het jaar 2025 stond in het teken van belangrijke beslissingen en vooruitgang binnen onze organisatie. Een van de meest belangrijke projecten was het ontwikkelen van ons nieuwe koersplan 2026-2029. Onze collega's hebben zich in 2025 met veel enthousiasme ingezet om de plannen, doelen en ambities van Reggewoon te realiseren. Ook verwelcomden we nieuwe medewerkers, namen we afscheid van collega's en waren er veranderingen binnen de organisatie. Deze dynamiek bracht weer nieuwe energie en kansen met zich mee.

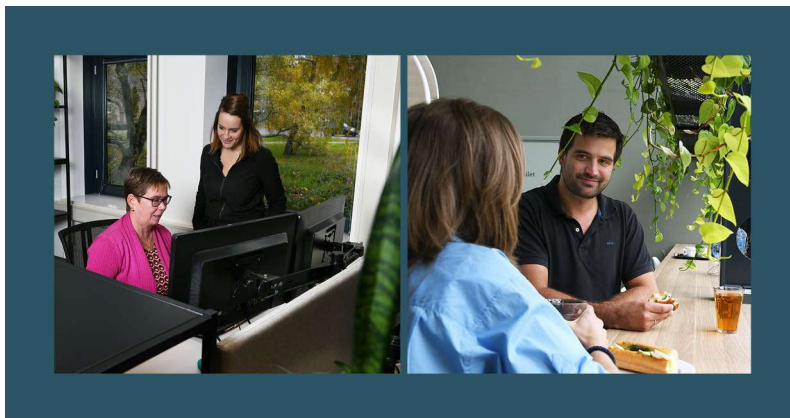
Organogram

In onderstaand organogram is de organisatiestructuur van Reggewoon weergegeven.



In- door- en uitstroom medewerkers

In 2025 hadden wij 13 vacatures. We hebben 6 nieuwe collega's verwelkomd en 7 collega's zijn intern doorgestroomd. Er is zorgvuldig tijd en aandacht besteed aan de werving, selectie en het introductieprogramma. In totaal hebben wij afscheid genomen van 8 collega's, waarvan 2 met pensioen zijn gegaan en 1 vanwege langdurige ziekte.



Opleidingen

Ook in 2025 hebben onze medewerkers zich volop ontwikkeld. Zo heeft iedere collega deelgenomen aan de training Integriteit, een belangrijke basis voor professioneel en betrouwbaar werken. Daarnaast bieden wij nieuwe collega's die van buiten de sector afkomstig zijn standaard de training Oriëntatie Volkshuisvesting aan, zodat zij een goede introductie krijgen in ons werkveld. Naast deze algemene programma's hebben veel medewerkers aanvullende opleidingen en trainingen gevolgd en zijn er maatwerktrainingen aangeboden voor specifieke teams, evenals individuele coachtrajecten, persoonlijke ontwikkelprogramma's en ontwikkelassessments.

Door continu te investeren in leren en ontwikkelen zorgen we dat medewerkers over de juiste kennis en vaardigheden beschikken om gezond en veerkrachtig met hun werk om te gaan. Reggewoon heeft hoge ambities, en dat vraagt veel van onze professionals. Daarom blijven we aandacht houden voor hun ontwikkeling én voor de ondersteuning die daarbij nodig is.

Koersplan 2026 - 2029

In 2025 zijn we gestart met het ontwikkelen van ons nieuwe koersplan. We hebben bewust gekozen voor een breed en zorgvuldig proces waarin medewerkers, verschillende stakeholders, de RvC en de huurdersorganisaties zijn betrokken. Daarnaast is een enquête uitgezet onder woningzoekenden en huurders, zodat zij ook de mogelijkheid kregen om input te leveren. Op meerdere momenten zijn medewerkers, RvC en huurdersorganisaties uitgenodigd om mee te denken en input te leveren. Ook organiseerden we een aantal expedities waarin we samen met huurdersorganisaties, RvC, medewerkers en enkele stakeholders dieper ingingen op de belangrijkste opgaven uit het koersplan. Dit intensieve en inspirerende traject heeft geleid tot een gedragen en toekomstbestendig koersplan dat op 9 februari 2026 is goedgekeurd door de RvC.

Klantvolgsysteem, huurdersportaal en website

We vinden het belangrijk om onze klanten goed van dienst te kunnen zijn. Of het klantcontact aan de balie, de telefoon, de mail of via een ander kanaal verloopt: we streven naar eenduidige en duidelijke communicatie. We willen klantcontacten op een laagdrempelige manier vastleggen. Hiervoor zijn we opzoek gegaan naar een systeem, passend binnen onze organisatie.

Nadat we in 2024 marktonderzoek en voorbereidingen hebben gedaan, zijn we in maart 2025 gestart met de implementatie van het klantvolgsysteem, nieuw huurdersportaal en nieuwe website van Embrace. Dit was een intensieve periode voor de werkgroep met als resultaat de livegang van het klantvolgsysteem in oktober en de livegang van het huurdersportaal en de website in november. Het zijn systemen die ondersteunend zijn binnen het doel 'optimaliseren van de dienstverlening'. Onder andere doordat we afspraken en communicatie vastleggen, eenduidige en passende informatie verstrekken vanuit het systeem en inzicht hebben in de status van een klantvraag. De manier van vastlegging en het gebruik van het nieuwe systeem heeft aardig wat inspanning gevraagd van de medewerkers. Hierbij is aandacht voor de ondersteuning en het vertrouwen dat het systeem enorm helpend gaat zijn binnen onze dienstverlening.

Samen sterk in informatiebeveiliging

Ook in 2025 bieden wij medewerkers het trainingsprogramma "Samen sterk in informatiebeveiliging" aan. Bij Reggewoon vinden we het belangrijk dat medewerkers zich bewust zijn van de verschillende vormen van cyberdreigingen. Met onlinetrainingen en een phishing campagne proberen we het bewustzijn van Reggewoonmedewerkers op het gebied van cyber security te vergroten. De onlinetrainingen bevatten korte video's, quizen en tests. Als onderdeel van de phishing campagne ontvangen medewerkers wekelijks willekeurig een nep-phishingmail. De phishingmails zijn van verschillende niveaus. De ene keer ontvangt een medewerker een wat makkelijkere en een ander keer een wat lastiger te herkennen mail. We willen ervoor zorgen dat alle medewerkers zijn voorbereid en voldoende kennis opdoen om phishing en andere vormen van cyberdreigingen te voorkomen.

Integriteit

In 2025 hebben we onze integriteitscode herijkt. Cybersecurity, fraude en woonruimteverdeling zijn als nieuwe thema's toegevoegd. Om de integriteitscode onder de aandacht te brengen, hebben wij in 2025 een campagne uitgezet. Op een leuke en toegankelijke manier is er aandacht besteedt aan integriteit. Ook hebben alle medewerkers deelgenomen aan een integriteitstraining waarin verschillende dilemma's zijn besproken.

Helder schrijven

Binnen Reggewoon streven we naar heldere en duidelijke communicatie, zowel intern als extern. We willen ervoor zorgen dat onze huurders, klanten en collega's ons begrijpen. Om dit te realiseren hebben onze medewerkers in de afgelopen jaren schrijftrainingen gevolgd. In 2025 zijn de gesprekken opgestart om een vervolg te geven aan de schrijftrainingen, toegepast op de behoefte van onze collega's. In 2026 gaan we diverse trainingen aanbieden, bijvoorbeeld om effectieve en duidelijke e-mails te schrijven, of het schrijven van heldere beleidsstukken. Ook gaan we kijken naar de samenhang tussen Helder Schrijven en het gebruik van AI.

Verzuim

Het ziekteverzuim in 2025 is 6,26% (exclusief zwangerschapsverlof). Net als in voorgaande jaren hebben we te maken gehad met enkele gevallen van langdurig verzuim, waarvan de oorzaken voornamelijk buiten de werksfeer liggen. Dit verklaart het relatief hoge aandeel van het langdurig verzuim, dat in 2025 5,68% bedraagt. Het korte en middellange verzuim blijft zeer laag, opgeteld 0,58%. Dit is een positief signaal voor de algehele gezondheid en vitaliteit van onze organisatie.

Ziekteverzuim blijft een belangrijk aandachtspunt binnen Reggewoon en staat regelmatig op de agenda van het management, HR en OR. Hiermee blijven we gericht sturen op preventie, duurzame inzetbaarheid en goede begeleiding van medewerkers.

Formatie

De gemiddelde formatie in 2025 bedroeg 56,4 (2024: 56,63 fte). Daarnaast maakten we gebruik van gemiddeld 5,8 fte (2024: 4,2 fte) aan ingehuurde krachten. Extra capaciteit was nodig voor het opvangen van piekbelasting, tijdelijke onderbezetting en vervanging bij ziekte en (zwangerschaps-) verlof. Begroot voor 2025 was 60,60 fte, aangevuld met 2,78 fte aan inhuur.

ESG

ESG staat voor *Environment, Social en Governance*. Een ESG-rapportage richt zich op de maatschappelijke effecten van een organisatie die je niet terugvindt in de financiële cijfers. Er is wetgeving gericht op ESG-rapportages, zoals de Europese *Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)* uit 2021. Een ESG-rapportage is echter (nog) niet verplicht voor woningcorporaties. Reggewoon heeft op dit moment (nog) geen ESG-rapportage, maar besteedt echter veel tijd en aandacht aan haar duurzaamheidsambitie. Rapportage hierover volgt in de toekomst.

Bestuur

Het bestuur van Reggewoon bestaat uit één directeur-bestuurder. Vanaf 1 januari 2025 is Erna Mobach-Donderwinkel gestart als directeur-bestuurder.

Permanente Educatie (PE) bestuur

De directeur-bestuurder is verplicht om jaarlijks 36 PE-punten te behalen of 108 PE-punten over een periode van drie jaren.

Directeur-bestuurder Erna Mobach	PE-punten
Aantal behaalde PE-punten in 2025	60,5

Nevenfuncties bestuur

Met instemming van de Raad van Commissarissen vervult Erna Mobach de nevenfuncties:

- Lid en vicevoorzitter Raad van Toezicht Reggesteyn;
- Onbezoldigd bestuurslid WoON Twente;
- Onbezoldigd bestuurslid MKW.

Ondernemingsraad

1

Ambitie

Als OR willen we bijdragen aan meer rust en stabiliteit in onze organisatie.



Samenstelling

In 2025 begon de Ondernemingsraad met 4 leden: Carla, Henri, Pauline en Veronique. Ilona en Patricia ondersteunden de OR.

In april 2025 waren er geen verkiezingen nodig. Wel waren er een aantal wisselingen per 1 mei. De OR bestaat sindsdien uit: Carla, Berdien, Ilona, Mark, Pauline en Veronique.



33

Vergaderingen

18x Overleg ondernemingsraad
8x Directeur-bestuurder en HR-adviseur
3x Raad van Commissarissen
1x Externe adviseur
3x OR-netwerk WoON Twente

En daarnaast - kennismaking met:

- Erna, nieuwe directeur-bestuurder
- Renate, nieuwe HRM-adviseur

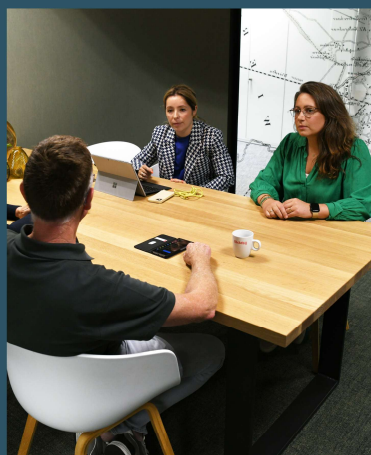
3

Gegeven advies/instemmingen

Advies:
Instemming met memo actualisatie vergoedingen per 2026 (reiskosten, internet, thuiswerken).

Instemmingen:
Geactualiseerde integriteitscode.

Instemming met extra camera's op kantoor en het geactualiseerde camerabeleid.



Ontwikkeling

- Training MZ services
- Tweedaagse OR-cursus
- Opstarten 'nieuwe' OR
- Ambitie (en speerpunten) bepalen

Benoemd in 2025 en vooruitblik 2026

- HR-beleid actualiseren
- Mogelijkheden IKB onderzoeken
- Implementatie Koersplan (volgen)
- Actualisatie functie-handboek vanuit cao-partijen en bij Reggewoon
- Aandachtspunten actuele data en ICT

Het jaar 2025 in beeld



23

Besproken onderwerpen

- 100 dagen brief Erna
- Arbodienst/RI&E
- Begroting 2026, kaderbrief
- Camera's op kantoor, protocol, beleid en veiligheid
- Cao-woondiensten (2025-2027)
- Collectieve vrije dagen
- Evaluatie HR-beleid (geagendeerd voor 2026, evt. combineren met IKB, opleidingen, vitaliteit, aandacht voor teambuilding, bevindingen Belastingdienst)
- Externe OR-adviseur
- Huisvesting en inrichting kantoor
- ICT-systemen, invoering, communicatie en opleidingen
- Integriteitscode, actualisatie en terugkoppeling training en communicatie
- Interne communicatie
- Jaargesprekken medewerker-manager (onder de aandacht)
- Jaarverslag 2024
- Koersplan proces, plan, uitwerking en communicatie
- OR-netwerk WoON Twente: samenwerking en kennis delen
- RI&E - stand van zaken
- Samenstelling OR, vertrekkende en nieuwe leden
- Vacatures Reggewoon werkwijze en invulling (en wet DBA, arbeidsrelatie met ZZP-ers)
- Verkiezingen OR (voorbereidingen)
- Volkshuisvestelijke investering STJA
- Werkdruk
- Wisseling HRM-adviseur



Duurzaam financieel beleid

Het bieden van betaalbare, passende en goede huisvesting aan mensen die aangewezen zijn op Reggewoon, kan niet zonder het waarborgen van de financiële continuïteit. Alle volkshuisvestelijke keuzes om aan deze missie te voldoen, maken we altijd in samenhang met de financiële continuïteit. Reggewoon heeft een gezonde financiële basis; een mooi uitgangspunt om op voort te bouwen.

Financieel kader

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

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

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

Kasstromen

De rentedekkingsgraad (ICR) is het kengetal waaraan de gezondheid van de kasstromen getoetst wordt. De ICR geeft het aantal keren aan dat de rente betaald kan worden uit de kasstroom uit exploitatie. De WSW-norm voor dit kengetal is minimaal 1,4. Reggewoon heeft ultimo 2025 een ICR van 3,51 (2024: 5,9). Zowel in 2025 als 2024 voldoet de ICR dus ruim aan de norm.

Vermogen

De solvabiliteit, de Loan to Value, de dekkingsratio en de onderpandratio zijn kengetallen waaraan het vermogen getoetst wordt.

De solvabiliteit (het vermogen om op lange termijn aan de financiële verplichtingen te kunnen voldoen) bedraagt ultimo 2025 52,5% en is daarmee gedaald ten opzichte van 2024 toen de solvabiliteit 57,8% bedroeg. De solvabiliteit wordt berekend op basis van de beleidswaarde. De solvabiliteit voldoet ruim aan de WSW-norm van minimaal 30%.

De Loan to Value geeft de verhouding weer tussen de omvang van de leningenportefeuille en de beleidswaarde. Dit kengetal is ultimo 2025 gedaald ten opzichte van 2024 (34,7% versus 35,8%).

De oorzaak is dat de beleidswaarde is gestegen ten opzichte van 2024. Ook voor dit kengetal geldt dat we ruim binnen de WSW-norm blijven; deze is maximaal 70%.

De dekkingsratio (verhouding marktwaarde leningenportefeuille en de marktwaarde van het bezit) is in 2025 gedaald ten opzichte van 2024: 19,2% versus 22,5%. Vanwege de stijging van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie ten opzichte van een daling van de marktwaarde van de leningenportefeuille. De WSW-norm hier is maximaal 70%.

De onderpandratio (verhouding marktwaarde door WSW geborgde leningen en het vastgoed dat bij WSW in onderpand is gegeven) ligt met 19,3% in lijn met 2024 (19,0%). De WSW-norm is ook hier maximaal 70%.

In onderstaande tabel staan de hiervoor beschreven ratio's opgenomen ultimo 2025, zoals die op basis van de WSW-regels bepaald zijn:

WSW-ratio's	2025	2024	Norm WSW
Rentedekkingsgraad (ICR)	3,51	5,9	> 1,4
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)	52,5%	57,8%	> 30%
Loan to value (o.b.v. beleidswaarde)	34,7%	35,8%	< 70%
Dekkingsratio (o.b.v. marktwaarde)	19,2%	22,5%	< 70%
Onderpandratio (o.b.v. marktwaarde)	19,3%	19,0%	< 70%

De grenswaarden voor LTV en Solvabiliteit zijn aangescherpt (voorheen respectievelijk 85% en 15%) om beter aan te sluiten op de actuele beleidswaarde.

In een latere paragraaf wordt de ontwikkeling van de ratio's voor de komende jaren verder behandeld.

Financiële resultaten 2025

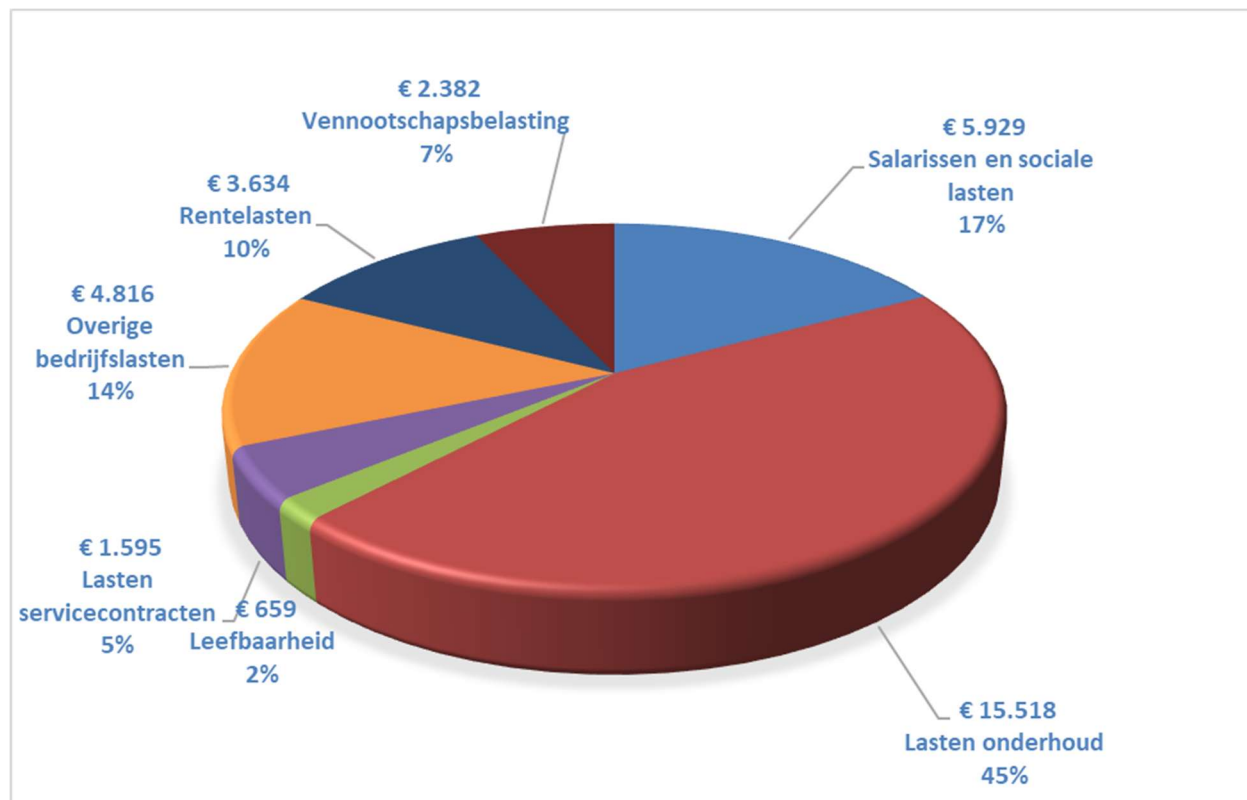
Ontwikkeling jaarresultaat

In 2025 bedraagt het jaarresultaat € 43 mln positief. In de begroting voor 2025 was uitgegaan van een resultaat van € 61 mln negatief. Er is sprake van een stijging van het resultaat ten opzichte van de begroting van € 104 miljoen. De belangrijkste oorzaken zijn als volgt:

- De niet-gerealiseerde waardeveranderingen zorgen voor een afwijking op de begroting van maar liefst € 65 mln hoger dan begroot.
- De overige waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille laten een positief verschil zien van € 41 mln t.o.v. de begroting. Dit wordt met name veroorzaakt door een timingsverschil tussen begroting en het werkelijke jaar van het ontwikkelbesluit.

Bedrijfslasten

Verdeling van de bedrijfslasten in 2025 (bedragen x € 1.000):



Ontwikkeling marktwaarde

De waardering van het bezit van Reggewoon volgens het handboek 2025 leidt tot een andere waarde dan de waardering volgens het handboek 2024. Over het gehele bezit gezien is een stijging in de marktwaarde waarneembaar van € 81,0 mln. De stijging van de marktwaarde wordt voornamelijk verklaard door de update van de leegwaardeontwikkeling in combinatie met aankopen en opgeleverde nieuwbouwwoningen in 2025.

Marktwaarde en beleidswaarde

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

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

De marktwaarde van het bezit ultimo 2025 bedraagt € 863,3 mln. De beleidswaarde komt uit op € 519,9 mln en bedraagt hiermee 60,0% van de marktwaarde. Dit is een daling ten opzichte van vorig jaar (2024: 65%).

Beknopt overzicht balans ultimo 2025 (in bedragen x € 1.000)

ACTIVA			PASSIVA		
	2025	2024		2025	2024
Vastgoedbeleggingen	863.643	785.735	Eigen vermogen	619.535	576.239
Materiële vaste activa	1.398	1.445	Voorzieningen	57.606	39.855
Financiële vaste activa	304	872	Langlopende schulden	174.133	172.622
Vaste activa	865.345	788.052	Lang vermogen	851.274	788.716
Vlottende activa	3.822	10.846	Kortlopende schulden	17.894	10.182
TOTAAL	869.168	798.898	TOTAAL	869.168	798.898

Netto werkkapitaal

Uit bovenstaande balans blijkt dat de vlottende activa € 14,1 mln lager zijn dan de schulden op korte termijn. Dit betekent dat we op dit moment een negatief netto werkkapitaal hebben. De kortlopende schulden bestaan voor een groot deel uit 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-over lening met een variabele hoofdsom. Wekelijks kan op deze lening worden afgelost of opgenomen, als het opgenomen bedrag maar tussen de € 1,2 mln en € 6 mln 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 2024 (dPi) door het WSW een borgingsplafond afgegeven waar Reggewoon onder blijft.

Realiseerbaarheid waarde vastgoed in exploitatie

Per 31 december 2025 is in het eigen vermogen een totaal van € 421,9 mln aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2024: € 379,5 mln) 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 in overeenstemming met 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 en de parameters volgens 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 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 bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt ongeveer € 343,4 mln. Dit impliceert dat 55,4% van het totale eigen vermogen niet of op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Schulden op lange termijn

In 2025 is onder borging van WSW een leningen aangetrokken van € 10 mln. Hiermee zijn bestaande leningen afgelost voor in totaal € 8,8 mln. Het restant is ingezet investeringen in nieuwbouw en verduurzaming van ons bezit. Daarnaast is rekening gehouden in de liquiditeitspositie met de overname van het bezit in Almelo, waarvoor een deel in liquide middelen betaald is.

In 2026 verwachten wij voor ongeveer € 19 mln externe financiering aan te moeten trekken. Dit wordt veroorzaakt door de aflossing van bestaande leningen ad € 8,8 mln en verwachte investeringen in nieuwbouw en verduurzaming van bestaand bezit. Kijkend naar de verdere toekomst verwachten wij dat de investeringen in nieuwbouw en verduurzaming verder geïntensiveerd worden en dat daarmee de leningenportefeuille zal toenemen naar € 387 mln ultimo 2034. Hoewel zo de financiering per woning stijgt, blijft Reggewoon ruim voldoen aan de financiële ratio's.

De schulden op lange termijn hebben de volgende kenmerken:

	2025	2024
Gewogen gemiddelde rentevoet	2,1%	1,9%
Gewogen gemiddelde restant looptijd	14 jaar	13 jaar
WSW-borging (incl. aflossing binnen één jaar)	€ 177,9 mln	€ 171,4 mln
Marktwaarde lening portefeuille	€ 163,5 mln	€ 171,0 mln

Ontwikkelingen financiële ratio's

Financiële ratio's 2025-2034

	Realisatie		Begroting								
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
ICR	3,51	3,86	3,59	3,08	2,46	1,55	1,53	1,49	1,44	1,59	1,45
Loan to value	34,7%	31%	34%	37%	40%	44%	46%	48%	49%	49%	49%
Dekkingsratio	19,2%	24%	26%	29%	31%	33%	34%	35%	36%	36%	36%
Onderpandratio	19,3%	23%	26%	28%	30%	32%	34%	35%	35%	36%	35%
Solvabiliteit	52,5%	55%	58%	57%	55%	52%	50%	50%	47%	48%	47%

Alle ratio's waaraan de financiële continuïteit van Reggewoon wordt getoetst blijven de komende jaren binnen de door WSW gestelde normen. Er is in de gehele sector een trend waarneembaar dat de ratio's dichter naar de normen toe bewegen. Dit heeft te maken met de ambitieuze investeringsopgaven vanuit de Nationale prestatieafspraken en die ook Reggewoon heeft ingerekend om invulling te geven aan de groei- en duurzaamheidsambitie.

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 het 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 1 winkelpand
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	3 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

Investering Almelo

In 2025 is de aankoop van 111 woningen van Sint Joseph Almelo gerealiseerd tegen een aankoop prijs van € 13,5 mln. De bijbehorende leningen met een waarde van € 10 mln zijn tevens overgenomen. Het restant van € 3,5 mln is betaald in liquide middelen. Deze transactie was op 2 januari 2025. In 2026 en 2027 staat de grootschalige renovatie van deze woningen gepland. Hiervoor is een maximumbedrag van € 180.000 (prijspeil januari 2025) gemiddeld per woning gerekend.

De overgenomen woningen zijn per 2 januari 2025 weer verhuurd aan Sint Joseph Almelo;

Daarnaast gaan we 90 nieuwe woningen bouwen voor de huurders van Almelo, in overleg met Sint Joseph.

Risicomanagement

Het uitvoeren van activiteiten om doelstellingen te behalen brengt risico's met zich mee.

Risicomanagement is daarom integraal onderdeel van Reggewoon en bevindt zich in alle lagen van onze organisatie. Waar mogelijk zijn beheersmaatregelen getroffen om de kans dat een risico zich voor doet te verkleinen, dan wel een significante impact heeft. Risicomanagement wordt jaarlijks geëvalueerd en waar nodig verbetering aangebracht.

Risicobeheer

Ons risicomanagement bevat onder andere de volgende onderdelen:

- **Rapportages** – Reggewoon stelt periodiek rapportages op om de bedrijfsvoering te monitoren. De viermaands rapportage wordt besproken binnen het managementteam en ook met audit commissie. Daarnaast stellen wij prognose en verantwoordingsinformatie op (dPi en dVi). Bij de dVi rapportage verstrekt onze accountant een Assurance rapport.
- **Risico sessies** – Tenminste twee keer per jaar houdt het managementteam een risico sessie waarin geïdentificeerde risico's worden geanalyseerd en besproken. Indien nodig worden beheersmaatregelen aangepast en/of verder geïmplementeerd. Ook worden risico's gemonitord in onze viermaands rapportage.
- **Interne audits** – Jaarlijks stelt Concern control een auditplan op. Periodieke audits vinden plaats om opzet, bestaan en soms werking van beheersmaatregelen te testen. De uitkomsten van audits worden besproken met het managementteam en de raad van commissarissen;
- **Periodiek contact met toezichthouders (AW en WsW) en accountant** – periodiek worden ontwikkelingen op governance niveau en ook de financiële positie besproken met deze toezichthouders. Onze accountant stelt jaarlijks een managementletter met aanbevelingen op. Eventuele bevindingen en aanbevelingen nemen wij mee in onze afweging van risico bereidheid.
- **Besluiten** – Bij (investerings-) besluiten hebben wij aandacht voor risico's die deze besluiten met zich meebrengen. Wij leggen deze risico's bij besluiten dan ook vast in een risico paragraaf en nemen deze mee in de afwegingen. Bij (voorgenomen) besluiten met (een vermoeden van) verstrekende financiële gevolgen betrekken we de financieel- en concerncontroller.
- **Diverse regelingen en codes** – Reggewoon acht 'Good Governance' van belang. Integriteit en een veilige omgeving om je uit te spreken zijn daarvan belang. Daarnaast conformeert Reggewoon zich aan de Governancecode voor Woningcorporaties. De nieuwe Governancecode 2025 voor woningcorporaties is periodiek onder de aandacht gebracht. Zo wordt er tijdens de RvC-vergaderingen telkens kort stil gestaan bij een van de principes uit de deze nieuwe Code.

Risicobereidheid en terugblik

Reggewoon gaat bewust om met risicobereidheid. Zo wordt continu afgewogen in hoeverre risico's worden aangegaan en/of geaccepteerd. Reggewoon wil dan ook niet alle risico's vermijden. Daar waar de impact van een risico duidelijk is, kan een risico worden geaccepteerd om bijbehorende kansen te benutten.

Op basis van de eerdere risicoanalyse(s) zien we dat er geen grote zorgen zijn op dit moment, althans niet over zaken waarop Reggewoon een directe invloed kan uitoefenen. Uiteraard maken we ons zorgen over risico's als de politieke onvoorspelbaarheid, het gebrek aan bouwlocaties, de netcongestie en een stijging van bouwkosten en/of rentelasten. Zoals gezegd zijn dit zaken die we niet direct kunnen beïnvloeden, maar we hebben voldoende (bij)stuurmaatregelen om de risico's te verkleinen of te beheersen. De organisatie draait en de meeste posities zijn (weer) ingevuld en dat is ook nodig met het nieuwe koersplan en doelstellingen die we daarmee wensen te realiseren.

Bijzondere aandacht hebben we uiteraard voor de regionale samenwerking, specifiek die met Sint Joseph. Vanuit de governance afspraken loopt deze samenwerking prima, maar het blijft natuurlijk een traject met een verhoogde intensiteit, zeker nu de formele vervolgstappen voor deze projecten in gang worden gezet en we daadwerkelijk de eerste kosten gaan maken.

Een tweede onderwerp dat aandacht vraagt op korte termijn is de 'IT-gerelateerde risico's'. De accountant noemt er in de managementletter een paar, maar rondom informatiebeveiliging, privacy- en cybersercurity wordt er echt even actie gevraagd van de organisatie. Het is zeker niet zo dat er geen aandacht voor is (geweest), maar de ontwikkelingen gaan snel. Inmiddels hebben we een start gemaakt met een scan rondom ons privacy beleid (P) en gaan we in 2026 verder met informatiebeveiliging (IB). Ook hebben we de afspraken met ons IT-leverancier(s) wat verder aangescherpt, zodat we ook vanuit die hoek weer helemaal accuraat en up-to-date zijn. De technologische ontwikkelingen bieden ook kansen, zoals de inzet van Artificial Intelligence (AI). Reggewoon onderzoekt hoe het AI kan inzetten om efficiënter, met oog voor veiligheid, te werken.

Belangrijkste strategische risico's

Onvoorspelbaarheid in politiek en regelgeving

Politieke en regulatoire ontwikkelingen blijven volatiel. Wijzigingen in huurbeleid, fiscaliteit, duurzaamheidseisen en investeringskaders kunnen leiden tot onzekerheid in de strategische planning en financiële projecties.

Impact: Middelgroot – mogelijke invloed op investeringsruimte en tijdigheid van opgaven.

Beheersmaatregelen:

- Actieve monitoring van landelijke en regionale ontwikkelingen.
- Structurele bespreking van beleidswijzigingen binnen MT en RvC.
- Deelname aan Aedes, WoON Twente en regionale overleggen met gemeenten.

Beperkte beschikbaarheid van bouwlocaties en stijgende bouwkosten

De schaarste aan geschikte bouwlocaties, in combinatie met stijgende bouwkosten en rentelasten, kan leiden tot uitstel of niet-realiseren van nieuwbouw en verduurzamingsprojecten.

Impact: Hoog – directe vertraging of beperking van strategische woningvoorraadontwikkeling.

Beheersmaatregelen:

- Intensieve samenwerking met gemeenten om planvorming te versnellen.
- Toepassing van alternatieve concepten zoals tijdelijke woningen.
- Uitvoering van robuuste haalbaarheidstoetsen en scenario-analyses.

Regionale samenwerking (waaronder samenwerking met Sint Joseph)

De intensivering van samenwerking binnen de regio vergroot de bestuurlijke en organisatorische complexiteit. Formele vervolgstappen en gezamenlijke projecten brengen risico's met zich mee rondom governance, resources, kosten en besluitvorming.

Impact: Middelgroot – verhoogde kans op vertraging, scopewijzigingen of afstemmingsproblemen.

Beheersmaatregelen:

- Heldere governanceafspraken en periodieke voortgangsrapportages.
- Inrichting van besluitvormings- en escalatieprocedures.
- Structurele monitoring van risico's, planning en budgetontwikkeling.

Beschikbaarheid van gekwalificeerd personeel

De structurele arbeidsmarktkrapte kan de continuïteit van kritieke functies en projecten beïnvloeden. Hierdoor kan uitvoering van strategische doelstellingen vertragen of in kwaliteit afnemen.

Impact: Middelgroot – risico op verminderde realisatiekracht.

Beheersmaatregelen:

- Jaarlijkse actualisatie van HR-beleid en inzet op duurzame inzetbaarheid.
- Intensieve wervingsinspanningen, ondersteund door gerichte campagnes.
- Raamovereenkomsten met externe partijen ter borging van capaciteit.

Belangrijkste operationele risico's

IT-risico's, informatiebeveiliging en privacy

Binnen de IT-omgeving bestaat een risico op cyberincidenten en datalekken. In de managementletter zijn aanvullende aandachtspunten benoemd op het gebied van informatiebeveiliging, privacy en procesinrichting.

Impact: Hoog – potentieel effect op bedrijfsvoering, continuïteit en reputatie.

Beheersmaatregelen:

- Uitvoering van een privacyscan en verdere versterking van informatiebeveiliging in 2026.
- Aangescherpte afspraken met IT-leveranciers.
- Continue awarenessprogramma's en up-to-date technische beveiligingsmaatregelen.
- Migratie naar SaaS-oplossingen van gecertificeerde partijen.

Netcongestie

Beperkingen in de capaciteit van het elektriciteitsnet kunnen elektrificatie van woningen en daarmee de verduurzamingsopgave vertragen.

Impact: Middelgroot – vertraging in uitvoering van verduurzamingsprojecten.

Beheersmaatregelen:

- Regelmatig overleg met netbeheerders over capaciteit, planning en prioritering.
- Toepassing van hybride oplossingen bij onvoldoende netcapaciteit.

Technologische ontwikkelingen (waaronder kunstmatige intelligentie)

Nieuwe technologieën, zoals AI, brengen risico's met zich mee op het gebied van datakwaliteit, privacy en procesbeheersing als deze zonder duidelijke kaders worden geïmplementeerd.

Impact: Laag tot middelgroot – afhankelijk van aard en toepassing.

Beheersmaatregelen:

- Toepassing uitsluitend binnen kaders voor veiligheid, privacy en compliance.
- Gefaseerde verkenning van mogelijke toepassingen en bijbehorende risico's.

Conclusie

De geïdentificeerde risico's worden periodiek geëvalueerd en actief beheerst. Op basis van de huidige inzichten verwacht Reggewoon niet dat deze risico's de financiële continuïteit van de organisatie bedreigen. De ingezette beheersmaatregelen en governance-structuur bieden voldoende waarborgen.

Financiële en verslaggeving risico's

Reggewoon wil waarborgen dat het een financieel gezonde corporatie blijft. Daarom monitort het de financiële positie periodiek, op basis van bekende sector ratio's. Dit betreffen voornamelijk de Interest Coverage Ratio (ICR) en Loan To Value (LTV). Scenario's worden gehanteerd om te beoordelen in hoeverre deze ratio's zich ontwikkelen bij gewijzigd beleid of andere macro economische omstandigheden.

Reggewoon kent geen beleggings- en valutarisico's. Voor renterisico's hanteert Reggewoon een norm van 15% op de huidige lening portefeuille. Doordat Reggewoon bewust de looptijd van leningen spreidt, blijft Reggewoon alle jaren binnen deze norm. Kredietrisico's loopt Reggewoon over vlottende activa welke op de balans staan. De voornaamste vordering betreft een vordering van liquide middelen op betaal- en spaarrekening bij de Rabobank. Deze bank heeft een hoge krediet rating bij diverse rating bureaus. Reggewoon ziet voldoende mogelijkheden om financiering aan te trekken voor toekomstige activiteiten.

Bij het opstellen van de jaarrekening wordt gebruikt gemaakt van schattingen. Hierbij worden veronderstellingen gedaan die bepalend zijn voor het verantwoorde en verwerkte bedrag. Er is een risico dat daadwerkelijke resultaten kunnen afwijken van deze schatting. De belangrijkste schatting die wordt verwerkt in de jaarrekening betreft de waardering van de marktwaarde van het vastgoed. Voor verdere toelichting over het gebruikt van schattingen binnen de jaarrekening verwijzen wij naar de toelichting van de jaarrekening.

Fraude en integriteit

Reggewoon erkent ook fraude- en integriteit risico's en erkent risico's op niet-economische inkopen als gevolg van omkoping, uitgaande betalingen, fraudeleuze declaraties en ontvreemding van materiaal. Binnen risicomanagement wordt hieraan speciale aandacht gegeven, waarbij we o.a. de Handreiking integriteit en fraude woningcorporaties 2025 als belangrijk uitgangspunt hanteren.

Reggewoon verwacht dat medewerkers integer handelen en daarbij wordt ongewenst gedrag niet getolereerd. Om hierin verdere handvaten te geven heeft Reggewoon een integriteitscode, welke eind 2025 is herzien en opnieuw wordt getekend door alle medewerkers. Daarnaast acht Reggewoon het

van belang dat misstanden op een veilige manier kunnen worden gemeld. Hiervoor heeft Reggewoon een klokkenluidersregeling. Hierin is opgenomen wat een medewerker kan doen in geval van fraude of andere misstanden. Naast reguliere beheersmaatregelen wordt binnen de interne audits ook aandacht besteedt aan fraude en preventie hiervan.

Vooruitblik 2026 en verder

Op moment van schrijven is de kabinetsformatie in volle gang. Helaas laat het coalitieakkoord niet de financiële steun voor de corporatiesector zien die wij gehoopt hadden. Door de toegenomen kosten en de stijgende rente loopt de sector al na 2028 tegen haar grenzen aan. Het geschatte tekort sector breed is 20 miljard tot 2034. Natuurlijk komt dit ook doordat de sector enorm aan het investeren is in nieuwbouw en verduurzaming. Ook in de toekomst willen wij echter onze opgaven kunnen blijven uitvoeren.

Al is Reggewoon financieel gezond en hebben wij nu voldoende investeringsmogelijkheden, ook wij lopen zo rond 2030 tegen de grenzen van onze investeringsmogelijkheden aan. Dit komt doordat onze rentedekkingsgraad fors daalt door alle investeringen in de komende jaren.

Vooralsnog blijven wij volop investeren in het toevoegen van woningen en het leefbaar houden van onze wijken en buurten. We hopen dat er op termijn een politieke oplossing wordt gevonden voor onze financiële opgave.

Koersplan 2026-2029 ‘Samen bouwen aan een fijn thuis’

In 2025 hebben wij ons nieuwe koersplan opgesteld. Het koersplan is ons kompas voor de periode 2026-2029. Het helpt ons om focus te houden in een wereld die voortdurend in beweging is, om keuzes te maken die ertoe doen voor de bewoners van nu en de toekomst. En om trouw te blijven aan wat ons drijft: ‘Samen bouwen aan een fijn thuis’.

In ons nieuwe koersplan verleggen we de accenten. Dit doen wij omdat de wereld om ons heen verandert, en daarmee ook de opgaven waar wij als Reggewoon voor staan. De toekomst vraagt om andere prioriteiten. We verleggen het accent van vastgoed naar mensgericht werken. We zetten meer in op het dagelijks wonen en samenleven van mensen. Daarnaast verschuift onze focus van duurzaamheid naar beschikbaarheid. Onze grootste opgaven voor de komende jaren is het toevoegen van woningen. We gaan er alles aan doen om woningen toe te voegen, zodat meer mensen een plek vinden om te wonen.

Deze accenten vragen ook iets van onszelf. Als organisatie blijven wij ontwikkelen. We staan open voor nieuwe inzichten, werken samen en zoeken actief de verbinding met buiten.

Wat gaan wij in 2026 doen?

- **Het nieuwe koersplan implementeren**

We gaan ons nieuwe koersplan doorvertalen naar ons beleid en de plannen voor de komende tijd. We informeren huurders en stakeholders over onze koers. En we volgen de voortgang en impact van ons koersplan in onze rapportages en besluitvoorstellen.

- **De portefeuillestrategie wordt herijkt**

We herijken onze portefeuillestrategie zodat deze actueel blijft en aansluit bij de maatschappelijke opgave, de doelen uit ons koersplan en de ontwikkelingen op de woningmarkt.

- **Huurbeleid en duurzaamheidsbeleid**

Als de portefeuillestrategie gereed is volgen wij direct met de aanpassing van ons huur- en duurzaamheidsbeleid. Zodat onze portefeuillestrategie aangevuld wordt met deze beide onderdelen.

- **Visie op databeheer**

Deze visie is de start voor het beter inrichten van systemen en het aansluiten van alle systemen op elkaar. Zodat ook aan de informatiebehoefte tegemoet kan worden gekomen. We verbeteren de datakwaliteit en ook de vaardigheden van onze medewerkers om met de systemen om te gaan

- **Doorstroming**

We starten met een plan van aanpak in de 1e helft van 2026 en gaan dit uitvoeren in de 2e helft van dit jaar. En we gaan daadwerkelijk een aantal doorstromingen realiseren.

- **Nieuwbouw**

We zetten volop in op toevoegingen van woningen. We werken actief aan alle lopende en nog komende projectinitiatieven, met als doel zo snel mogelijk te kunnen starten met bouwen.

- **100 jaar bestaan**

In 2026 vieren we het bijzondere jubileum van 100 jaar. We organiseren een feestelijke viering waarbij medewerkers, huurders en stakeholders actief worden betrokken. Een projectgroep van medewerkers neemt de organisatie en planning op zich.

Kortom; werk aan de winkel! We gaan graag aan de slag met alle collega's en onze samenwerkingscollega's.

Want een fijn thuis bouw je niet alleen, dat doe je samen!

Deel 2 – Verslag van de Raad van Commissarissen



Verslag van de Raad van Commissarissen

2025 was een belangrijk jaar voor Reggewoon. Op 1 januari volgde Erna Mobach Gerrit Breeman op als de nieuwe directeur-bestuurder van Reggewoon. De RvC is zeer tevreden over de wijze waarop Erna van start is gegaan en zich heeft ingewerkt in de organisatie en de opgave van Reggewoon. Wij ervaren Erna als iemand met een groot hart voor de volkshuisvesting, die transparant opereert en de RvC goed meeneemt in de ontwikkelingen.

In het voorjaar van 2025 werd de RvC (en de hele sector) opgeschrikt door het voornemen van de Rijksoverheid om de huren te bevriezen. Dat zou betekenen dat de mogelijkheden om te investeren in de volkshuisvesting ernstig onder druk zouden komen te staan. Om de gevolgen goed in beeld te brengen heeft Reggewoon diverse scenario's doorgerekend, waardoor de mogelijkheden om bij te sturen op de langere termijn duidelijk werden. Uiteindelijk ging de huurbevriezing niet door. Wel is beter duidelijk geworden hoe Reggewoon kan inspelen op plotselinge veranderingen. Tevens is duidelijk geworden dat het Rijksbeleid een onzekere factor is bij het maken van volkshuisvestelijke plannen voor de toekomst. Het nieuwe kabinet is in 2026 ambitieus van start gegaan en wil veel woningen realiseren. Binnen de sector volkshuisvesting hopen we op beleid dat deze ambities waar gaat maken.

Een belangrijke opgave voor bestuur en organisatie voor 2025 was het opstellen van het nieuwe Koersplan. Deze is begin 2026 vastgesteld. Voor de input van het Koersplan is intern en extern het gesprek aangegaan. Denk aan de huurders, gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties, de eigen medewerkers en de RvC. De RvC kijkt terug op een goed verlopen proces met een mooie uitkomst. In het nieuwe koersplan is bewust gekozen voor het verleggen van accenten. De toekomst vraagt om andere prioriteiten. Een verschuiving van vastgoed naar meer mensgericht werken; leefbare en sterke buurten en wijken. En een verschuiving in focus van duurzaamheid naar beschikbaarheid. De grootste opgave van nu is het toevoegen van woningen, waarbij duurzaamheid zeker nog belangrijk blijft. Nu is het zaak de ambities in het Koersplan te vertalen naar concrete maatregelen. De RvC gaat dit met veel interesse volgen.

In 2025 was er een aantal personeelwijzigingen in het MT en de staf, waaronder de manager vastgoed, de concerncontroller en de HR-adviseur. Zij hebben allen aangegeven een plezierige en leerzame tijd te hebben gehad bij Reggewoon, maar elders een nieuwe uitdaging aan te willen gaan. Daarnaast liep de opdracht van de interimmanager bedrijfsvoering af. Met enige zorg heeft de RvC gezien dat deze wijzigingen zich kort na elkaar voordeden. De organisatie bleek goed in staat hierop te anticiperen, ondanks momenten van verhoogde werkdruk. In een krappe arbeidsmarkt is Reggewoon er in geslaagd opvolgers te vinden die zich de komende tijd zullen gaan bewijzen. En dat is nodig; het nieuwe Koersplan vraagt inzet, doorzettingsvermogen en creativiteit. De RvC wenst de werkorganisatie daarbij veel succes.

Rik de Lange
Voorzitter RvC Reggewoon

Besturen en toezichhouden

Visie op toezicht en toetsing

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op Reggewoon. De basis voor dit toezicht ligt in de Toezichtvisie en toezicht-en toetsingskader van Reggewoon, in wet- en regelgeving, de Governancecode Woningcorporaties, de statuten en de reglementen van de Raad van Commissarissen.

De RvC adviseert het bestuur gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de benoeming van de directeur-bestuurder, stelt de beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast en fungeert als klankbord voor het bestuur. De RvC geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken. Om de toezichhoudende taak goed te kunnen uitvoeren, laat de RvC zich regelmatig mondeling en schriftelijk door het bestuur informeren over realisatie van doelstellingen, relevante ontwikkelingen en de wensen en behoeften van belanghebbenden.

De RvC handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze van de RvC is beschreven in het reglement Raad van Commissarissen. Hierin is opgenomen dat de RvC werkt met commissies. De RvC heeft een selectie- en renumerationcommissie, een auditcommissie en een commissie volkshuisvesting. De commissies adviseren de RvC over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden besluitvorming van de RvC voor. Zij houden de RvC op de hoogte via verslagen en/of door de inhoud van de vergadering mondeling terug te koppelen.

In de toezichtvisie verwoorden de RvC en de directeur-bestuurder hun gezamenlijke visie op het toezicht van Reggewoon. De RvC omschrijft in de toezichtvisie zijn taakopvatting, doel en functie. Het toezicht- en toetsingskader beschrijft op hoofdlijnen het speelveld en de taken van Reggewoon en omvat het geheel van kaders die de RvC bij het uitvoeren van zijn taken volgt.

Governance en Toezicht

Als Raad van Commissarissen hechten wij grote waarde aan goed bestuur, een open organisatiecultuur en integer toezicht. Ook in het afgelopen jaar hebben wij onze toezichhoudende rol uitgevoerd op basis van de principes van de Governancecode Woningcorporaties. De code vraagt om transparantie, ruimte voor tegenspraak, reflectie en het bewust omgaan met onze maatschappelijke verantwoordelijkheid. In 2025 is een herziene versie van de Governancecode gepubliceerd.

Onze werkzaamheden en besluitvorming zijn gebaseerd op de volgende governanceprincipes:

- 1. Waarden en normen passend bij de maatschappelijke opdracht**
Wij bewaken dat Reggewoon handelt vanuit waarden en normen die horen bij haar maatschappelijke doel. Dit vraagt om een integere en open cultuur, waarbij wij als RvC samen met de bestuurder, een duidelijke voorbeeldfunctie vervullen.
- 2. Aanspreekbaarheid en actieve verantwoording**
Wij zijn aanspreekbaar op ons toezicht en leggen actief verantwoording af over onze rol.
- 3. Geschiktheid en professionaliteit**
Wij zorgen voor deskundig en onafhankelijk toezicht. Onze RvC leden investeren voortdurend in hun kennis en vaardigheden. Het bestuur en de RvC houden elkaar scherp en spreken elkaar aan op hun geschiktheid.

4. **Dialogoog met belanghebbenden**

Wij stimuleren en toetsen dat Reggewoon in dialoog is met (toekomstige) bewoners, gemeenten en andere stakeholders. Als RvC zien wij erop toe dat deze gesprekken plaatsvinden en bijdragen aan beter beleid en betere resultaten.

5. **Bewustzijn en beheersing van risico's**

Wij toetsen of het bestuur mogelijke risico's tijdig herkent, beheerst en bespreekbaar maakt. Als RvC houden wij hier toezicht op en bespreken we regelmatig of de maatregelen passend en voldoende zijn.

Wij blijven ons inzetten voor een zorgvuldig en toekomstgericht toezicht, waarbij de belangen van huurders en de volkshuisvesting vooropstaan.

Ontwikkelingen governance

Nieuwe directeur-bestuurder

Per 1 januari 2025 is Erna Mobach gestart als directeur-bestuurder van Reggewoon. De RvC kijkt terug op een prettig en goed verlopen kennismakingsperiode. Sinds de start is er tussen de bestuurder en de RvC regelmatig en open contact. De RvC waardeert de transparante communicatie en de manier waarop de directeur-bestuurder zich snel en goed heeft ingewerkt in de organisatie. Wij zien uit naar het vervolg van deze samenwerking.

Statuten

In 2024 zijn de statuten gewijzigd en goedgekeurd door de RvC. De statuten zijn daarmee in lijn gebracht met gewijzigde wet- en regelgeving en ter beoordeling voorgelegd aan de Autoriteit woningcorporaties. De Aw heeft daarop een positieve zienswijze afgegeven. Op 17 januari 2025 zijn de nieuwe statuten door de notaris in akte vevat en daarmee definitief van toepassing geworden.

Reglementen

In 2025 hebben we een herijking van alle reglementen doorgevoerd. Het betreft het Reglement van de RvC, het Reglement van de Auditcommissie, het Reglement van de Selectie- en Remuneratiecommissie en daarnaast is een nieuw Reglement Commissie Volkshuisvesting vastgesteld. Ook de profielschets voor de RvC en het bestuursreglement zijn geactualiseerd. De RvC heeft de reglementen vastgesteld op 9 februari 2026. Met deze herzieningen zorgen wij voor heldere rollen, transparante werkwijzen en een toekomstbestendig kader voor goed toezicht en bestuur.

Verslag toezichthoudende rol

De RvC houdt toezicht op en is zich bewust van de risico's die verband houden met de activiteiten van de organisatie. Door de concerncontroller wordt periodiek gerapporteerd over de voortgang in het jaarplan en de uitkomsten van uitgevoerde interne audits. De RvC blijft eveneens in gesprek met externe toezichthouders. Daarnaast laat de raad zich informeren over, en ziet toe op, bedrijfsrisico's. Deze risico's en de mogelijke impact daarvan worden periodiek besproken. De RvC ziet erop toe dat er voldoende beheersing is op de risico's, zodat deze zo veel mogelijk worden vermeden. In de RvC-vergaderingen worden ook de 4-maandsrapportages, het Treasuryjaarplan en de begroting besproken.

Klachtenafhandeling

De RvC vindt de manier waarop Reggewoon klachten behandelt belangrijk. Een overzicht van de klachten die Reggewoon ontvangt, wordt ter informatie aangeboden aan de raad en daar besproken.

Dialogoog met belanghouders

De RvC wil graag een breed beeld hebben van het functioneren van Reggewoon en laat zich daarom niet alleen tijdens de verschillende vergaderingen door het bestuur van Reggewoon informeren. De RvC heeft zelf contact met verschillende belanghouders. Zo worden de leden van de RvC regelmatig uitgenodigd voor bijeenkomsten van Reggewoon, waarbij ook huurders en/of wethouders aanwezig zijn. Ook sluit de RvC aan bij formele en informele bijeenkomsten met medewerkers.

De RvC heeft ook contacten met collega-commissarissen in het werkgebied over de gezamenlijke opgave. En de RvC heeft middels WoON Twente meerdere malen per jaar contact met bestuurders en commissarissen van corporaties uit Twente en omgeving. Ook zijn er contacten met andere commissarissen in de sector via de VTW en Aedes.

Huurdersorganisaties

Door het jaar heen zijn er reguliere vergaderingen tussen de RvC, de huurderscommissarissen en de huurdersorganisaties SHWE en HPF. De meest actuele onderwerpen worden besproken. Zo is er in 2025 onder andere gesproken over het nieuwe Koersplan en de huurverhoging.

Ondernemingsraad

De RvC heeft regelmatig contact met de ondernemingsraad (OR), dit betreft zowel regulier ingeplande overleggen als extra ingelaste overleggen. Jaarlijks is er ook een gesprek met de voltallige RvC en OR (zonder bestuurder). Daarnaast zijn er korte lijnen tussen beide voorzitters.

De RvC en OR hebben in 2025 onder andere met elkaar gesproken over de werving van OR-leden, de werving van nieuwe MT-leden, overige openstaande vacatures, het Koersplan en de algemene gang van zaken bij Reggewoon.

Externe accountant

De RvC benoemt de accountant en geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken. Dit wordt vanaf 2018 door Forvis Mazars gedaan. De accountant van Reggewoon heeft de jaarrekening en het jaarverslag 2024 gecontroleerd. De accountant sloot voor de bespreking hiervan aan bij de vergadering van de auditcommissie. Daarnaast spreekt de accountant indien nodig met de gehele RvC.

Het controleplan 2025 van de accountant is besproken in de auditcommissie met de accountant, vervolgens in de raad.

In de managementletters staan de tussentijdse bevindingen van de accountant beschreven. Deze managementletter is besproken met de accountant in de auditcommissie en wordt vervolgens aan de orde gesteld in de RvC.

Over de Raad van Commissarissen

Profielschets Raad van Commissarissen

De RvC heeft voor de benoeming van zijn leden een profielschets opgesteld. In de profielschets staat onder andere dat het belangrijk is dat de raad als geheel over diverse kwaliteiten beschikt, zonder dat elk afzonderlijk lid van de raad over alle kwaliteiten hoeft te beschikken. De leden moeten elkaar qua competenties aanvullen, in goede harmonie met elkaar kunnen werken, maar elkaar ook kritisch kunnen aanspreken. De RvC streeft naar een raad die divers en inclusief is. Onder diversiteit verstaat de raad kenmerken, zoals gender, leeftijd, culturele achtergrond, opleidingsachtergrond, en persoonlijkheid.

Herbenoeming Erna Pieters

De eerste termijn van Erna Pieters liep op 1 januari 2025 af. Zij heeft kenbaar gemaakt een tweede termijn te ambiëren. De leden van de RvC hebben aangegeven dat zij graag zien dat Erna Pieters voor een tweede termijn aanblijft. De Autoriteit woningcorporaties heeft op 15 oktober 2024 een positieve zienswijze afgegeven. In de RvC vergadering van 25 november 2024 is daarom besloten om Erna Pieters voor een tweede termijn te benoemen tot lid van de RvC, vicevoorzitter en voorzitter van de selectie- en remuneratiecommissie. Haar tweede termijn is gestart op 1 januari 2025.

Aftreden voorzitter en opvolgingsproces

Tijdens de jaarlijkse zelfevaluatie in 2025 heeft de RvC stilgestaan bij de toekomstige samenstelling en continuïteit van de RvC. De tweede zittingstermijn van de voorzitter loopt 1 augustus 2026 af en daarom zal hij aftreden als voorzitter van de RvC. Bij de zelfevaluatie heeft één van de huidige leden zich kandidaat gesteld voor de rol van voorzitter. In januari 2026 zijn er gesprekken geweest met de RvC, de directeur-bestuurder en de OR over de opvolging van de rol van voorzitter door een huidig lid. Alle betrokken partijen hebben een positief advies gegeven voor de opvolging van de rol van voorzitter. Hiermee is geborgd dat de RvC haar werkzaamheden in 2026 en verder met stabiliteit en zorgvuldige overdracht kan voortzetten.

Samenstelling RvC

Op 1 januari 2026 bestaat de RvC uit 5 leden. Conform de statuten is voorzien in regelingen rondom ontstentenis en belet van commissarissen, zodat de continuïteit en slagvaardigheid van de Raad te allen tijde gewaarborgd blijven.

In onderstaande tabel is de samenstelling van de raad in 2025 aangegeven, met daarbij de RvC taken, nevenfuncties en de Permanente Educatie (PE) punten. Bij Reggewoon hebben alle commissarissen voldaan aan de PE- puntenverplichting.

Persoonsgegevens	Beroep
Rik de Lange Woonplaats, Zutphen Geboortejaar, 1956	Zelfstandig ondernemer
Functie RvC	Nevenfuncties
<ul style="list-style-type: none"> • Voorzitter RvC • Lid remuneratiecommissie • Deskundigheidsgebied; <ul style="list-style-type: none"> - Volkshuisvesting - Governance - Openbaar bestuur 	<ul style="list-style-type: none"> • Voorzitter Commissie Toezicht van Arrestantenzorg Oost Nederland (m.i.v. 1-9-2025, daarvoor lid) • Voorzitter RvC Woonbedrijf ieder1 • Voorzitter RvC Veenvesters • Voorzitter Stichting De Toeverlaat • Lid Beleidsbepalend Orgaan RTV Berkelstroom • Vrijwilliger Taalhuis Lochem-Zutphen
PE punten behaald in verslagjaar	12

Persoonsgegevens	Beroep
Erna Pieters Woonplaats, Diepenveen Geboortejaar, 1970	<ul style="list-style-type: none"> • Jurist / eigenaar Met Recht
Functie RvC	Nevenfuncties
<ul style="list-style-type: none"> • Lid RvC • Vicevoorzitter • Voorzitter remuneratiecommissie • Deskundigheidsgebied; <ul style="list-style-type: none"> - Juridisch - Governance 	<ul style="list-style-type: none"> • Lid RvC Wooncorporatie De Goede Woning in Apeldoorn • Lid RvC BYK Netherlands B.V. • Lid raad van toezicht Stichting MIMIK te Deventer (sinds 26-09-2025)
PE punten behaald in verslagjaar	10

Persoonsgegevens	Beroep
Debbie Brands Woonplaats, Enschede Geboortjaar, 1972	Director Real Estate and Facility Management/ Director High Tech Systems Park
Functie RvC	Nevenfuncties
<ul style="list-style-type: none"> Lid RvC namens Huurderscommissie Lid auditcommissie Deskundigheidsgebied; <ul style="list-style-type: none"> Maatschappelijk Vastgoed 	
PE punten behaald in verslagjaar	3 (tekort is gedekt door overschot in 2024)

Persoonsgegevens	Beroep
Dennis van Zijl Woonplaats, Enschede Geboortjaar, 1972	Adviseur bij WRS Finance
Functie RvC	Nevenfuncties
<ul style="list-style-type: none"> Lid RvC Voorzitter Auditcommissie Deskundigheidsgebied; <ul style="list-style-type: none"> Financiën 	<ul style="list-style-type: none"> Lid RvC De Twentse Schouwburg NV (t/m 31 maart 2025) Lid Raad van Toezicht Stichting Consent
PE punten behaald in verslagjaar	8

Persoonsgegevens	Beroep
Miriam Harika Woonplaats, Rotterdam Geboortjaar, 1976	<ul style="list-style-type: none"> Directeur Toezicht en Handhaving bij Stadsbeheer gemeente Rotterdam
Functie RvC	Nevenfuncties
<ul style="list-style-type: none"> Lid RvC namens Huurderscommissie Lid commissie volkshuisvesting Deskundigheidsgebied; <ul style="list-style-type: none"> Maatschappelijk 	<ul style="list-style-type: none"> Lid RvC woningcorporatie Woonplus Voorzitter Stichting WellDoeners
PE punten behaald in verslagjaar	3 (tekort is gedekt door overschot 2024)

Rooster van aftreden

Naam	Eerste benoeming	Herbenoeming	Datum van aftreden
Dennis van Zijl	01-01-2023	01-01-2027	01-01-2031
Rik de Lange	01-08-2018	01-08-2022	01-08-2026
Erna Pieters	01-01-2021	01-01-2025	01-01-2029
Debbie Brands	11-06-2024	11-06-2028	11-06-2032
Miriam Harika	11-06-2024	11-06-2028	11-06-2032

Zelfevaluatie

Op 25 november 2025 heeft er onder externe begeleiding een zelfevaluatie plaatsgevonden met de RvC-leden. De leden van de raad participeren actief in de zelfevaluatie. Ze staan open voor reflectie en investeren in educatie en in de werkwijze van de raad als team. De leden geven aan prettig en respectvol samen te werken in een open sfeer. Daarnaast is er een goede dynamiek tussen bestuurder en RvC. Bij de zelfevaluatie heeft de RvC vastgesteld dat er geen onverenigbaarheden zijn met het RvC-lidmaatschap. De RvC bevestigt ook dat geen van de leden beschikt over vastgoedbelangen die strijdig zijn met de doelstellingen of belangen van de corporatie.

Bezoldiging Raad van Commissarissen

De WNT en regeling Bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting zijn van toepassing op Reggewoon. Hierin zijn corporaties ingedeeld in klassen. Reggewoon valt in klasse F. De honorering van de directeur-bestuurder voldoet aan de door de WNT gestelde normen. Een specificatie en verdere toelichting van de bezoldiging van de bestuurders is opgenomen in de jaarrekening 2025.

De honorering van de commissarissen valt onder dezelfde wet- en regelgeving. De RvC houdt zich aan de Adviesregeling van de VTW, waarin de honorering van de commissarissen wordt geadviseerd. Deze honorering ligt onder de WNT-norm. Voor de exacte honorering 2025 verwijzen wij graag naar de WNT-verantwoording in het jaarverslag.

Vergaderingen Raad van Commissarissen

De RvC is in 2025 8 keer bijeengekomen:

- 6 keer regulier
- 1 keer een masterclass
- 1 keer zelfevaluatie

De vergaderingen kennen een vaste agenda indeling met onderwerpen ter besluitvorming, ter bespreking en ter informatie. Daarnaast zijn bestuur, governance en evaluatie belangrijke agendapunten. Bij de RvC vergaderingen zijn de directeur-bestuurder, de concerncontroller en de bestuurssecretaris aanwezig. Afhankelijk van het onderwerp sluiten daarnaast MT-leden, Reggewoon-medewerkers, de externe accountant en eventuele andere gasten aan. Voorafgaand aan elke RvC-vergadering vindt er een vooroverleg plaats, waarbij alleen de RvC-leden aanwezig zijn. Tijdens dit vooroverleg wordt bij de leden geïnventariseerd welke agendapunten extra aandacht behoeven.

Commissies

De RvC houdt toezicht op het bestuur van Reggewoon. In praktijk verloopt dit voor een deel via de selectie- en remuneratiecommissie en de auditcommissie. Daarnaast is er voor het sociaal domein de commissie volkshuisvesting.

Selectie- en remuneratiecommissie

De selectie- en remuneratiecommissie is ingesteld om het functioneren en beoordelen van de directeur-bestuurder te bespreken. Daarnaast bereidt de commissie ook (her)benoemingen van commissarissen en de jaarlijkse zelfevaluatie voor. De commissie bestaat uit twee leden. Jaarlijks wordt een halfjaar gesprek en een beoordelingsgesprek gehouden tussen de directeur-bestuurder en de selectie- en remuneratiecommissie. Voor het beoordelingsgesprek wordt door de commissie vooraf input opgehaald bij het MT, de concerncontroller, het directiesecretariaat, de OR en de huurdersorganisaties. In het beoordelingsgesprek worden met de directeur-bestuurder doelstellingen afgesproken voor het daaropvolgende jaar.

Begin 2024 is gestart met de werving en selectie van de nieuwe directeur-bestuurder. De selectie- en remuneratiecommissie heeft de procedure gestart in overleg met het MT en de OR. Per 1 januari 2025 is Erna Mobach gestart als nieuwe directeur-bestuurder.

Auditcommissie

De auditcommissie rapporteert over haar bevindingen en aanbevelingen op financieel gebied. In 2025 kwam de auditcommissie 7 keer bijeen. Afhankelijk van de onderwerpen schuiven betrokken Reggewoon medewerkers aan. In de vergaderingen kwamen onder andere de verschillende 4maandrapportages, de jaarstukken, de stukken van de accountant, de control rapportages en de investeringsvoorstellen aan bod.

Commissie volkshuisvesting

De commissie volkshuisvesting is in 2023 gestart en in 2024 is besloten de commissie voort te zetten. In 2025 is er een reglement vastgesteld voor de commissie volkshuisvesting. In de commissie wordt dieper ingegaan op landelijke en regionale ontwikkelingen in het sociaal domein. In de vergadering zijn onder andere volkshuisvestelijke onderdelen van de 4maandrapportages besproken, actualiteiten rondom het sociaal domein en de samenwerking met de huurdersorganisaties.

Overzicht besluiten RvC 2025

- Vaststellen bezoldiging RvC 2025
- Vaststellen bezoldiging directeur-bestuurder 2025
- Vaststelling jaarverslag RvC Reggewoon 2024
- Vaststelling volkshuisvestelijkverslag Reggewoon 2024
- Vaststelling jaarrekening Reggewoon 2024
 - Daarmee het verlenen van decharge aan de directeur-bestuurder voor het gevoerde beleid
- Goedkeuring van de biedingen 2025 aan de gemeenten Hellendoorn en Wierden
- Goedkeuring van de begroting Reggewoon 2026
- Goedkeuring prestatieafspraken gemeenten Hellendoorn en Wierden
- Vaststellen jaarplanning RvC 2026
- Vaststellen controleplan Reggewoon 2025

- Goedkeuring aanvullend budget Fase 2 complex 10210
- Goedkeuring ontwikkelbesluit project Hulsen in Nijverdal
- Goedkeuring ontwikkelbesluit project Veldsweg in Nijverdal
- Goedkeuring governance afspraken met Sint Joseph Almelo
- Goedkeuring kaders en randvoorwaarden voor nader onderzoek nieuwbouw in Almelo
- Goedkeuring ontwikkelbesluit Zuidbroek fase 5 in Wierden
- Goedkeuring ontwikkelbesluit fase 2 1000 woningen in Nijverdal en Wierden
- Goedkeuring kaders en randvoorwaarden Westeres in Almelo

Goedkeuring jaarstukken 2025

Op 22 juni 2026 heeft de RvC de jaarrekening en het jaarverslag 2025 vastgesteld in aanwezigheid van de accountants. Aan het bestuur is decharge verleend voor het in 2025 gevoerde beleid.

Ondertekening

Dit verslag is vastgesteld door de Raad van Commissarissen

Rik de Lange

Erna Pieters

Dennis van Zijl

Debbie Brands

Miriam Harika

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

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, 22 juni 2026

-

Erna Mobach
Directeur-bestuurder

Het jaarverslag en de jaarrekening van 2025 zijn opgesteld door het bestuur op 22 juni 2026. De Raad van Commissarissen heeft de jaarrekening en het jaarverslag laten onderzoeken door Forvis Mazars Accountants. Een goedkeurende controleverklaring is opgenomen achter in het jaarverslag.

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

Nijverdal, 22 juni 2026

-

-

-

Rik de Lange
(voorzitter RvC)

Erna Pieters

Dennis van Zijl

-

-

Miriam Harika

Debbie Brands

Deel 4 - Jaarrekening en Overige gegevens

Balans per 31 december 2025

bedragen x € 1.000, =

ACTIVA

	31-dec-2025	31-dec-2024
VASTE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen		
1. DAEB vastgoed in exploitatie	841.943	761.834
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	21.326	20.363
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	374	3.538
Totaal vastgoedbeleggingen	863.643	785.735
Materiële vaste activa		
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.398	1.445
Financiële vaste activa		
1. Latente belastingvorderingen	304	872
TOTAAL VASTE ACTIVA	865.345	788.052
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
1. Overige voorraden	0	40
Vorderingen		
1. Huurdebiteuren	630	454
2. Belastingen en premies van sociale verzekering	-	-
3. Overige vorderingen	-	16
4. Overlopende activa	61	3.594
Totaal vorderingen	691	4.064
Liquide middelen	3.131	6.742
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	3.822	10.846
TOTAAL ACTIVA	869.168	798.898

PASSIVA

EIGEN VERMOGEN

1. Herwaarderingsreserves	421.915	379.487
2. Overige reserves	154.324	156.418
3. Resultaat na belastingen van het boekjaar	43.296	40.334
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	619.535	576.239

VOORZIENINGEN

1. Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	57.606	39.855
TOTAAL VOORZIENINGEN	57.606	39.855

LANGLOPENDE SCHULDEN

1. Schulden aan banken	174.133	172.622
TOTAAL LANGLOPENDE SCHULDEN	174.133	172.622

KORTLOPENDE SCHULDEN

1. Schulden aan overheid	12	-
2. Schulden aan banken	8.824	3.674
3. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	3.458	411
4. Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	2.479	3.146
5. Overlopende passiva	3.123	2.951
TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN	17.894	10.182

TOTAAL PASSIVA	869.168	798.898
-----------------------	----------------	----------------

Winst- en verliesrekening over boekjaar 2025

bedragen x € 1.000, =

	Begroting 2025	Realisatie 2025	Realisatie 2024
1.Huuropbrengsten	40.931	40.776	37.974
2.Opbrengsten servicecontracten	1.661	1.267	1.354
3.Lasten servicecontracten	-1.827	-1.595	-1.625
4.Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.851	-2.818	-2.349
5.Lasten onderhoudsactiviteiten	-16.224	-18.180	-12.136
6.Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.804	-1.847	-1.710
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	19.886	17.602	21.507
7.Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.561	3.301	6.734
8.Toegerekende organisatiekosten	-73	-69	-63
9.Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.120	-1.809	-4.653
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.368	1.423	2.018
10.Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-67.995	-27.464	-45.439
11.Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-5.157	60.251	68.023
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-73.152	32.787	22.584
12.Opbrengst overige activiteiten	465	508	462
Netto resultaat overige activiteiten	465	508	462
13.Overige organisatiekosten	-2.755	-2.425	-2.205
14.Kosten omtrent leefbaarheid	-580	-659	-491
Netto resultaat overige organisatiekosten en leefbaarheid	-3.335	-3.084	-2.696
15.Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	12	76	54
16.Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.827	-3.634	-2.831
Totaal van financiële baten en lasten	-3.815	-3.558	-2.776
Resultaat voor belastingen	58.583-	45.678	41.099
17.Belastingen	-2.295	-2.382	-765
NETTORESULTAAT NA BELASTINGEN	-60.878	43.296	40.334

Kasstroomoverzicht 2025

bedragen x € 1.000, =

Ontvangsten:

Huurontvangsten

Vergoedingen

Overige bedrijfsontvangsten

Ontvangen interest

Saldo ingaande kasstromen

Uitgaven:

Betalingen aan werknemers

Onderhoudsuitgaven

Overige bedrijfsuitgaven

Betaalde interest

Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat

Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden

Vennootschapsbelasting

Saldo uitgaande kasstromen

Kasstroom uit operationele activiteiten

MVA ingaande kasstroom

Verkoopontvangsten bestaande huur

Verkoopontvangsten grond

Totaal ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA

MVA uitgaande kasstromen

Nieuwbouw huur

Verbeteruitgaven

Aankoop

Investerings overig

Totaal van verwerving van MVA

Kasstroom uit investeringsactiviteiten

Nieuwe te borgen leningen

Nieuwe ongeborgde leningen

Aflossing geborgde leningen

Aflossing ongeborgde leningen

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

Toename (afname) van geldmiddelen

Wijziging kortgeld

Geldmiddelen aan het begin van de periode

Geldmiddelen aan het einde van de periode

	Begroting 2025	Realisatie 2025	Realisatie 2024
Huurontvangsten	40.931	40.972	38.141
Vergoedingen	1.661	1.170	1.307
Overige bedrijfsontvangsten	465	467	375
Ontvangen interest	12	64	43
Saldo ingaande kasstromen	43.069	42.673	39.866
Betalingen aan werknemers	5.670	4.987	5.461
Onderhoudsuitgaven	13.484	16.320	12.176
Overige bedrijfsuitgaven	7.097	5.782	5.981
Betaalde interest	3.784	3.618	2.840
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	310	107	96
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	171	115	81
Vennootschapsbelasting	2.053	2.610	-933
Saldo uitgaande kasstromen	32.569	33.539	25.703
Kasstroom uit operationele activiteiten	10.500	9.133	14.163
Verkoopontvangsten bestaande huur	4.561	3.334	6.709
Verkoopontvangsten grond	0	0	21
Totaal ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	4.561	3.334	6.730
Nieuwbouw huur	3.359	3.896	23.400
Verbeteruitgaven	18.335	8.198	8.501
Aankoop	14.163	353	4.332
Investerings overig	104	64	114
Totaal van verwerving van MVA	35.961	12.512	36.347
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-31.400	-9.177	-29.617
Nieuwe te borgen leningen	19.765	0	26.200
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0	0
Aflossing geborgde leningen	3.520	3.469	9.069
Aflossing ongeborgde leningen	98	98	98
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	16.147	3.566-	17.033
Toename (afname) van geldmiddelen	4.753-	3.610-	1.580
Wijziging kortgeld	0	0	0
Geldmiddelen aan het begin van de periode	7.903	6.742	5.162
Geldmiddelen aan het einde van de periode	3.150	3.131	6.742

Grondslagen van de balanswaardering en resultaatbepaling

Algemene toelichting

Activiteiten

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

Continuïteit

De jaarrekening is opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling. In december 2025 diende stichting Reggewoon de Prospectieve informatie 2025 in bij SBR-wonen. De prognose voor de kasstroomontwikkeling over de periode 2026 tot en met 2030 laat een positieve operationele kasstroom zien. Bovendien liggen de kengetallen (ICR, loan to value, solvabiliteit, dekkingsratio en onderpandratio) over deze periode boven de normen van de toezichhouders. Reggewoon is daarom van mening dat de continuïteit gewaarborgd is.

Stelselwijzigingen

In 2025 hebben zich geen stelselwijzigingen voorgedaan.

Schattingswijzigingen

In 2025 hebben zich de volgende schattingswijzigingen voorgedaan:

- De onderhoudsnorm welke gebruikt is voor de berekening van de beleidswaarde 2025 is voor 60 jaar op complexniveau bepaald op basis van de meerjaren onderhoudsbegroting. In de jaarrekening 2024 was vanaf jaar 16 gebruik gemaakt van een gemiddelde onderhoudsnorm. Dit is in de jaarrekening 2025 niet meer van toepassing.
- Bij de berekening van de beheernorm zijn de beheerlasten gedeeld door het aantal VHE ultimo 2025. In voorgaande jaren is hiervoor het gemiddeld aantal eenheden van de eerste 10 jaren van de begrotingsperiode gehanteerd.

De vergelijkende cijfers zijn niet aangepast.

Schattingen

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

Vergelijkende cijfers

De cijfers 2024 zijn, waar nodig, aangepast om vergelijkbaarheid met 2025 mogelijk te maken.

Algemene grondslagen

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens

enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing. Verder zijn de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting' in het bijzonder. RJ 645 geeft uitsluitend regels voor sectorspecifieke aangelegenheden. Voor de overige aangelegenheden zijn de algemeen geldende richtlijnen van toepassing met inachtneming van de in artikel 30 aangeduide uitzonderingen.

De Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) is van toepassing.

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2025 tot en met 31 december 2025. Alle bedragen luiden in duizenden euro's, tenzij anders vermeld.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen, effecten en schulden), als afgeleide instrumenten (derivaten) verstaan. Alle aan- en verkopen volgens standaard markconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop Reggewoon de bindende overeenkomst aangaat. Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten of waardevermeerderingen, of beide, te realiseren.

Vastgoed in exploitatie

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

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheid, (woonwageng)standplaatsen en extramurale zorgeneheden)
- Bedrijfs- en maatschappelijk vastgoed
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages)
- Intramuraal zorgvastgoed

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

De vastgoedbeleggingen en de onroerende zaken in exploitatie worden op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidings-voorstel. Voor mutaties in het vastgoed in exploitatie is de classificatie naar DAEB en niet-DAEB bepaald op basis van de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

DAEB-vastgoed in exploitatie betreffen woningen met een gereguleerd huurcontract, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat verhuurd wordt aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners conform vermelding in de bijlage 3 en 4 bij artikel 49 van het BTIV en artikel 45 van de Woningwet. Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

betreft het overige vastgoed in exploitatie dat niet onder de definitie van DAEB-vastgoed in exploitatie valt.

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten en verminderd met eventuele investeringssubsidie. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten inclusief renovaties en ingrijpende verbouwingen en de direct hieraan toerekenbare kosten.

Waardering na eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) wordt onder marktwaarde in dit verband verstaan de marktwaarde in verhuurde staat, conform het handboek modelmatig waarderen marktwaarde – actualisatie peildatum 31 december 2025, versie maart 2026 (15-3-2026).

De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cashflow methode). Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Reggewoon heeft gekozen voor de toepassing van de basisversie van het handboek modelmatig waarderen' van de vastgoedportefeuille. Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisversie leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full-versie leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full-versie toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar.

Voor het bedrijfs- en maatschappelijk vastgoed alsmede het intramurale zorgvastgoed hanteert Reggewoon de full-versie van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom. In een dergelijk geval schrijft het waarderingshandboek de full-versie voor.

De full-versie stelt de woningcorporatie in staat om op complexniveau, met inschakeling van een externe taxateur (die mag afwijken van de normen volgens het handboek), de aannemelijke waarde te bepalen.

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

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

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg worden verkocht.

In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats een verkoopkasstroom en verkoopkosten opgenomen. Na de 15-jarige DCF-periode wordt de eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden bepaald. De kasstromen en de eindwaarde worden contant gemaakt en vervolgens opgeteld om tot de waarde in het uitpondscenario te komen. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteerscenario. Woningen met 142 of minder WWS-punten mogen pas in het achtste jaar na aanschaf uitgepond worden. Deze verkooprestricties zijn verwerkt volgens het handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Macro-economische parameters

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en/of schattingen. Het handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen via de discounted cashflow ('DCF') methode.

De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexploiteer- en een uitpondscenario. Bij het doorexpluatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan. De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar. In het doorexpluatiescenario wordt de huur bij

mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie te liberaliseren is.

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

Voor juridische splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 676 per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen 1% van de leegwaarde per verhuureenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Inschakeling taxateur

Op basis van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde dient het vastgoed bij full-waardering minimaal eens per drie jaar getaxeerd te worden door een onafhankelijke en deskundige externe taxateur die is ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Het vastgoed waarvoor de full-waardering van toepassing is, is per 31-12-2025 volledig getaxeerd.

Uitgaven na eerste verwerking

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

Voor toekomstige investeringen in bestaande complexen vastgoed in exploitatie, zoals projecten groot onderhoud, waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, is beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract. Bij investeringen in bestaande complexen is sprake van een verlieslatend contract indien de kostprijs van de investering hoger is dan de stijging van de marktwaarde van het complex. Hiervoor wordt een voorziening voor onrendabele investeringen gevormd voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt.

Herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van het vastgoed in exploitatie bepaald. (Ongerealiseerde) winsten of verliezen die ontstaan door een wijziging in de actuele waarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs 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 haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden, oftewel op complexniveau) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Reggewoon.

Het rekenmodel maakt gebruik van de Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet “contant” worden gemaakt naar balansdatum.

De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woonegelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, waarvoor een aantal aanpassingen zijn doorgevoerd:

1. Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario ‘doorexploiteren’ (in plaats van de hoogste van ‘doorexploiteren’ en ‘uitponden’). Er wordt geen rekening gehouden met verkopen.
2. De (huur)opbrengsten worden geschat op basis van de intern bepaalde streefhuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van Reggewoon bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten voor de komende 60 jaar, gebaseerd op de kasstromen uit de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB). Hierbij geldt dat:
 - o De onderhoudsbegroting is gebaseerd op de onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door Reggewoon vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. Het deel instandhoudingsonderhoud van een ingrijpende verbouwingen wordt eveneens tot het onderhoud gerekend.
 - o De verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E, F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waardering marktwaarde 2025.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten op basis van een gemiddelde norm welke is gebaseerd op een inschatting van het langjarige kostenniveau. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer- activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd ‘lasten verhuur en beheeractiviteiten’ en ‘Overige directe operationele lasten exploitatie bezit’ in de resultatenrekening.
5. De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2025 bedraagt 4,17% voor het DAEB bezit en 4,7% voor het niet-DAEB bezit.

De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed alsmede van parkeergelegenheden en flexwoningen wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat.

Reggewoon heeft bij de bepaling van de beleidswaarde uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn daarom van invloed op deze waarde. De uitgangspunten zijn nader opgenomen in de toelichting op de balans.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Dit betreft nieuwbouw - of sloop/nieuwbouw projecten die bij oplevering zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie zijnde DAEB of niet-DAEB vastgoed in exploitatie.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie als vastgoedbelegging wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering. In geval van sloop/nieuwbouw wordt de dan geldende marktwaarde van het oude vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde ingebracht.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde in verhuurde staat wordt bepaald met behulp van geprognoseerde kasstromen op basis van aannames zoals toegelicht onder vastgoed in exploitatie. Als gereede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen lagere marktwaarde gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post "overige waardeveranderingen".

Afwaardering naar lagere marktwaarde vindt plaats zodra interne formalisering en externe communicatie terzake het project heeft plaatsgevonden. Hiervan is sprake wanneer Reggewoon uitingen heeft gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van Reggewoon rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake als het ontwikkelbesluit is genomen.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen.

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

Als belangrijke bestanddelen van een materieel vast actief van elkaar te onderscheiden zijn en verschillen in gebruiksduur of verwachte gebruikspatroon, worden deze afzonderlijk afgeschreven.

Reggewoon hanteert de volgende afschrijvingstermijnen:

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

Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd indien zij de gebruiksduur van het object verlengen en/of leiden tot toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot het object. Als geen sprake is van

verlenging van de gebruiksduur, dan worden de onderhoudsuitgaven (ineens) ten laste van de winst- en-verliesrekening gebracht.

Voor verplichtingen tot herstel na afloop van het gebruik van het actief (ontmantelingskosten) wordt een voorziening getroffen voor het verwachte bedrag op het moment van activering.

Dit bedrag wordt verwerkt als onderdeel van de boekwaarde van het actief waar tegenover voor het gehele bedrag een voorziening wordt gevormd.

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 in deze jaarrekening 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. Voor tijdelijke verschillen die voortvloeien uit herwaardering van activa wordt conform artikel 2:390 lid 5 BW géén latentie gevormd.

Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd.

De berekening van de latente belastingvorderingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen tegen contante waarde onder de vlottende activa of onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd langer is dan een jaar.

Voorraden

Overige voorraad

De overige voorraad wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde, inclusief transactiekosten, van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De vorderingen hebben een resterende looptijd van maximaal 1 jaar.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas en banktegoeden met een looptijd korter dan twaalf maanden.

Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. De liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde en staan ter vrije aanwending van Reggewoon.

Eigen Vermogen

Overige reserve

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

Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd op waarderingscomplexniveau voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering. De herwaarderingsreserve betreft het deel van het eigen vermogen dat op balansdatum nog niet is gerealiseerd.

Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering. Ongerealiseerde waardeverminderingen op waarderingscomplexniveau worden op de herwaarderingsreserve in mindering gebracht tot zover de boekwaarde op basis van marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de resultaatbestemming.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie wordt rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord.

Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan, waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang op betrouwbare wijze is te schatten.

Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructureringen

Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische verplichtingen inzake vastgoed in ontwikkeling, waarbij de kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan de investeringsverplichting toe te rekenen marktwaarde in verhuurde staat, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds voor het betreffende project bestede kosten. Voor het resterende deel wordt een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen.

Het vormen van deze voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer Reggewoon uitingen heeft gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van Reggewoon rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien het ontwikkelbesluit is genomen.

Voorziening pensioenen

Reggewoon is aansloten bij Stichting Pensioenfonds Woningcorporaties (SPW).

De pensioenregeling van SPW betreft een toegezegde-pensioenregeling. Werknemers van Reggewoon bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). Voor de pensioenregeling betaalt Reggewoon de verschuldigde premies aan het pensioenfonds. Behalve de betaling van deze premies, heeft Reggewoon geen verdere verplichtingen uit hoofde van de pensioenregeling. Ultimo 2025 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 143,1%. 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.

Langlopende schulden

Schulden aan banken

Langlopende schulden, betreffen schulden die niet binnen 1 jaar na balansdatum kunnen worden opgeëist, worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de langlopende schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Langlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. Als er geen sprake is van (dis)agio of transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde van de schuld.

Kortlopende schulden

Kortlopende schulden, betreffen schulden die binnen 12 maanden na balansdatum kunnen worden opgeëist en worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Kortlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Dit is meestal de nominale waarde

Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Algemeen

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

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa.

Functionele winst-en-verliesrekeningen en toegerekende organisatiekosten

In de functionele winst-en-verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Reggewoon. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten.

De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels. De belangrijkste indirecte kosten betreffen personeelsbeloningen, afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie en overige niet directe bedrijfskosten. Afhankelijk van de aard dienen de lasten te worden toegerekend aan een bepaalde activiteit. De verdeelsleutels voor toerekening van de indirecte organisatiekosten zijn gebaseerd op de opbouw van het aantal Fte's naar de hoofdactiviteiten verhuur en beheer, onderhoud, verkoop, leefbaarheid, overige waardeveranderingen en overige organisatiekosten.

Huuropbrengsten

Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten (exclusief opbrengsten uit hoofde van service-contracten), onder aftrek van de huurdering. Huuropbrengsten worden lineair in de winst-en-verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst.

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 vergoedingsdering. 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 service-contracten.

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord die gerelateerd zijn aan vastgoed in exploitatie. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Hieronder vallen de kosten voor jaarlijks terugkerend onderhoud, alsmede het periodieke (planmatige) onderhoud. Bij de lasten onderhoud zijn ook de kosten van de eigen dienst inbegrepen. Deze kosten zijn vervolgens op een aparte regel in mindering gebracht op de onderhoudslasten. Op deze manier wordt dubbeltelling voorkomen.

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief, dan wel vanwege wettelijke vereisten.

De indirecte kosten (zoals personeelskosten van medewerkers die niet direct toe te rekenen zijn en kosten van de werkorganisatie) worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze post worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Dit betreft onder andere zakelijke vastgoed gerelateerde lasten, zoals de onroerendezaakbelasting, rioolheffingen en verzekeringen.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

In deze post worden de opbrengsten uit verkoop van vastgoed verantwoord onder aftrek van de boekwaarde en toegerekende verkoop- en organisatiekosten. De opbrengsten worden verantwoord op het moment van verkoop (juridische levering). Dit is tevens het moment van overdracht van de risico's en voordelen (passeren transportakte).

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). Het betreft hier de investeringen op de posten 'Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie' en 'Vastgoed in exploitatie'.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed in exploitatie dat gewaardeerd is tegen marktwaarde in verhuurde staat.

Opbrengst overige activiteiten

Dit betreft de opbrengsten van niet-primaire activiteiten, zoals de opbrengst van zonnepanelen.

Overige organisatiekosten

De 'overige organisatiekosten' zijn kosten die niet toe te rekenen zijn aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten. Dit zijn niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten, zoals kosten voor governance en bestuur, jaarverslaggeving en control, treasury, personeel en organisatie en sector-specifieke heffingen.

Ook 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).

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.

Financiële baten en lasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende activa.

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

Belastingen

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

De VSO II is in 2022 eenzijdig door de Belastingdienst opgezegd. Effectief treedt deze opzegging per 1 januari 2023 in werking. Reggewoon heeft op basis van de uitgangspunten van VSO II de fiscale positie ultimo 2025 en het fiscale resultaat 2025 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO II voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

De post vennootschapsbelasting in de winst-en-verliesrekening bestaat uit de geraamde over het boekjaar te betalen of terug te vorderen 'acute' belasting vermeerderd of verminderd met de mutatie in de balansposten latente belastingvorderingen, latente belastingverplichtingen en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

De acute belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare, fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, (des)investerings- en financieringsactiviteiten.

De in het kasstroomoverzicht verantwoorde kasstromen benaderen over het algemeen de bedragen, zoals opgenomen in de winst-en-verliesrekening. Een aantal posten in de winst-en-verliesrekening bevatten ook niet-kasstromen die niet terugkomen in het kasstroomoverzicht, zoals de mutatie van voorzieningen, de kostprijs/boekwaarde van het verkochte vastgoed, de waardeveranderingen van het vastgoed, de afschrijvingen op de materiële vaste activa, de mutatie op de latente belastingen en het resultaat deelnemingen. Tussen kosten en kasstromen kan daarbij een verschil optreden tussen moment betaling en vastlegging, wat tevens het geval is bij voorzieningen en vooruitbetaalde bedragen.

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

Op grond van artikel 15 lid 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 moeten toegelaten instellingen in de toelichting op de jaarrekening gescheiden balansen, winst-en-verliesrekeningen en kasstroomoverzichten opnemen voor de DAEB- en niet-DAEB-tak.

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;

Toelichting op de afzonderlijke posten van de balans

Vastgoedbeleggingen

1. DAEB vastgoed in exploitatie	31-dec-2025	31-dec-2024
Boekwaarde DAEB-vastgoed in exploitatie op 1 januari	761.834	678.627
<i>Mutaties in de boekwaarde in het verslagjaar:</i>		
Initiële investeringen in vastgoed in exploitatie	13.758	1.204
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	3.589	18.066
Investeringen na eerste waardering	480	8.141
Desinvesteringen	-1.772	-4.789
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	59.357	65.960
Overige waardeverandering en terugneming daarvan	-217	-29.873
Mutatie voorziening onrendabele investeringen (her rubricering)	4.914	24.499
Totaal mutaties in het verslagjaar	80.109	83.207
Boekwaarde DAEB-vastgoed in exploitatie op 31 december	841.943	761.834
2. niet-DAEB vastgoed in exploitatie	31-dec-2025	31-dec-2024
Boekwaarde niet-DAEB vastgoed in exploitatie op 1 januari	20.363	18.009
<i>Mutaties in de boekwaarde in het verslagjaar:</i>		
Initiële investeringen in vastgoed in exploitatie	0	0
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	0	0
Investeringen na eerste waardering	70	291
Desinvesteringen	0	0
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	894	2.063
Totaal mutaties in het verslagjaar	964	2.354
Boekwaarde niet-DAEB vastgoed in exploitatie op 31 december	21.326	20.363

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

Bij de bepaling van de marktwaarde op basis van de basisversie is een disconteringsvoet tussen de 5,00% en 10,21% gehanteerd.

Toelichting vrijheidsgraden bij full-versie van het handboek marktwaardeberekening.

Voor het bedrijfs- en maatschappelijk vastgoed, alsmede het intramurale zorgvastgoed hanteert Reggewoon de full versie van het Handboek modelmatig waarderen 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	Leegwaarde
Snoekweg 1- 49, Wierden	Flexwoningen	875 p/mnd	5,00%	10,56%	200.000
Weusteweg 18-26 Wierden	Standplaatsen woonwagens		8,35%		gem. 134.000
Schanshekweg 7 Nijverdal	Sceavhuus	450 p/mnd	22,00%	17,00%	
Brugstraat 4B Daarlerveen	Intramuraal zorgvastgoed		6,50%		
Jeruzalemweg 36 Nijverdal	Intramuraal zorgvastgoed		7,25%		
Jeruzalemweg 35 Nijverdal	Intramuraal zorgvastgoed		7,00%		
Duivenbreeweg 24a, Nijverdal	Intramuraal zorgvastgoed		8,50%		
Kruidenlaan 191 Nijverdal	Intramuraal zorgvastgoed		7,85%		
Kerkstraat 138 Nijverdal	Intramuraal zorgvastgoed		9,50%		
Het Reggedal 23 Enter	Intramuraal zorgvastgoed		7,25%		
t Wedervoort 1 Wierden	Intramuraal zorgvastgoed		8,50%		
Botterhof 1 Wierden	Intramuraal zorgvastgoed		7,75%		
Nijverdalsestraat 17 Wierden	Bedrijfsonroerendgoed		9,75%		

Beleidswaarde

Per 31 december 2025 is in totaal € 421,9 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2024: € 379,5 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. Bij ongewijzigd beleid is het gedeelte van het eigen vermogen dat niet of op zeer lange termijn realiseerbaar is, gelijk aan het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 343,4 mln (2024: € 271,2 mln).

Dit impliceert dat circa 55,4% (2024: 47,1%) van het totale eigen vermogen niet of op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

	31-dec-2025	31-dec-2024
DAEB-vastgoed in exploitatie	505.347	494.198
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	14.544	16.766
Beleidswaarde	519.892	510.964

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Uitgangspunten	2025	2024
Gemiddelde streefhuur per maand voor:		
- Eengezinswoningen	728	692
- Meergezinswoningen	652	608
- Studenteneenheden	417	296
- Extramurale zorg	670	642
Norm beheerlasten per jaar per woning	914	758
Ingerekende gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	3.495	3.279

Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Reparatieonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Contract onderhoud
- Planmatig onderhoud

De in de meerjarenonderhoudsbegroting opgenomen geschatte lasten inzake reparatieonderhoud en mutatieonderhoud zijn mede gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke worden geïndexeerd met de bouwkostenindex.

Het planmatige onderhoud is gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) van Reggewoon. De MJOB gaat uit van al die werkzaamheden die meerjarig (zowel de lange als de korte onderhoudscycli) moeten worden uitgevoerd om een complex in zodanige technische en bouwkundige staat te houden dat sprake is en blijft van minimaal een conditiescore 4.

Reggewoon beschikt over een door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde MJOB voor 10 jaar. De MJOB is gebaseerd op de bekende onderhoudsstaat van het bezit. Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht Reggewoon conditiemetingen. Hiertoe hanteert Reggewoon een periodieke actualisatie.

De timing wanneer verschillende onderhoudscycli worden uitgevoerd, is gebaseerd op een schatting. Het daadwerkelijk jaar van uitvoering is niet exact voorspelbaar en afhankelijk van meerdere factoren. De impact van een individuele verschuiving in de tijd van planmatig onderhoud in de 60 jaar prognose is van geringe betekenis op de uitkomst van de beleidswaarde als geheel. Daarnaast zal een verschuiving op complexniveau gecompenseerd kunnen worden met een verschuiving bij een ander complex. De omvang van het langmatige onderhoud als geheel tendeert daarom naar een ideaalcomplex. De exacte timing van uitgaven valt daarom onder de aanwezige schattingonzekerheid.

In de MJOB houdt Reggewoon rekening met de volgende cycli:

Type	Periodiciteit
Schilderwerk	6-8 jaar
Installaties	18 jaar
Dak vervanging (hellend dak)	48 jaar
Dak vervanging (plat dak)	24 jaar
Voegwerk	48 jaar
Kozijnvervanging (zachthout)	48 jaar
Keukens	20 jaar
Badkamers	30 jaar
Toilet	30 jaar

Zoals hiervoor aangegeven kent de goedgekeurde MJOB een horizon van 10 jaar. Voor de prognosejaren waar geen goedgekeurde MJOB voor beschikbaar is, is Reggewoon als volgt tot de onderhoudslast per complex voor de horizon van 60 jaar gekomen:

- Voor de periode van jaar 11 tot en met jaar 60 heeft Reggewoon op basis van de MJOB de onderhoudsnorm op complexniveau bepaald. Hierbij zijn de uitgangspunten uit de goedgekeurde meerjarenbegroting voor de periode 2026 t/m 2035 doorgetrokken.

Beheerlasten

De beheerlastennorm is gebaseerd op de door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde Meerjarenbegroting 2026-2035.

Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde

De bepaling van de beleidswaarde is aan schattingen onderhevig. Om inzicht te geven in de potentiële impact van een alternatieve schatting op de beleidswaarde hebben wij de navolgende sensitiviteitsanalyse verricht. In onderstaande tabel wordt aangegeven welke effecten een positieve of negatieve aanpassing van de schatting heeft op de beleidswaarde 2025:

Mutatie	Effect op de beleidswaarde
Streefhuur: € 25 hoger	36.807
Streefhuur: € 25 lager	-36.730
Onderhoudskosten per VHE: € 100 hoger	-19.706
Onderhoudskosten per VHE: € 100 lager	19.706
Beheerkostennorm: € 100 hoger	-19.706
Beheerkostennorm: € 100 lager	19.706
Disconteringsvoet: 0,5% hoger	-50.137
Disconteringsvoet: 0,5% lager	59.625

3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	31-dec-2025	31-dec-2024
--	-------------	-------------

Boekwaarde op 1 januari	3.538	8.305
<i>Mutaties in de boekwaarde in het verslagjaar:</i>		
Investerings	3.484	19.493
Overige waardeveranderingen en terugnemings daarvan	-15.895	-14.543
Overboeking naar DAEB-vastgoed in exploitatie	-3.589	-18.114
Mutatie voorziening onrendabele investeringen (herrubricering)	12.836	8.397
Overige mutaties	0	0
Totaal mutaties in het verslagjaar	-3.164	-4.767
Boekwaarde vastgoed in ontwikkeling op 31 december	374	3.538

Materiële vaste activa

1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	31-dec-2025	31-dec-2024
--	-------------	-------------

<i>Stand per 1 januari</i>		
Aanschafwaarde	4.811	4.756
Cumulatieve afschrijvingen	-3.366	-3.112
Boekwaarde op 1 januari	1.445	1.645
<i>Mutaties in de boekwaarde in het verslagjaar:</i>		
Investerings	187	55
Desinstering aanschafwaarde	0	0
Afschrijvingen	-235	-254
Afschrijvingen desinvesteringen	0	0
Totaal mutaties in het verslagjaar	-48	-200
<i>Stand per 31 december</i>		
Aanschafwaarde	4.999	4.811
Cumulatieve afschrijvingen	-3.601	-3.366
Boekwaarde (on-)roerende zaken ten dienste van de exploitatie op 31 december	1.398	1.445

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 2024 of latere ingebruikname in totaal circa € 1.256 mln (2024: € 1.183 mln).

Brand-, storm- en vliegtuigschadeverzekering

Het gehele bezit is op basis van uitgebreide dekking verzekerd tegen brand-, storm- en vliegtuigschade waarbij de verzekeraars in geval van schade geen beroep op onderverzekering doen.

Financiële vaste activa

1. Latente belastingvordering(en)	31-dec-2025	31-dec-2024
<i>Saldo begin boekjaar</i>	872	948
mutatie in het boekjaar	-567	-77
<i>Saldo einde boekjaar</i>	<u>304</u>	<u>872</u>

Deze post latente belastingvorderingen betreft de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen. De latente belastingvordering is contant gewaardeerd. De contante waarde van deze vordering bedraagt ultimo 2025 € 304.000 (2024: € 872.000), gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de lening portefeuille vertegenwoordigd) van 1,56% (2024: 1,35%). De gemiddelde looptijd van de latente belastingvorderingen is 5 jaar.

Voor onroerende zaken in exploitatie is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering volgens de jaarrekening grondslagen en fiscale grondslagen. Dit waarderingsverschil bedraagt per saldo € 123,9 mln (2024: € 71,3 mln). 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 € 304.000 (nominaal € 314.000).

Het tijdelijke verschil inzake de leningenportefeuille bedraagt € 6.400 (nominaal € 6.600) 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-2025	31-dec-2024
<i>Specificatie van de latente belastingvordering(en)</i>		
- Afschrijvingspotentieel vastgoed	304	872
	<u>304</u>	<u>872</u>
Totaal financiële vaste activa	<u>304</u>	<u>872</u>

Voorraden

1. Overige voorraden	31-dec-2025	31-dec-2024
a. Overige voorraden	0	40
<i>subtotaal</i>	<u>0</u>	<u>40</u>

Vorderingen

1. Huurdebiteuren	31-dec-2025	31-dec-2024
a. Huurdebiteuren	630	454
<i>subtotaal</i>	<u>630</u>	<u>454</u>

De huurachterstand ultimo 2025 is 1,5% van de jaarhuur (2024: 1,2%).

2. Belastingen en premies van sociale verzekering	31-dec-2025	31-dec-2024
a. Vordering inzake vennootschapsbelasting	0	0
<i>subtotaal</i>	<u>0</u>	<u>0</u>

3. Overige vorderingen	31-dec-2025	31-dec-2024
a. Overige debiteuren	0	16
<i>subtotaal</i>	<u>0</u>	<u>16</u>

4. Overlopende activa	31-dec-2025	31-dec-2024
a. Nog af te rekenen met VvE's	0	58
b. Overige overlopende activa	61	3.536
<i>subtotaal</i>	<u>61</u>	<u>3.594</u>

De overige overlopende activa waren ultimo 2024 eenmalig hoog in verband met de aanbetaling van de aankoop van woningen in Almelo welke op 2 januari 2025 passeerde bij de notaris.

Totaal vorderingen	<u>691</u>	<u>4.065</u>
---------------------------	-------------------	---------------------

Liquide middelen	31-dec-2025	31-dec-2024
<i>1. Direct opvraagbaar</i>		
a. Rabobank betaalrekening	517	1.242
b. Rabobank, BedrijfSpaar- en BedrijfsBonusRekening	2.614	5.500
Totaal liquide middelen	<u>3.131</u>	<u>6.742</u>

PASSIVA

Eigen vermogen

1. Herwaarderingsreserves	31-dec-2025	31-dec-2024
Saldo begin boekjaar	379.487	322.527
Realisatie door sloop/ verkoop	-1.378	-3.701
Mutatie door herwaardering	43.807	60.660
<i>Saldo einde boekjaar</i>	<u>421.915</u>	<u>379.487</u>

2. Overige reserves	31-dec-2025	31-dec-2024
Saldo begin boekjaar	156.418	295.931
Resultaatbestemming vorig boekjaar	40.334	-82.553
Mutatie herwaarderingsreserve	-42.429	-56.959
<i>Saldo einde boekjaar</i>	<u>154.324</u>	<u>156.418</u>

3. Resultaat na belastingen van het boekjaar	31-dec-2025	31-dec-2024
a. Resultaat na belastingen van het boekjaar	43.296	40.334

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2025. Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2025 in zijn geheel toe te voegen aan de overige reserves. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

Totaal eigen vermogen	619.535	576.239
------------------------------	----------------	----------------

Voorzieningen

1. Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

Deze voorziening is gevormd voor de onrendabele investeringen in nieuwbouw-, herstructureringsprojecten en voor projecten groot onderhoud. Een onrendabele top ontstaat wanneer de verwachte marktwaarde in verhuurde staat van het project lager is dan de investering. Bij oplevering en wanneer de gerealiseerde investering de onrendabele top overstijgt, valt de voorziening vrij.

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

	31-dec-2025	31-dec-2024
Boekwaarde op 1 januari	39.855	7.668
Overige waardeverandering verantwoord in het resultaat	26.336	42.120
Investeringen	-2.833	-5.574
Reclassificatie naar vastgoed in ontwikkeling en vastgoed in exploitatie	-5.753	-4.359
Boekwaarde op 31 december	57.606	39.855

Het saldo op 31 december bestaat uit de volgende projecten:

	31-dec-2025	31-dec-2024
Onderhoudsproject te Almelo	20.860	18.800
Nieuwbouw te Almelo	12.654	11.791
Herstructurering Veldsweg te Nijverdal	11.008	0
Onderhoudsproject F2 van 1000 woningen	8.682	270
Bodemlus; Holtinck te Wierden	3.180	3.309
Nieuwbouw Thimo365 te Hulsen	881	0
Nieuwbouw Zuidbroek F5 te Wierden	340	0
Onderhoudsproject F1 van 1000 woningen	0	3.902
Onderhoudsproject 32 woningen	0	1.526
Aankoop woonwagens te Wierden	0	257
Boekwaarde op 31 december	57.606	39.855

Langlopende schulden

1. Schulden aan banken	31-dec-2025	31-dec-2024
Schulden aan banken	174.133	172.622
<i>subtotaal</i>	<u>174.133</u>	<u>172.622</u>
Het verloop van de lening portefeuille kan als volgt worden weergegeven:		
<i>Saldo begin boekjaar</i>	172.622	154.296
bij: ontvangen nieuwe geldleningen	10.000	22.000
bij/af: (Dis)agio nieuwe geldleningen	339	0
af: reguliere aflossingen binnen één jaar (kortlopende schulden)	-8.751	-3.618
af: vrijval agio	-77	-56
<i>Saldo einde boekjaar</i>	<u>174.133</u>	<u>172.622</u>
Totaal langlopende schulden	<u>174.133</u>	<u>172.622</u>

Van het schuldrestant van de leningen ultimo 2025 heeft € 46,2 miljoen een looptijd korter dan 5 jaar en € 134,3 miljoen een looptijd van 5 jaar of langer.

De schulden aan banken hebben de volgende kenmerken:

	2025	2024
Gewogen gemiddelde rentevoet	2,1%	1,9%
Gewogen gemiddelde restant looptijd	14 jaar	13 jaar
WSW borging (incl. aflossing binnen één jaar)	177,9	171,4
Marktwaaarde leningportefeuille	163,5	171,0

In 2024 is de Roll-overlening van NWB afgelost en een nieuwe Roll-overlening bij BNG opgenomen. De rente van deze lening is gekoppeld aan de ontwikkeling van het 1-wekelijks Euribortarief. Op 31 oktober 2025 is de bankopslag op 36,5 basispunten boven dit Euribortarief vastgesteld. Daarnaast geldt een bereidstellingsprovisie per kwartaal van 11 basispunten. Elke 2 jaar vindt er een herziening plaats van deze basispunten. Voor het eerst op 5 november 2026.

Kortlopende schulden

1. Schulden aan overheid	31-dec-2025	31-dec-2024
a. Schulden aan overheid	12	0
<i>subtotaal</i>	<u>12</u>	<u>0</u>
2. Schulden aan banken	31-dec-2025	31-dec-2024
a. Aflossingsverplichtingen	8.824	3.674
<i>subtotaal</i>	<u>8.824</u>	<u>3.674</u>

3. Schulden aan leveranciers en handelskredieten		
	31-dec-2025	31-dec-2024
a. Schulden aan diverse handelscrediteuren	3.458	411
<i>subtotaal</i>	<u>3.458</u>	<u>411</u>
4. Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		
	31-dec-2025	31-dec-2024
a. Vennootschapsbelasting	584	1.353
b. Omzetbelasting	1.669	1.589
c. Loonbelasting en sociale lasten	172	157
d. Pensioenen	53	47
<i>subtotaal</i>	<u>2.479</u>	<u>3.146</u>
5. Overlopende passiva		
	31-dec-2025	31-dec-2024
a. Niet vervallen rente geldeningen	1.720	1.470
b. Vooruitontvangen huur	240	366
c. Te verrekenen vergoedingen met bewoners	245	57
d. Verplichting vakantiedagen en vakantiegeld	225	210
e. Personeelsvereniging	16	17
f. Nog te betalen bedragen projecten	524	0
g. Overige overlopende passiva	153	831
<i>subtotaal</i>	<u>3.123</u>	<u>2.951</u>
Totaal kortlopende schulden	<u>17.894</u>	<u>10.182</u>

Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Latente belastingverplichting door commercieel-fiscaal waarderingsverschil

In februari 2024 heeft Reggewoon een vaststellingsovereenkomst afgesloten met de Belastingdienst inzake het vormen van een fiscale onderhoudsvoorziening voor het bedrag van € 11,7 mln.

Als gevolg hiervan heeft Reggewoon in 2024 eerder betaalde vennootschapsbelasting teruggekregen in 2024 ad € 2.923.560. De vaststellingsovereenkomst eindigde eind 2024. De

vaststellingsovereenkomst is door beide partijen met 5 jaar verlengd middels een addendum en eindigt nu in 2030. Er loopt op dit moment een gerechtelijke procedure over de vraag of is vereist dat sprake moet zijn van een piek in de onderhoudsuitgaven voordat een fiscale onderhoudsvoorziening kan worden gevormd, de zogenoemde piekeis. Rechtbank Zeeland-West-Brabant heeft op 9 maart 2023 belanghebbende integraal in het gelijk gesteld en geoordeeld dat het piekvereiste niet van toepassing is bij de fiscale onderhoudsvoorziening. Ook het gerechtshof heeft op 24 december 2025 de belanghebbende in het gelijk gesteld. Het is momenteel nog niet bekend of de Belastingdienst in cassatie gaat tegen deze uitspraak. Als dit inderdaad zo is, dan loopt de afgesloten VSO door en blijft de onderhoudsvoorziening bevroren tot het arrest van de Hoge Raad is gewezen. Gezien voorgaande achten wij de kans "more likely, than not" dat de procedure zal worden gewonnen door belanghebbende. Wij verwachten hierom dat de fiscale onderhoudsvoorziening standhoudt tot ver in de toekomst. Omdat het feitelijke afwikkelmoment naar onze verwachting oneindig ver in de toekomst ligt tendeert de contante waarde van een eventuele latentie naar nihil.

Aangegane verplichtingen

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

	31-dec-2025	31-dec-2024
a. Groot onderhoud fase 2	6.188	2.048
b. Nieuwbouw Zuidbroek te Wierden	2.450	0
c. Bodemlus; Holtinck, Spinnewiel te Wierden	189	318
d. Groot onderhoud fase 1	0	1.689
e. Nieuwbouw Berghorst te Enter	0	931
f. Nieuwbouw Weusteweg te Wierden	0	363
g. Nieuwbouw Leerlooierstraat te Hellendoorn	0	174
	<u>8.827</u>	<u>5.523</u>

Solidariteitssteun Sint Joseph Almelo

In 2024 hebben Reggewoon en Sint Joseph Almelo een overeenkomst gesloten om 111 woningen in Almelo over te nemen (middels een activa-passiva-transactie) en te renoveren en verduurzamen. De afgesproken koopprijs voor deze woningen bedraagt € 13,5 mln. Deze activa-passiva-transactie van 111 woningen heeft op 2 januari 2025 plaatsgevonden. De maximale afgesproken renovatie prijs bedraagt € 180.000 per woning (totaal: € 20 mln) (prijsspeil 1-1-2025).

Ook is afgesproken 90 woningen nieuw te bouwen in Almelo. De afgesproken maximale nieuwbouwprijs voor de 90 woningen bedraagt € 300.000 per woning (totaal € 27 mln). Hierdoor bestaat er per balansdatum een niet uit de balans blijvende verplichting van in totaal € 60,5 mln. Voor de nieuwbouw en renovatie is reeds een onrendabele top ten laste van het resultaat 2024 verantwoord van in totaal € 30,6 mln.

WSW obligolening

Reggewoon heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken.

De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2024. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en Reggewoon niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde.

In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door Reggewoon.

Verplichtingen persoonsgebonden loopbaanbudget

In de CAO Woondiensten is een persoonsgebonden loopbaanbudget per medewerker afgesproken. Elke medewerker heeft recht, afhankelijk van indiensttreding, op een budget ten behoeve van zijn loopbaanontwikkeling. Ultimo 2025 bedraagt het budget € 180.000 (2024: € 181.000).

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 € 2,0 mln per jaar. Jaarlijks bepaalt het WSW of en zo ja voor welk percentage de heffing wordt opgelegd. Voor 2025 is het niet nodig gebleken om de heffing op te leggen (conform 2024). In de jaren 2026 tot en met 2030 is de verwachting dat er geen beroep zal worden gedaan op sanering. Daarom heeft Reggewoon conform de publicatie van het WSW 'aandachtspunten begroting' geen bedrag opgenomen in de begroting/dPi.

Onderpand WSW

Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen is in de dVi 2024 € 1.235,4 mln (dVi 2023 € 1.154,4 mln) aan WOZ-waarde ingezet (peildatum WOZ-waarde 1-1-2024).

Toelichting op de afzonderlijke posten van de winst- en verliesrekening

1. Huuropbrengsten	2025	2024
a. Netto huuropbrengsten	41.315	38.353
b. Huurderving	-496	-319
c. Dubieuze debiteuren	-44	-61
Totaal huuropbrengsten	40.776	37.974

De netto huren zijn in 2025 gestegen met € 2.962.000 ten opzichte van het jaar 2024. De stijging is als volgt te verklaren:

- Jaarlijkse huurverhoging per 1 juli	816
- Huurverhoging voorgaand jaar	903
- Huuropbrengsten van in 2025 aangekochte woningen	662
- Oplevering als gevolg van nieuwbouw en herstructurering	508
- Huurharmonisatie door bij mutatie de huur vast te stellen op de streefhuur	136
- Lagere huuropbrengsten door verkopen/ uit exploitatie	-51
- Overig	-12
	2.962

De huurderving wegens leegstand van het bezit bedroeg in het verslagjaar 1,20% (2024: 0,83%).

2. Opbrengsten servicecontracten	2025	2024
a. Ontvangen vergoedingen leveringen en diensten	1.512	1.411
b. Te verrekenen vergoedingen met bewoners	-245	-57
Totaal opbrengsten servicecontracten	1.267	1.354

3. Lasten servicecontracten	2025	2024
a. Lasten servicecontracten	-1.595	-1.625
Totaal lasten servicecontracten	-1.595	-1.625

4. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2025	2024
a. Direct toegerekende kosten verhuur en beheer	-66	0
b. Toegerekende personeels- en organisatiekosten	-2.752	-2.349
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-2.818	-2.349

5. Lasten onderhoudsactiviteiten	2025	2024
a. Reparatieverzoeken	-1.873	-1.738
b. Mutatieonderhoud	-500	-669
c. Contractonderhoud	-1.660	-1.429
d. Planmatig onderhoud	-6.832	-5.472
e. Groot onderhoud	-4.791	-234
f. Advieskosten afdeling vastgoed	-46	-204
g. Onderhoudsbijdrage VVE	-121	-116
h. Doorberekende kosten technische dienst	306	231
i. Toegerekende personeels- en organisatiekosten	-2.663	-2.505
Totaal onderhoudslasten	-18.180	-12.136

6. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2025	2024
a. Belastingen WOZ en waterschap etc.	-1.713	-1.496
b. Verzekeringspremie brand-, storm- en vliegtuigschade	-167	-153
c. Diverse overige bedrijfslasten	17	-81
d. Overige bedrijfsopbrengsten	16	20
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.847	-1.710

7 t/m 9. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2025	2024
a. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.343	6.850
b. Externe verkoopkosten	-42	-116
c. Toegerekende personeels- en organisatiekosten	-69	-63
d. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.809	-4.653
Totaal netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	1.423	2.018

10. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2025	2024
a. Waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	-10.768	-30.178
b. Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling	-15.895	-14.543
c. Toegerekende personeels- en organisatiekosten	-801	-718
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-27.464	-45.439

11. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2025	2024
a. Mutatie actuele waarde vastgoed in exploitatie DAEB	59.357	65.960
b. Mutatie actuele waarde vastgoed in exploitatie niet-DAEB	894	2.063
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	60.251	68.023

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.

12. Opbrengsten overige activiteiten	2025	2024
a. Opbrengst zonnepanelen	508	462
Totaal opbrengsten overige activiteiten	508	462

13. Overige organisatiekosten	2025	2024
a. Sectorspecifieke heffingen	-107	-96
b. Toegerekende personeels- en organisatiekosten	-2.318	-2.109
Totaal overige organisatiekosten	-2.425	-2.205

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

14. Kosten omtrent leefbaarheid	2025	2024
a. Uitgaven aan leefbaarheid	-115	-78
b. Toegerekende personeels- en organisatiekosten	-544	-413
Totaal leefbaarheid	-659	-491

15. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2025	2024
a. Overige rentebaten	76	54
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	76	54

16. Rentelasten en soortgelijke kosten	2025	2024
a. Rente langlopende leningen	-3.557	-2.781
b. Overige rentelasten	-76	-49
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-3.634	-2.831

17. Belastingen	2025	2024
a. Vennootschapsbelasting	-2.382	-765
Totaal belastingen	-2.382	-765
<i>ad a.</i> De post vennootschapsbelasting kan als volgt gespecificeerd worden:		
Belastinglast huidig boekjaar	-1.832	-3.355
Mutatie latente belastingvordering	-567	-77
Nagekomen last voorgaande jaren vennootschapsbelasting	0	-261
Nagekomen bate voorgaande jaren vennootschapsbelasting	17	2.928
	-2.382	-765

Berekende belastingen

	2025	2024
Resultaat voor belastingen	45.678	41.099
<i>Fiscale correcties</i>		
Af: Overige en niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-33.588	-23.302
Af: fiscaal hogere onderhoudskosten	-2.453	-1.979
Af: fiscaal hogere afschrijvingen op materiële vaste activa en zonnepanelen	-1.135	-1.212
Af: fiscaal hogere afschrijving activa ten dienste van exploitatie	-101	-117
Af: disagio	-23	-23
Bij: fiscaal hoger verkoopresultaat	159	815
Bij: terugname afwaarderingsverlies obv WOZ-waarden	0	304
Bij: Activering software	0	268
Bij: toerekening algemene kosten nieuwbouw	-3	88
Bij: toerekening financieringskosten nieuwbouw	4	24
	-37.140	-25.134
<i>Extra comptabele correcties</i>		
Af: dotatie herinvesteringsreserve	-1.659	-2.899
Af: kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-15	-15
Bij: gemengde kosten	14	13
Bij: Niet aftrekbare rente	275	0
	-1.385	-2.901
Belastbaar bedrag	7.153	13.064
Te betalen vennootschapsbelasting	-1.832	-3.355

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,8% (2024: 25,8%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het resultaat voor belastingen, bedraagt 5,2% (2024: 1,9%). Dit wijkt af ten opzichte van het wettelijke tarief van 25,8% door een verschil tussen het commercieel en fiscaal resultaat. De belangrijkste verschillen zijn in onderstaande tabel onder elkaar gezet.

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

	2025	2024
Toepasselijk belastingtarief	25,8%	25,8%
Af: Overige en niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-19,0%	-14,5%
Af: fiscaal hogere onderhoudskosten	-1,4%	-1,2%
Af: fiscaal hogere afschrijvingen op materiële vaste activa en zonnepanelen	-0,6%	-0,8%
Bij: fiscaal hoger verkoopresultaat	0,0%	0,5%
Af: dotatie herinvesteringsreserve	-0,9%	-1,8%
Bij: Niet aftrekbare rente	0,2%	0,0%
Af: Overige fiscale correcties	0,0%	0,2%
Bij/Af: Nagekomen last/bate voorgaande jaren vennootschapsbelasting	0,0%	-6,4%
Bij/Af: Mutatie latente belastingvordering	1,2%	0,2%
Effectief belastingtarief	5,2%	1,9%

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 respectievelijk 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 2024 is het restant van de genomen afwaardering volledig teruggenomen. De aanname is gedaan dat door de stijgende WOZ-waardes de genomen herwaardering zeer snel teruggenomen zal moeten worden. Door het geringe effect en de extra administratieve last die het bijhouden van de genomen afwaardering met zich meebrengt is besloten om bij de aangifte vennootschapsbelasting 2024 de nog terug te nemen herwaardering ineens te nemen. Om die reden is in 2025 geen sprake meer van een opwaardering.

Aanvullende toelichting bij functionele Winst- en Verliesrekening

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

Personeelskosten	2025	2024
a. Lonen en salarissen	3.714	3.547
b. Pensioenkosten	448	387
c. Sociale lasten	644	604
d. Overige personeelskosten incl. inhuur	1.534	1.153
Totaal personeelskosten	6.340	5.690

Gemiddeld aantal werknemers

In 2025 had Reggewoon gemiddeld 56,4 fte in dienst (2024: 57,6 fte). Alle werknemers zijn werkzaam in Nederland.

Onderstaande tabel bevat het aantal FTE per afdeling:

	2025	2024
Directie	1,0	1,4
Staf	5,4	4,6
Wonen	24,6	25,3
Vastgoed	17,7	17,5
Bedrijfsvoering	7,7	8,8
Totaal aantal FTE	56,4	57,6

Afschrijvingskosten	2025	2024
a. Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	235	254
Totaal afschrijvingskosten	235	254

Accountantskosten	2025	2024
Het honorarium van de accountant is als volgt te specificeren:	Forvis Mazars Accountants N.V.	Forvis Mazars Accountants N.V.
Controle van de jaarrekening (inclusief dvi)	158	125
Andere controleopdrachten	0	0
Fiscale adviesdiensten	0	0
Andere niet-controle diensten	0	0
	158	125

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.

Gescheiden verantwoording DAEB/ Niet-DAEB

ACTIVA (voor resultaatverdeling)	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
VASTE ACTIVA				
<i>Vastgoedbeleggingen</i>				
1. DAEB vastgoed in exploitatie	841.943	-	761.834	-
2. niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	21.326	-	20.363
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	374	-	3.538	-
Totaal vastgoedbeleggingen	842.317	21.326	765.372	20.363
<i>Materiële vaste activa</i>				
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.398	-	1.445	-
<i>Financiële vaste activa</i>				
1. Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	17.812	-	16.435	-
2. Vorderingen op groepsmaatschappijen	2.132	-	2.521	-
3. Latente belastingvordering(en)	304	-	872	-
TOTAAL VASTE ACTIVA	863.964	21.326	786.645	20.363
VLOTTENDE ACTIVA				
<i>Voorraden</i>				
1. Overige voorraden	-	-	40	-
<i>Vorderingen</i>				
1. Huurdebiteuren	611	19	442	12
2. Vorderingen op groepsmaatschappijen	194	-	-	-
3. Belastingen en premies van sociale verzekering	-	-	-	-
4. Overige vorderingen	-	-	16	-
5. Overlopende activa	59	2	3.593	1
Totaal vorderingen	864	21	4.052	13
<i>Liquide middelen</i>	1.669	1.463	5.520	1.222
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	2.533	1.483	9.611	1.235
TOTAAL ACTIVA	866.497	22.810	796.256	21.598

	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
EIGEN VERMOGEN				
1. Herwaarderingsreserve	416.952	4.963	377.125	2.362
2. Overige reserve	159.286	11.472	158.780	11.418
3. Resultaat na belastingen van het boekjaar	43.296	1.377	40.334	2.655
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	619.535	17.812	576.239	16.435
VOORZIENINGEN				
1. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	57.606	-	39.855	-
TOTAAL VOORZIENINGEN	57.606	-	39.855	-
LANGLOPENDE SCHULDEN				
1. Schulden/leningen kredietinstellingen	171.754	2.378	170.146	2.476
2. Schulden aan groepsmaatschappijen	-	2.132	-	2.521
TOTAAL LANGLOPENDE SCHULDEN	171.754	4.510	170.146	4.997
KORTLOPENDE SCHULDEN				
1. Schulden aan overheid	11	-	-	-
2. Schulden aan kredietinstellingen	8.726	98	3.576	98
3. Schulden aan leveranciers	3.354	104	379	33
4. Schulden aan groepsmaatschappijen	-	194	-	-
5. Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	2.410	68	3.116	30
6. Overlopende passiva	3.100	23	2.945	6
TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN	17.602	487	10.016	166
TOTAAL PASSIVA	866.497	22.810	796.256	21.598

GESCEIDEN WINST- EN VERLIESREKENING OVER HET BOEKJAAR 2025

bedragen x € 1.000,=

	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
1. Huuropbrengsten	39.790	985	37.026	947
2. Opbrengsten servicecontracten	1.220	47	1.306	49
3. Lasten servicecontracten	1.564-	30-	1.590-	35-
4. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2.764-	55-	2.332-	17-
5. Lasten onderhoudsactiviteiten	17.969-	212-	11.999-	138-
6. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.812-	36-	1.707-	3-
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	16.902	700	20.704	803
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.296	5	6.734	-
Toegerekende organisatiekosten	69-	-	63-	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	1.809-	-	4.653-	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.418	5	2.018	0-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	27.440-	24-	45.439-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	59.357	894	65.960	2.063
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	31.917	870	20.521	2.063
Opbrengst overige activiteiten	507	1	461	1
Netto resultaat overige activiteiten	507	1	461	1
Overige organisatiekosten	2.377-	48-	2.196-	9-
Leefbaarheid	659-	-	491-	-
Netto resultaat overige organisatiekosten en leefbaarheid	3.036-	48-	2.687-	9-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	120	2	103	1
Rentelasten en soortgelijke kosten	3.582-	98-	2.777-	103-
Saldo financiële baten en lasten	3.461-	96-	2.674-	103-
Resultaat voor belastingen	44.247	1.432	38.344	2.756
Belastingen	2.327-	54-	664-	101-
Resultaat uit deelneming	1.377	-	2.655	-
RESULTAAT NA BELASTINGEN	43.296	1.377	40.334	2.655

GESCEIDEN KASSTROOMOVERZICHT (volgens de directe methode)

bedragen x € 1.000,=

Kasstroom uit operationele activiteiten

Ontvangsten:

Huurontvangsten

Vergoedingen

Overige bedrijfsontvangsten

Ontvangen interest

Saldo ingaande kasstromen

Uitgaven:

Betalingen aan werknemers

Onderhoudsuitgaven

Overige bedrijfsuitgaven

Betaalde interest

Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat

Leefbaarheid externe uitgaven niet

investeringsgebonden

Vennootschapsbelasting

Saldo uitgaande kasstromen

Kasstroom uit operationele activiteiten

MVA ingaande kasstroom

Verkoopontvangsten grond

Verkoopontvangsten bestaande huur

Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA

MVA uitgaande kasstromen

Nieuwbouw huur

Verbeteruitgaven

Aankoop

Aankoop grond

Investeringen overig

Totaal van verwerving van MVA

Ontvangsten overig

Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA

Kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten

Nieuwe te borgen leningen

Aflossing geborgde leningen

Aflossing ongeborgde leningen

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

Mutatie van geldmiddelen

Wijziging kortgeld

Geldmiddelen aan het begin van de periode

Geldmiddelen aan het einde van de periode

	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Ontvangsten:				
Huurontvangsten	39.674	1.298	37.192	949
Vergoedingen	1.119	50	1.257	50
Overige bedrijfsontvangsten	465	2	370	5
Ontvangen interest	109	2	92	1
Saldo ingaande kasstromen	41.366	1.352	38.912	1.004
Uitgaven:				
Betalingen aan werknemers	4.792	195	5.358	103
Onderhoudsuitgaven	16.064	256	12.007	169
Overige bedrijfsuitgaven	5.621	161	5.786	195
Betaalde interest	3.566	98	2.786	103
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	106	2	95	1
Leefbaarheid externe uitgaven niet				
investeringsgebonden	115	-	81	-
Vennootschapsbelasting	2.532	78	933-	-
Saldo uitgaande kasstromen	32.796	790	25.181	571
Kasstroom uit operationele activiteiten	8.570	563	13.731	433
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten grond	-	-	12	9
Verkoopontvangsten bestaande huur	3.334	-	6.709	-
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	3.334	-	6.721	9
MVA uitgaande kasstromen				
Nieuwbouw huur	3.896	-	23.400	1
Verbeteruitgaven	8.168	30	8.398	103
Aankoop	353	-	4.325	-
Aankoop grond	-	-	7	-
Investeringen overig	64	-	114	-
Totaal van verwerving van MVA	12.482	30	36.244	103
Ontvangsten overig	194	-	194	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	194	-	194	0
Kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten	-8.953	-30	-29.328	-94
Nieuwe te borgen leningen	-	-	26.200	-
Aflossing geborgde leningen	3.469	-	9.069	-
Aflossing ongeborgde leningen	-	292	-	292
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-3.469	-292	17.131	-292
Mutatie van geldmiddelen	-3.851	241	1.533	46
Wijziging kortgeld	-	-	-	-
Geldmiddelen aan het begin van de periode	5.519	1.222	3.986	1.176
Geldmiddelen aan het einde van de periode	1.668	1.463	5.519	1.222

Overige informatie

WNT-verantwoording 2025

De WNT is van toepassing op Reggewoon. Het voor Reggewoon toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2025 € 206.000,00 (schaal F sector woningcorporaties).

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking

	H.G.G. Mobach- Donderwinkel
Bedragen x € 1	
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,00
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	163.013
Beloningen betaalbaar op termijn	22.382
Totale bezoldiging 2025	185.396
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	206.000
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 2024

	G. Breeman
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,67
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	117.001
Beloningen betaalbaar op termijn	-
Totale bezoldiging 2024	117.001
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	130.000

Overige rapportageverplichting op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2025 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 F.

Wettelijke bezoldigingsmaxima 2025 en VTW beroepsregel 2025

	Voorzitter	Lid
WNT Categorie F	30.900	20.600
VTW Categorie F	24.720	16.480

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

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

bedragen x € 1	H.B.I. De Lange Voorzitter	E.G. Pieters Lid	D.P.E. van Zijl Lid
Functiegegevens			
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01 -31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	24.720	16.480	16.480
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	30.900	20.600	20.600
-/- 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 2024			
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 -31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	23.400	15.600	15.600
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	29.250	19.500	19.500
Functiegegevens			
Aanvang en einde functievervulling in 2025	M. Harika - Mouazziz Lid 01/01 -31/12	D. Brands Lid 01/01 -31/12	A. van Dijk Lid N.v.t.
Bezoldiging			
Bezoldiging	16.480	16.476	N.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.600	20.600	N.v.t.
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2024			
Aanvang en einde functievervulling in 2024	11/06 - 31/12	11/06 - 31/12	01/01 - 15/07
Bezoldiging			
Bezoldiging	8.667	8.450	7.800
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	10.868	10.868	10.495

Overige gegevens

Statutaire regeling inzake de winstbestemming

In de statuten van Reggewoon is geen statutaire regeling inzake de winstbestemming opgenomen. Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het positieve resultaat over het boekjaar 2025 ten bedrage van € 43.296.000 geheel te doteren aan de overige reserves. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt



Locatie Nijverdal
Storkstraat 11
7442 LW Nijverdal

Locatie Wierden
Marktstraat 11
7642 AK Wierden

E-mail
info@reggewoon.nl

Telefoonnummer
0548 63 16 16

Postadres
Postbus 325
7440 AH Nijverdal

www.reggewoon.nl

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Reggewoon

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 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 2025 en van het resultaat over 2025 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 2025;
2. de winst- en verliesrekening over 2025; 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 Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2025 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Reggewoon zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel moet in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 17,4 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 2% van het balanstotaal. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 840.000 hetgeen is gebaseerd op 2% van de som van de huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2025.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij de tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 521.000 rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen of vanuit het controleprotocol WNT relevant zijn om aan de raad van commissarissen te rapporteren.

Controle-aanpak frauderisico's

Onze frauderisico-analyse

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

In dat kader hebben wij tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Reggewoon en de omgeving waarin zij opereert, de onderdelen van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur van Stichting Reggewoon inspeelt op frauderisico's. Daarnaast hebben wij inzicht verkregen in de wijze waarop het interne beheersingssysteem wordt gemonitord, de wijze waarop de raad van commissarissen hierop toezicht uitoefent en in de resultaten hiervan. Stichting Reggewoon heeft hierover verslag gedaan op pagina 43 van het jaarverslag.

Daarnaast omvatten onze risico-inschattingswerkzaamheden onder meer de volgende elementen:

- Het doornemen van de integriteitscode, de klokkenluidersregeling en de interne meldprocedure en vaststellen dat deze beschikbaar zijn voor medewerkers en beschikbaar zijn via de website van Stichting Reggewoon.
- Het verkrijgen van inzicht in de gerapporteerde incidenten en de procedures voor het onderzoeken van aanwijzingen voor fraude en het niet naleven van wet- en regelgeving.
- Het verkrijgen van inzicht in de cultuur van de organisatie en het gedrag van mensen binnen de organisatie in relatie tot de interne beheersing betreffende het tot stand komen van de jaarrekening.
- Het verkrijgen van inzicht in de nevenfuncties van het bestuur en leden van de raad van commissarissen waarbij we speciale aandacht hebben besteed aan de procedures die mogelijke conflicterende belangen voorkomen.
- Het verzoeken om inlichtingen aan het bestuur, de auditcommissie, en andere relevante functionarissen, zoals onder meer de manager bedrijfsvoering en de concerncontroller.

We hebben de volgende frauderisico's geïdentificeerd:

- Het risico dat het bestuur de interne beheersing doorbreekt. Wij hebben bijzondere aandacht gehad voor dit risico op het gebied van journaalboekingen en andere aanpassingen gedurende het jaar en in het kader van het opstellen van de jaarrekening (zie het eerste frauderisico in de volgende paragraaf).
- Risico's dat het bestuur en/of medewerkers van Stichting Reggewoon persoonlijk voordeel hebben gerealiseerd middels kick-back-fees van derde partijen in combinatie met het aangaan van verplichtingen met leveranciers of andere partijen tegen onzakelijke condities. Het risico ziet toe op omvangrijke contractuele verplichtingen in relatie tot investeringen in vastgoed (zie het tweede frauderisico in de volgende paragraaf).

Ten aanzien van de verantwoording van opbrengsten uit de verhuur en verkoop van verhuureenheden hebben wij geen frauderisico's geïdentificeerd. Dit vanwege de aard van deze transactiestromen en de strikte specifieke regulering die op het aangaan en registreren van deze transactiestromen van toepassing is.

Onze specifieke controle-aanpak voor de frauderisico's

Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's, zoals het proces met betrekking tot het verwerken en vastleggen van journaalboekingen, het opstellen van de jaarrekening en de procedures met betrekking tot het aangaan van verplichtingen.

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

Risico	Werkzaamheden
<p>Doorbreking van de interne beheersing door het bestuur.</p>	<p>Wij hebben de bij het proces van financiële verslaggeving betrokken personen van verschillende functieniveaus om inlichtingen verzocht over eventuele ongebruikelijke boekingen met betrekking tot de verwerking van journaalposten.</p>
	<p>Wij hebben met behulp van data-analyse hoog-risico-journaalposten geselecteerd voor nadere inspectie.</p>
	<p>Wij hebben onze selectie hoog-risico-journaalposten gericht op boekingen in de financiële administratie die de kengetallen, waarop de woningcorporatie wordt beoordeeld, zouden kunnen beïnvloeden.</p>
	<p>Wij hebben getoetst of deze hoog-risico-journaalposten aanvaardbaar zijn op basis van de onderliggende documentatie.</p>
<p>Realiseren van persoonlijk voordeel door het bestuur en/of medewerkers middels kick-back-fees van derde partijen in combinatie met het aangaan van verplichtingen met leveranciers of andere partijen tegen onzakelijke condities. Het risico ziet toe op omvangrijke contractuele verplichtingen in relatie tot investeringen in vastgoed.</p>	<p>Wij hebben kennis genomen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid van Stichting Reggewoon en van de door Stichting Reggewoon gehanteerde selectiecriteria voor leveranciers.</p>
	<p>Wij hebben met behulp van data-analyse onderzocht of er niet-reguliere inkoopstromen bestaan.</p>
	<p>Wij hebben aangegane verplichtingen middels deelwaarneming gecontroleerd aan de hand van onderliggende documentatie en het voldoen aan de interne regels ten aanzien van het inkoop- en aanbestedingsbeleid getoetst.</p>
	<p>Wij hebben notulen van vergaderingen van het MT en de raad van commissarissen en de auditcommissie doorgenomen op de aanwezigheid van nieuwe verplichtingen.</p>
<p>Wij hebben inlichtingen ingewonnen bij het bestuur, de auditcommissie en de adviseur financiën of zich in het afgelopen boekjaar transacties hebben voorgedaan waarvan het vermoeden bestaat dat deze onder onzakelijke condities tot stand zijn gekomen.</p>	

Aanvullend daarop hebben wij de volgende algemene controlewerkzaamheden uitgevoerd:

- Wij hebben geëvalueerd of de keuze en toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving door Stichting Reggewoon mogelijk wijzen op frauduleuze financiële verslaggeving;
- Wij hebben een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd bij het kiezen van de aard, timing en omvang van de controlewerkzaamheden;
- Wij hebben de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die een aanwijzing geven voor fraude.

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

Onze bevindingen

De hiervoor vermelde werkzaamheden zijn uitgevoerd in het kader van de controle van de jaarrekening. Ze zijn daarom niet gepland en uitgevoerd als een specifiek onderzoek gericht op fraude. Deze werkzaamheden hebben niet geleid tot bevindingen.

Controleaanpak continuïteit

Wij hebben werkzaamheden verricht om de risico's met betrekking tot continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te kunnen stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Het bestuur heeft de mogelijkheid van Stichting Reggewoon om haar continuïteit te handhaven en de activiteiten voort te zetten voor ten minste de komende twaalf maanden beoordeeld. Wij hebben deze beoordeling met het bestuur besproken en geëvalueerd.

Onze bevindingen

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van deze controleverklaring.

De kernpunten van onze controle

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

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

Waardering van het vastgoed in exploitatie

De waarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 863 miljoen hetgeen neerkomt op 99% van het balanstotaal van Stichting Reggevoon.

Het vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Reggevoon past hierbij voor een deel van het bezit ad € 836 miljoen de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe zoals toegelicht op pagina 64 van de jaarrekening.

De basisversie is een modelmatige waardebepaling zonder betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het Handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van de woningcorporatie. Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het Handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie daardoor kan afwijken van de daadwerkelijke marktwaarde. De modelmatige waardebepaling volgens de basisversie is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.

Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, peildatum 31 december 2025. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd.

Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend door middel van een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de 'throughput').

De uitkomsten van de waardering gebaseerd op de basisversie hebben wij getoetst, onder andere aan de hand van marktontwikkelingen. Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingonzekerheid adequaat door het bestuur uiteengezet is.

Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie

De beleidswaarde van het vastgoed is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Reggewoon gebaseerd op de normen van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De beleidswaarde vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.

De beleidswaarde wordt overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden bepaald middels een DCF-berekening waarin verschillende parameters worden ingevoerd die deels afhankelijk zijn van het interne beleid zoals weergegeven in de interne begroting en deels worden overgenomen van de berekening van de marktwaarde in verhuurde staat van het bezit.

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal belangrijke schattingen moeten maken ten aanzien van de toekomstige onderhoudskosten en algemene beheeruitgaven. Het Handboek modelmatig waarden schrijft voor de beleidswaarde voor dat alleen lasten die toezien op het in stand houden van het bezit onderdeel mogen zijn van de beleidswaarde-berekening in de jaarrekening. Het bestuur heeft op basis van de begroting een inschatting gemaakt welk deel van de lasten alleen toezien op het in stand houden van het bezit. De inschattingen ten aanzien van de toekomstige onderhoudsuitgaven, algemene beheeruitgaven en de aanpassingen die zijn gedaan om te komen tot een begroting op basis van de veronderstelling 'instandhouding' kunnen significante effecten hebben op de hoogte van de beleidswaarde en de daaruit voortvloeiende financiële ratio's.

In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten ten aanzien van de aanpassingen op de marktwaardebepaling getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij vastgesteld dat de gehanteerde ingeschatte toekomstige onderhoudskosten en algemene beheeruitgaven zijn gebaseerd op de door de raad van commissarissen goedgekeurde meerjarenbegroting, waarbij de uitgangspunten uit de meerjarenbegroting zijn aangepast zodat deze alleen de uitgaven voor het in stand houden van het bezit bevatten in overeenstemming met hetgeen vereist door het Handboek, alsmede dat de bepaling van de beleidswaarde op juiste wijze heeft plaatsgevonden.

De door Stichting Reggewoon gehanteerde uitgangspunten en veronderstellingen zijn toegelicht in de jaarrekening, inclusief het effect op de financiële ratio's en de interpretatie van de ratio's in relatie tot het toezichtskader van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten aanvaardbaar zijn.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2025 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

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

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

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

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

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

Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

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

Geen verboden diensten

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2025, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.

Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van Stichting Reggewoon;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

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

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

Naleving vereisten van Regelgevende Technische Standaard van SBR, inclusief XBRL-markering, niet gecontroleerd

De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening voldoet aan de wettelijke bepalingen in Titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bij de digitaal te deponeren jaarrapportage. Dat betekent dat de naleving van alle vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister (waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen) geen onderdeel van de accountantscontrole is geweest.

Enschede, 22 juni 2026

Forvis Mazars Accountants N.V.

w.g.

A.G. Lohuis RA