

Kansen & uitdagingen

Rapport jaarstukken 2021

INHOUDSOPGAVE

Bestuursverslag en volkshuisvestingsverslag 2021

1. Kansen & uitdagingen	4
2. 2021 in beeld	6
3. We doen het samen!	9
4. Betaalbaar & Beschikbaar	15
5. Verduurzamen	21
6. Specifieke doelgroepen	24
7. Onze organisatie	26
8. Financieel gezond	37
9. Raad van Commissarissen	43
10. Factsheet gemeente Bronckhorst	51
11. Factsheet gemeente Berkelland	56
12. Factsheet gemeente Oost Gelre	61
Bijlage 1: Overzicht belanghouders	66
Bijlage 2: Overlegtabel	67
Bijlage 3: Risicoparagraaf	68

Jaarrekening 2021

1. Balans per 31 december 2021	76
2. Winst-en-verliesrekening over 2021	78
3. Kasstroomoverzicht 2021	79
4. Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	82
5. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	87
6. Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	96
7. Risicobeheersing	101
8. Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	102
9. Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	102
10. Toelichting op de balans per 31 december 2021	103
11. Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2021	120
12. Overige informatie	126
13. Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	127
14. WNT Verantwoording	134

Overige gegevens

1. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	138
2. Statutaire regeling winstbestemming	148
3. Kengetallen	149

Verklaring van het bestuur

ProWonen is in 2021 uitsluitend werkzaam geweest op het gebied van de volkshuisvesting, zoals opgenomen in artikel 126 van het Besluit Toegelaten Instelling Volkshuisvesting (BTIV). De jaarstukken 2021 zijn opgesteld in overeenstemming met de Governancecode Woningcorporaties

1. Kansen & uitdagingen

Als ik terug kijk op 2021 kan ik niet anders dan constateren dat 2021 een bijzonder jaar was, vol met kansen en uitdagingen. Een jaar waarin elkaar ontmoeten en in verbinding zijn nog steeds niet een vanzelfsprekendheid was. Corona zorgde er nog steeds voor dat we elkaar vaker dan ons lief was alleen via het beeldscherm konden ontmoetten.

Op de koffie

Waar mogelijk hebben we in overleg met onze huurders afspraken en werkzaamheden zoveel mogelijk door laten gaan met inachtneming van de nodige voorzorgsmaatregelen. Gelukkig was het in juni mogelijk om met een kaneelcake onder de arm bij onze huurders op de koffie te gaan en te praten over wat ProWonen voor hen kan betekenen. De openheid en gastvrijheid waarmee we werden ontvangen was hartverwarmend. De koffiegesprekken maakten onderdeel uit van het samen werken aan een nieuwe koers en ondernemingsplan voor ProWonen. We doen dit samen met huurders, stakeholders, medewerkers en RvC. Een leuk traject waar we de tijd voor nemen, want samen komen we verder.

Na de zomer haalden we het landelijk nieuws. Waar dit normaal gesproken een heugelijk feit is, was dit nu niet het geval. Door incorrecte data aan te leveren over onze woningen ontstond er een beeld dat de woningen van ProWonen in slechte onderhoudsstaat zouden verkeren. Terwijl we juist veel tijd en geld investeren in het goed onderhouden van onze woningen. Het was hartverwarmend om te merken dat veel van onze huurders hiertegen in 'protest' kwamen. Want ze herkenden namelijk niet hun woningcorporatie ProWonen, de corporatie waar zij al vele jaren met veel plezier van huren. En voor ons was dit net zo. De beeldvorming en de werkelijkheid klopte niet met elkaar. Voor ons een belangrijke reden om dit jaar aan de slag te gaan met een breed traject wat wij het 'huis op orde' noemen. Om onze dienstverlening nog beter te kunnen uitvoeren werken we aan het verstevigen van onze eigen fundering zodat wij als corporatie nog meer kunnen excelleren in wat we doen: goed wonen bieden voor ons huurders.

Met gemeenten en huurdersverenigingen is er in 2021 hard gewerkt aan het komen tot nieuwe prestatieafspraken en de wijze waarop we met elkaar samenwerken. Naast transparantie levert het ook heel veel inspiratie op. We zetten mooie stappen op weg naar een stevige lokale driehoek met gelijkwaardige gesprekspartners.

Ik wil iedereen bedanken voor de inzet, betrokkenheid en het samen werken aan plezierig wonen in de Achterhoek voor onze huurders.

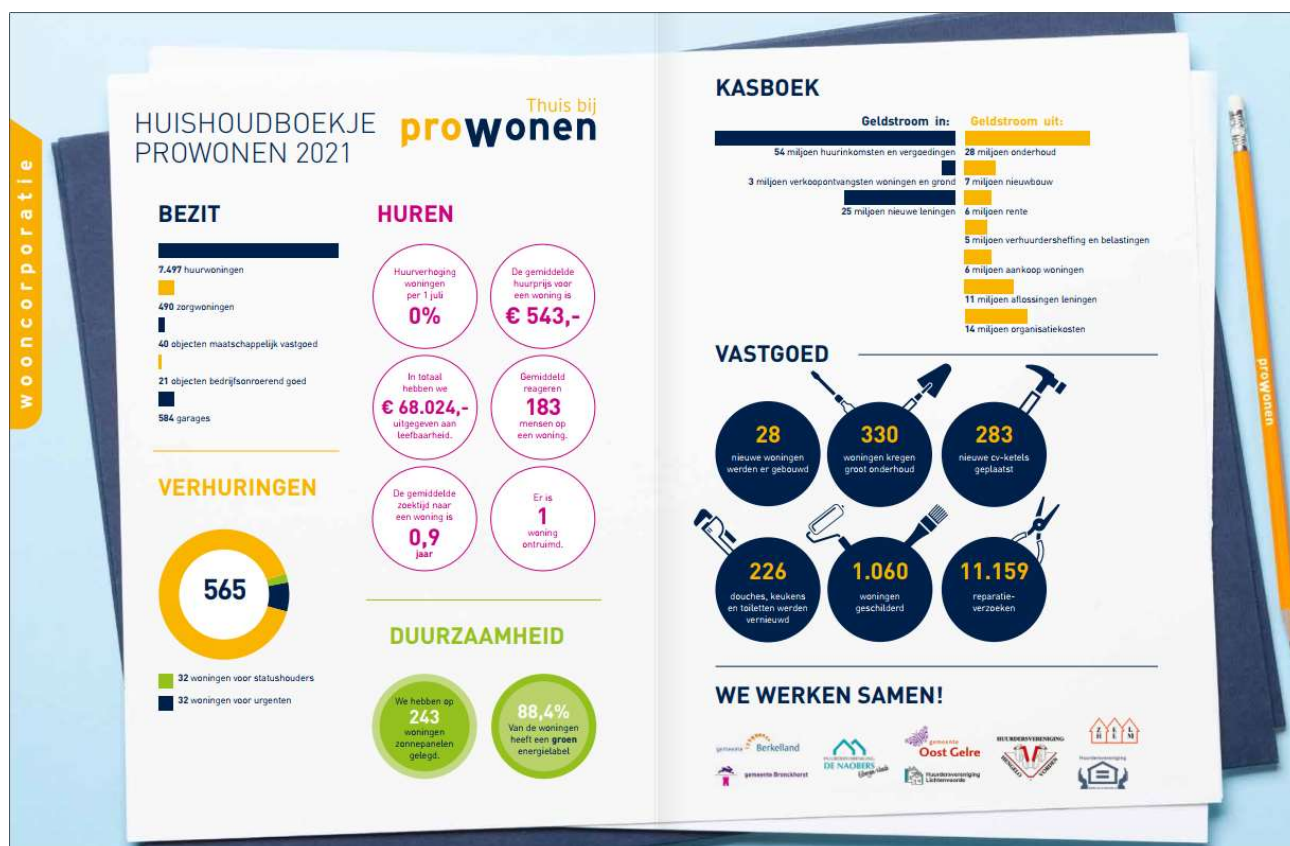
Hanke Struik
Directeur bestuurder
ProWonen



A photograph of a family of three standing in a doorway. On the left is a woman wearing a blue patterned hijab and a dark blue long-sleeved dress. In the center is a man wearing a blue and white checkered button-down shirt and blue jeans. On the right is a young woman with long dark hair and glasses, wearing a white sweater with a red and white patterned cat design and blue jeans. The doorway is set into a red brick wall. A yellow circular graphic with a thin black border is overlaid on the upper right portion of the image, containing the text '2021 in beeld' in white. The interior of the house is visible through the doorway, showing a dark hallway and a white door.

2021
in beeld

2. 2021 in beeld



We doen het
samen!



3. We doen het samen!

ProWonen is een sociaal huisvester en maatschappelijk ondernemer in hart en nieren. Hiermee dragen we bij aan een solide basis voor onze huurders. Het begint bij een passende huurwoning die betaalbaar en duurzaam is in een prettige woonomgeving. Om van daaruit volwaardig deel te kunnen nemen aan de samenleving en tot bloei te komen. Dit kunnen we niet alleen. We werken hiervoor nauw samen met onze huurders en lokale partners.

In 2021 zijn we gestart met het herijken van onze strategische visie en een nieuw ondernemingsplan. Dit doen we samen met onze huurders, maatschappelijke partners, medewerkers en RvC. Om zo te komen tot een herkenbaar verhaal over wie we zijn en wat we van belang vinden en waar we aan werken.

Ondernemingsplan 2020-2022

In 2021 werkten we nog vanuit ons ondernemingsplan 2020-2022 'Thuis bij ProWonen'. Thuis bij ProWonen is de manier waarop wij met collega's, huurders, partners en leveranciers omgaan en kenmerkt zich door persoonlijke aandacht, luisteren, verbinding, het verschil willen maken en een open houding. We nemen het mee in alles wat we doen en in de wijze waarop we dit doen.

Al meer dan 100 jaar verhuren en onderhouden we goede en betaalbare sociale huurwoningen in een prettige woonomgeving. We verhuren ruim 8.600 woningen en zorgwoningen, garages, bergingen, parkeerplaatsen, bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed in 8 grote en 17 kleine plaatsen in de gemeenten Berkelland, Bronckhorst en Oost Gelre. Een uitgestrekt werkgebied, waar bijna een kwart van de huishoudens in een woning van ProWonen woont. Als sociale verhuurder staan we midden in de samenleving en dichtbij onze huurders. We vinden dat iedereen recht heeft op een (t)huis.

Onze missie

Iedereen heeft recht op een (t)huis.

Onze visie

Wij verhuren goede, betaalbare en duurzame sociale huurwoningen. Je ergens thuis voelen en er kunnen (blijven) wonen, ook als er zorg nodig is, vraagt om meer dan alleen een woning. Daar werken we samen met onze partners aan.

We werken nauw samen met verschillende huurdersverenigingen, gemeenten, collega corporaties, maatschappelijke organisaties en (keten)partners in de bouw. Met hen bespreken we actuele ontwikkelingen en hoe we gezamenlijk invulling kunnen geven aan de opgaven in onze regio.

We zijn er trots op dat er zoveel partijen en organisaties met ons werken aan het prettig wonen in de Achterhoek. Want samen komen we verder!



Huurders

Onze huurders denken en doen op verschillende manieren mee in klantenpanels, in enquêtes, tijdens informatiebijeenkomsten en bij onderhoudsprojecten.

70+

Voor huurders en woningzoekenden van 70 jaar en ouder houden we normaal gesproken informatiemarkten en spreekuren. Onder het genot van een kopje koffie laten we bezoekers zien welke mogelijkheden er zijn om langer zelfstandig thuis te wonen. Helaas waren er vanwege de coronamaatregelen maar een beperkt aantal spreekuren in 2021. We hopen in 2022 ouderen weer meer in levende lijve te ontmoeten!

Buurtsupport

We juichen initiatieven van de huurders toe en stimuleren dit waar dat kan. Als burens elkaar (beter) kennen, weten ze elkaar ook te vinden op momenten dat het nodig is. In 2021 waren er net als in 2020 vanwege corona helaas minder buurtactiviteiten dan in de jaren ervoor, we hopen dat er in 2022 weer meer mogelijk is. ProWonen ondersteunt vanuit Buurtsupport bewoners(groepen) die zelf een actieve bijdrage leveren aan de leefbaarheid in hun wijk of buurt in de vorm van zelfwerkzaamheid. In 2021 hebben we vanuit buurtsupport € 8.725 beschikbaar gesteld.

Huurdersverenigingen

ProWonen werkt samen met vijf huurdersverenigingen. Dit zijn in de gemeente Berkelland De Naobers en Huurdersvereniging Borculo. In de gemeente Bronckhorst zijn dit Huurdersvereniging Zelhem en Huurdersvereniging HeVo. En in de gemeente Oost Gelre is dit Huurdersvereniging Lichtenvoorde. De huurdersverenigingen werken samen in 'Samen1'. In totaal waren in 2021 zo'n 6.300 huurders lid van één van deze verenigingen.

Onze huurdersorganisaties zijn onze belangrijkste partners. We hebben samen onderzocht hoe we beter kunnen samenwerken. Zo hebben we onder externe begeleiding samen spelregels opgesteld voor hoe wij met elkaar willen samenwerken. Een 'spoorboekje' met de route en afspraken is in de maak. Deze bijeenkomsten hebben bijgedragen aan wederzijds begrip en bereidheid om te investeren in de relatie. Op de inhoud van een aantal grote onderwerpen zoals het zonnepanelenbeleid en het huurbeleid zaten we samen al vroeg aan tafel. Het resultaat is dat er afspraken zijn gemaakt waar we beiden achterstaan. In 2022 gaan we met veel plezier en vertrouwen samen verder op weg!

In 2021 stonden diverse gespreksonderwerpen op de agenda zoals het huurbeleid, automatisch lidmaatschap van de huurdersorganisatie voor huurders, de zoektocht naar een extern voorzitter van het bestuurlijk overleg, huurgewenning en voorrang voor jongeren bij de toewijzing van woningen. Deze onderwerpen zijn door zowel ProWonen als de huurdersverenigingen voorbereid en ingebracht.

De huurdersverenigingen kennen een aantal werkgroepen, waaronder de werkgroep Duurzaamheid, de werkgroep Woonlasten, de werkgroep Financiering Huurdersorganisatie en de werkgroep Communicatie. Naast het bestuurlijke overleg waar we beleidsmatige onderwerpen bespreken is er een lokaal overleg tussen de lokale huurdersvereniging en ProWonen. Tijdens dit overleg praten we elkaar vooral bij over lokale vastgoedprojecten.

Gemeenten en lokale driehoek

ProWonen werkt samen met de gemeenten Berkelland, Bronckhorst en Oost Gelre. We hebben regelmatig bestuurlijk en ambtelijk overleg. Ook buiten de formele overlegmomenten weten we elkaar goed te vinden.

Samenwerken in de lokale driehoek met 'onze' gemeenten en huurdersverenigingen is essentieel voor onze organisatie. Het gaat veel verder dan de formele verplichting vanuit de herziene woningwet. Verbinding en met elkaar in gesprek gaan over onderwerpen die we samen belangrijk vinden, staan hierbij centraal. Elk vanuit onze eigen invalshoek en rol, maar met een gezamenlijk doel. In de lokale driehoek tussen gemeente, huurdersvereniging(en) en ProWonen maken we jaarlijks prestatieafspraken. Belangrijke thema's zijn hier de beschikbaarheid en betaalbaarheid van de sociale huurwoningen, duurzaamheid, wonen en zorg (specifieke doelgroepen) en leefbaarheid.

In 2021 hebben we onder externe begeleiding gewerkt aan een nieuw proces voor onze prestatieafspraken. Hierbij waren onze drie gemeenten, vijf huurdersverenigingen, collega corporatie Sité en hun bewonersvereniging betrokken. Tijdens workshops is er gesproken over de gezamenlijke lokale opgaven en ambities. Deze zijn vertaald naar een raamovereenkomst 2022-2025 en uitvoeringsagenda 2022-2023. Ook is er afgesproken een dashboard op te stellen om de uitvoering van de afspraken te monitoren en periodiek met elkaar te bespreken. Het was een leerzaam traject met mooie gesprekken over de belangrijkste thema's. Ook zijn meer dan voorheen collega's uit de verschillende organisaties betrokken. Het uiteindelijke resultaat biedt waardevolle aanknopingspunten, maar voldoet nog niet geheel aan de verwachtingen van alle partijen. Om deze reden is er besloten, met name ook vanuit de huurdersverenigingen, om niet voor de gehele periode te tekenen, maar voorsnag voor één jaar. We gaan op basis hiervan samen starten met de uitvoering in 2022 en gaan verder in gesprek om vervolgaafspraken te maken voor de komende jaren. De basis is in ieder geval gelegd om als gelijkwaardige partners met elkaar er de schouders onder te zetten.

Partners in het onderhoud

Voor het dagelijks onderhoud van onze woningen werken we naast onze ketenpartners Hoffman, Kreunen en Penterman met veel meer onderhoudspartners samen, onder andere bij het schilderwerk, cv-onderhoud, lift-onderhoud etc. Met in achtneming van de corona-maatregelen en in afstemming met onze huurders gingen de geplande onderhoudswerkzaamheden ook in 2021 gewoon door.

Zorgorganisaties

We werken met veel verschillende zorgorganisaties samen in de gemeenten Berkelland, Bronckhorst en Oost Gelre. Voorbeelden van projecten en ontwikkelingen waar we samen optrekken zijn de Nieuwe Bundeling in Ruurlo, De Berkelhof in Haarlo en de Welkoop locatie in Eibergen.

De Nieuwe Bundeling Ruurlo

In nauwe samenwerking met zorgorganisatie Sensire is gewerkt aan de herontwikkeling van De Bundeling in Ruurlo. Het oude verzorgingshuis is gesloopt, er zijn appartementen gerenoveerd en appartementen, gelijkvloerse woningen en een ontmoetingsruimte gebouwd. ProWonen heeft vanaf 2018 tot en met 2021 hier in totaal 33 nieuwe woningen gerealiseerd en 35 appartementen gerenoveerd. Sensire bouwde in 2021 de ontmoetingsruimte. Aan het eind van 2021 is het omringende park aangelegd. In 2022 wordt De Nieuwe Bundeling officieel en feestelijk geopend!



Berkelhof in Haarlo

In Haarlo (gemeente Berkelland) ligt de Berkelhof; een woon- en dagbestedingsplek voor volwassenen met een verstandelijke beperking. Stichting De Berkelhof wil binnen de mogelijkheden van kleinschaligheid uitbreiding realiseren voor mensen met een intensieve zorgvraag. ProWonen en De Berkelhof hebben een intentie overeenkomst getekend om te komen tot een voorlopig ontwerp, dat op haalbaarheid wordt getoetst binnen de in deze overeenkomst gestelde kaders. Bij aantoonbare haalbaarheid zal dit leiden tot een realisatie overeenkomst. De provincie speelt hier ook een rol in de wijziging van het bestemmingsplan, vanwege de landschappelijke inpassing op de rand van het "buitengebied".

Welkoop locatie in Eibergen

Zowel in Haarlo als in Eibergen trekken we samen op met de gemeente Berkelland. Samen met zorgorganisatie Estinea en aannemersbedrijf Kormelink als ontwikkelaar is een intentie overeenkomst getekend om in Eibergen huishuisvesting te realiseren voor hun cliënten op de voormalige Welkoop locatie aan de Beltrumseweg. De procedure voor bestemmingsplanherziening is opgestart en de uitwerking van de plannen loopt.

Collegacorporaties

We werken nauw samen met onze collegecorporaties in het Achterhoeks Corporatieoverleg (ACo). We delen kennis en ervaring en maken afspraken over waar en hoe we samen op trekken. We laten een gezamenlijk geluid horen aan de regionale thematafels (Achterhoek) en ook bundelen we onze krachten met andere corporaties uit Oost Nederland (WoOn Twente).

Regionale samenwerking

ProWonen is actief betrokken bij de ontwikkelingen in de regio Achterhoek (8RHK ambassadeurs). Samen met andere organisaties, ondernemers en overheden bundelen we onze krachten voor het realiseren van de Achterhoek Visie 2030 en een gezamenlijke lobby richting Provincie, Rijk en de EU. We werken samen met onze collegacorporaties aan het versterken van een groene, gezonde, bereikbare woon- en leefomgeving door inbreng en kennisuitwisseling van onze organisatie in de thematafel Wonen & Vastgoed, Circulaire economie & Energietransitie en De Gezondste Regio. De Thematafels hebben samen met de Achterhoek Board de Visie 2030 opgesteld.

Lokale overleggen

In het dagelijks werk hebben we aandacht voor problemen van leefbaarheid in wijken en buurten, maar krijgen we ook regelmatig te maken met problemen achter de voordeur. Dat kan variëren van ernstige vervuiling, verslavingsproblematiek, vereenzaming of financiële problemen. We pakken op wat bij ProWonen hoort en verwijzen door waar deskundigheid ergens anders ligt. Dan is het belangrijk een uitgebreid netwerk te onderhouden met wie we deze signalen kunnen delen. We investeren daarom veel in het onderhouden van goede relaties met diverse maatschappelijke organisaties op lokaal niveau. Denk aan instanties op het gebied van schuldhulpverlening, verslavingszorg of psychische hulpverlening. Maar ook met gemeentelijke instanties en bijvoorbeeld de wijkagent vindt veelvuldig overleg plaats over ongewenste of bijzondere situaties die we in ons dagelijks werk tegenkomen. We doen het samen!

Betaalbaar
& Beschikbaar



4. Betaalbaar & Beschikbaar

Het bieden van betaalbare woonruimte voor huidige en nieuwe huurders is voor ons de belangrijkste maatschappelijke bijdrage die wij als corporatie kunnen leveren in de Achterhoek. We sturen op voldoende beschikbare woningen die nu en in de toekomst aansluiten bij de veranderende wensen en behoeften van onze huurders. We werken aan het realiseren van de volgende ambities:

- Onze woningen zijn betaalbaar voor huidige en nieuwe huurders
- Onze woningvoorraad sluit aan bij de vraag van onze huurders
- Actief woningzoekenden vinden binnen een redelijke termijn een passende huurwoning
- Onze woningen zijn beschikbaar voor meerdere doelgroepen

De coronacrisis heeft in enkele gevallen geleid tot betalingsproblemen bij onze huurders. We hebben samen met de betreffende huurders afspraken gemaakt hoe deze problemen worden opgelost. Door de maatregelen die we tijdens de lockdown hebben moeten nemen zijn er minder aansluitende verhuringen geweest. De toename van de huurderiving die daardoor ontstond is gelukkig beperkt gebleven.

Druk op de woningmarkt

We zien de laatste jaren de druk op de woningmarkt toenemen. In 2021 merken we dat de toename van de vraag en daarmee de druk op woningmarkt groter is dan eerder verwacht. De cijfers in het rapport 'Achterhoekse Woonwensen en Leefbaarheids Onderzoek 2021' (AWLO) bevestigen dit beeld. Het AWLO stelt dat dit onder andere wordt veroorzaakt door de stijgende prijzen in de koopsector en een tekort aan betaalbare koopwoningen voor starters. Hierdoor zoeken ook jongeren en starters een woonalternatief in de sociale huur, terwijl ze aangeven liever te willen kopen. Ook zien we ouderen uit een koopwoning een levensloopbestendige woning in de sociale huur zoeken omdat deze in de koop niet of nauwelijks beschikbaar zijn.

In de hele Achterhoek speelt de huisvesting van mensen uit beschermd wonen, maatschappelijke opvang en van vluchtelingen met een verblijfsstatus een rol. Het AWLO rapport geeft aan dat er tot 2030 een groei is voor sociale huur. Daarna is de toekomst onzeker rondom krimp of stabilisatie van de woningmarkt. Er zijn helaas geen eenvoudige oplossingen, aangezien korte termijn oplossingen vaak lange termijn consequenties hebben. Per kern kijken we wat er mogelijk en nodig is. In kernen waar de vraag groot is, blijven we samen met gemeenten zoeken naar locaties voor aanvullende huisvesting, zowel in permanente als tijdelijke vorm. Onze gezamenlijke inspanningen hebben we vastgelegd in de prestatieafspraken. Daarnaast werken we met nieuwe bouwconcepten zoals 'Blokje Om' aan de Talmastraat in Zelhem waarbij de bouwtijd in dit sloop/nieuwbouw project teruggebracht is tot 20 dagen. De levensloopbestendige woningen aan de Talmastraat zijn in 2021 opgeleverd. Zo beperken we de tijdelijke herhuisvestingsopgave.

In 2021 zagen we opnieuw dat het voor woningzoekenden steeds lastiger is om binnen een redelijke termijn een passende woning te vinden. Om dit beter te monitoren gebruiken we sinds 2021 een digitale tool die we samen met de Achterhoekse Corporaties binnen Thuis in de Achterhoek hebben ontwikkeld. Hiermee monitoren we de slagingskansen van de woningzoekenden en de trends. Ook nemen we dit thema mee in de gesprekken met partners in de lokale driehoek.

Flexibele woonconcepten

In 2021 hebben we in alle gemeenten verder gesproken over geschikte locaties voor tijdelijke woonvormen. (Bouw)technisch zijn er verschillende mogelijkheden, zoals het plaatsen van verplaatsbare woningen en/of aanpassing van bestaande gebouwen. Het zijn geen eenvoudige projecten, omdat naast het vinden van een locatie ook de beperkte

exploitatietermijn (maximaal 15 jaar) een financiële uitdaging vormt. Met name bij het zoeken naar locaties is het nog even puzzelen samen, maar we hebben er vertrouwen in dat we in 2022 concrete stappen zetten.

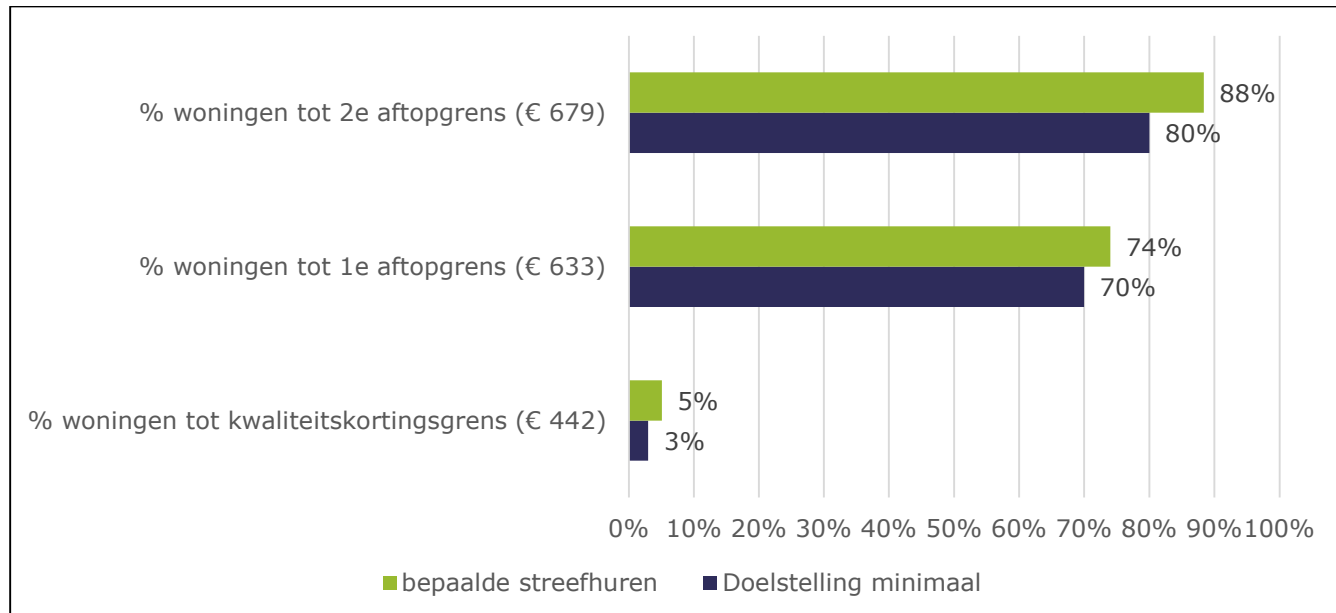
Nieuw huurbeleid

In 2020 hebben we samen met de huurdersorganisaties een woonlastenonderzoek uit laten voeren door Atrivé. De uitkomsten van dit onderzoek zijn in 2021 gebruikt om ons huurbeleid te actualiseren. Samen met de projectgroep van ProWonen en de werkgroep huurbeleid van de huurdersorganisaties hebben we vóór de zomer van 2021 de opgaven, de evaluatie van bestaand beleid, onze wensen ten aanzien van 'nieuw' beleid en richtingen voor dat nieuwe beleid in beeld gebracht. Centrale thema's in het nieuwe huurbeleid zijn betaalbaarheid en beschikbaarheid. Doelstellingen die daarmee samenhangen zijn het tegengaan van betaalrisico's voor huidige huurders, verlaging van energielasten als onderdeel van de woonlasten, betere slaagkansen voor de primaire doelgroep en voldoende differentiatie in buurten en wijken behouden. We hebben diverse beleidsscenario's ontwikkeld die in 2022 tot besluitvorming moeten leiden.

Betaalbare huurprijzen

In het huurbeleid maken we gebruik van huurprijscategorieën (goedkoop, betaalbaar, duur) om de betaalbaarheid van onze woningen te monitoren. In het huidige huurbeleid stellen we ons ten doel dat minimaal 3% van onze woningen een huurprijs onder de kwaliteitsgrens heeft, minimaal 70% onder de 1^e aftopgrens en minimaal 80% onder de 2^e aftopgrens. Deze percentages willen we gemiddeld voor al onze woningen bereiken en zoveel mogelijk ook gemiddeld per hoofdkern. Dit is gerealiseerd voor zowel de hele woningvoorraad als voor de hoofdkernen.

In de figuur is te zien hoe eind 2021 de bepaalde streefhuren van onze woningen zich verhouden tot de doelstellingen per categorie uit ons huurbeleid.

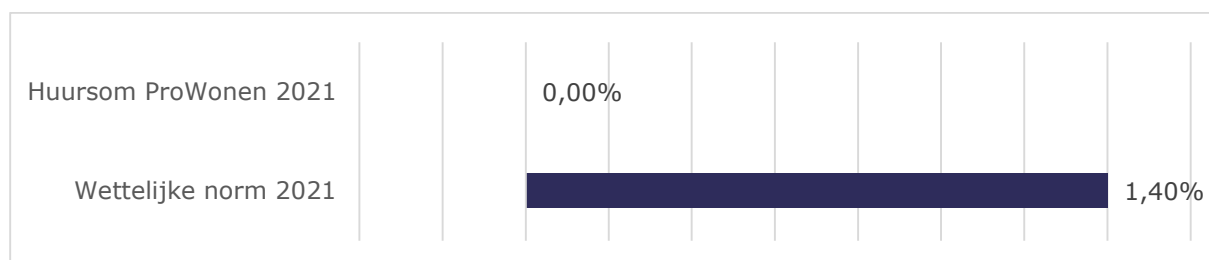


Geen huurverhoging per 1 juli 2021

In 2021 zijn de huren op grond van het kabinetsbesluit niet verhoogd. Sterker nog, er zijn huurders die een huurverlaging hebben gekregen in 2021 op grond van de Wet eenmalige huurverlaging. Deze wet betekent dat huishoudens in een sociale huurwoning recht hebben op een eenmalige huurverlaging, als ze relatief te duur wonen. Het gaat hierbij om huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens. Zij krijgen

eenmalig recht op huurverlaging naar die aftoppingsgrens. Hiermee hebben de huishoudens met een laag inkomen een bij dat inkomen passende huurprijs gekregen.

Door de huurbevriezing is de huursomstijging 0%. ProWonen voldoet hiermee aan de huursombenadering.

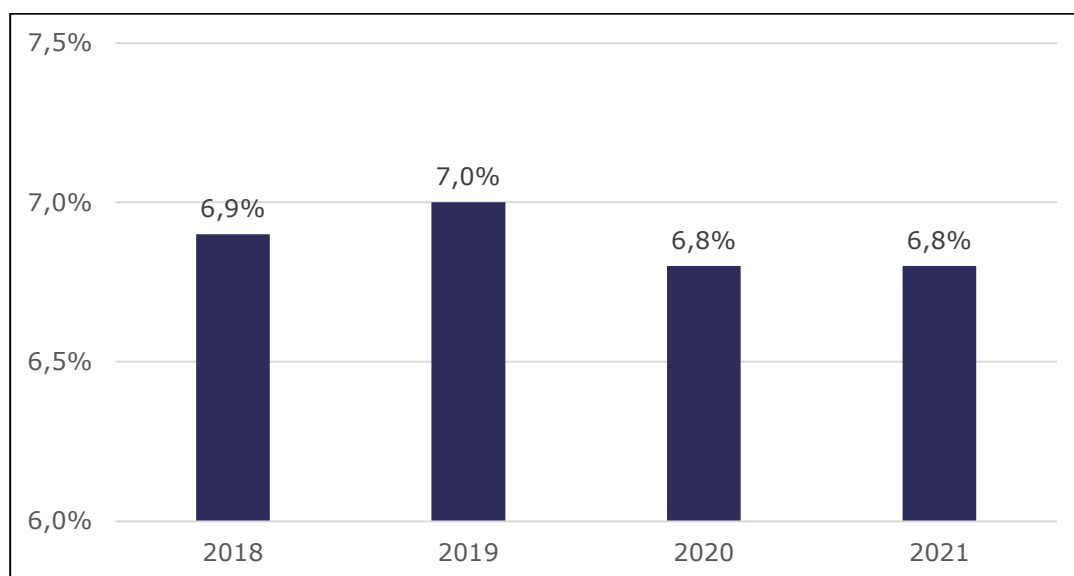


Differentiatie in wijken bevordert leefbaarheid

Een prettige leefomgeving kenmerkt zich vaak door een gemengde (inkomens) samenstelling van bewoners. Daarom willen we voorkomen dat er wijken ontstaan waar voornamelijk kwetsbare mensen wonen met de laagste inkomens. Dit wordt steeds meer een uitdaging. Naast passend toewijzen zien we onder meer door extramuralisering een instroom van mensen die extra aandacht vragen in onze woningen. We zien de laatste jaren een toename van het aantal 'multi-probleem' situaties. Om de veerkracht van wijken in stand te houden wijzen we ook woningen toe aan middeninkomens zonder de primaire doelgroep uit het oog te verliezen.

Verhuringen

In 2021 hebben we voor 565 woningen een nieuw huurcontract afgesloten. De gemiddelde verhuysgraad in de afgelopen jaren over het totale werkgebied van ProWonen ziet er als volgt uit:



Bij het toewijzen en verhuren van onze woningen moeten we ons houden aan verschillende normen.

Passend toewijzen: 95%-norm

Minimaal 95% van onze nieuwe huurders met recht op huurtoeslag moeten we een passende woning toewijzen. In 2021 lag ons percentage op 97,1%.

80-10-10 regeling

Naast de 95%-norm voor passend toewijzen is ook de Europese inkomensnorm van toepassing. De woningwet schrijft voor dat 90% van de woningen moest worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 40.025 (prijspeil 2021), 10% mag worden toegewezen aan huishoudens met een hoger inkomen. Voor de periode van 2016 tot 2022 is het toegestaan om binnen die 90% maximaal 10% toe te kunnen wijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 40.025 en € 44.655 (prijspeil 2021). In onderstaande tabel is te zien dat ProWonen in 2021 voldoet aan de '80-10-10' regeling.

Inkomen	Aantal	%	Norm
< 40.025	519	92,7%	Min. 80%
€ 40.025 - € 44.655	13	2,3%	Max. 10%
> € 44.655	28	5,0%	Max. 10%
Totaal	560	100%	

Onderhoud en verbetering

De woningen van ProWonen hebben een goede basiskwaliteit. Ons onderhoudsbeleid is gericht op het behouden van dit kwaliteitsniveau. Op basis van de technische meerjarenplanning wordt de onderhoudsbegroting opgesteld. In 2021 hebben we in totaal € 27,2 miljoen aan onderhoud uitgegeven.

	Begroot	Werkelijk
Bedragen x € 1.000		
Niet planmatig onderhoud	2.925	3.220
Planmatig onderhoud	10.530	7.362
Contractonderhoud	1.722	1.741
Groot onderhoud	11.983	14.339
Onderhoud VvE's	458	511
Totaal uitgaven onderhoud	27.618	27.172
Te activeren onderhoud	-10.588	-11.209
Lasten onderhoud w&v (categoriale indeling)	17.030	15.963

Een goede kwaliteit in de uitvoering van de werkzaamheden en geleverde dienstverlening vinden we belangrijk. In 2021 is het leveranciersmanagement voor het contractonderhoud verder ontwikkeld. We monitoren nauwlettend de werkzaamheden van onze partners. Op basis hiervan en de ervaringen van onze huurders gaan we periodiek in gesprek met onze partners en bepalen we of contracten verlengd worden.

Groot onderhoud aan onze woningen combineren we vaak met verduurzamingsmaatregelen. We onderzoeken de mogelijkheden om nauwer samen te werken met ketenpartners zodat we onze opgave kunnen versnellen. Hiervoor is in 2021 een pilot gestart. Door duidelijke afspraken te maken kunnen we tijdens de werkzaamheden een meer toetsende rol innemen en sturen op de kwaliteit van de werkzaamheden en dienstverlening. Op deze manier zijn we in staat om de grote opgave voor de komende jaren te realiseren.

Vastgoedsturing

Onze portefeuillestrategie is van 2018-2038. Dit is inmiddels verouderd gezien de toenemende druk op de woningmarkt. In 2021 is het Achterhoeks Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek (AWLO) uitgevoerd. Hieruit zien we dat er tot 2030 een groei is

voor sociale huur. Daarna is de toekomst onzeker rondom krimp of stabilisatie van de woningmarkt. Deze actuele inzichten gebruiken we bij het herijken van onze Portefeuillestrategie in 2022.

In 2021 zijn we gestart met de inrichting van onze strategische vastgoedsturingsmodule. Hier gaan we in 2022 verkennen of onze nieuwe wensportefeuille haalbaar is. Door te werken met verschillende scenario's kunnen we de effecten van eventuele keuzes vooraf inzichtelijk maken. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om verschillende soorten investeringen in ons vastgoed en keuzes in het huurbeleid. Het doorrekenen van scenario's gaat snel en eenvoudig en ondersteunt ons bij het maken van de juiste keuzes.



Verduurzamen

5. Verduurzamen

Verduurzamen is een grote maatschappelijke opgave die zoveel meer is dan alleen het treffen van maatregelen aan onze woningen. Samenwerken, kennis delen, nieuwe ontwikkelingen volgen, bewustwording en bereidheid om te veranderen is nodig om hier als samenleving stappen in te kunnen zetten. We streven naar gebruiksvriendelijke oplossingen die het wooncomfort verhogen. Het betaalbaar blijven van de totale woonlasten is hierbij een absolute voorwaarde. We hebben op het speerpunt verduurzamen de volgende ambities:

- We werken aan energiezuinige woningen
- Samen met onze partners en huurders geven we invulling aan het realiseren van de duurzaamheidsopgave
- We werken aan een duurzamere bedrijfsvoering

In 2022 wordt het duurzaamheidsbeleid geactualiseerd.

Energietransitie

De gemeenten hebben in 2021 de Transitievisie Warmte vastgesteld. Dit is een visiedocument dat een eerste richting geeft aan de aanpak van het aardgasvrij maken van de gebouwde omgeving. Met deze transitievisie maken gemeenten het tijdspad inzichtelijk: wanneer kunnen welke wijken of buurten van het aardgas worden afgekoppeld. ProWonen is door de gemeenten betrokken in het opstellen van deze visie; dit is van belang omdat de corporatie vaak één van de startmotoren van deze transitie wordt. In een volgende fase worden wijkuitvoeringsplannen opgesteld. Twee gemeenten hebben in de Transitievisie concrete startwijken benoemd. De afstemming met onze eigen ontwikkel- en verduurzamingsopgaven is hierbij essentieel. Deze startwijken komen in de prestatieafspraken ook terug.

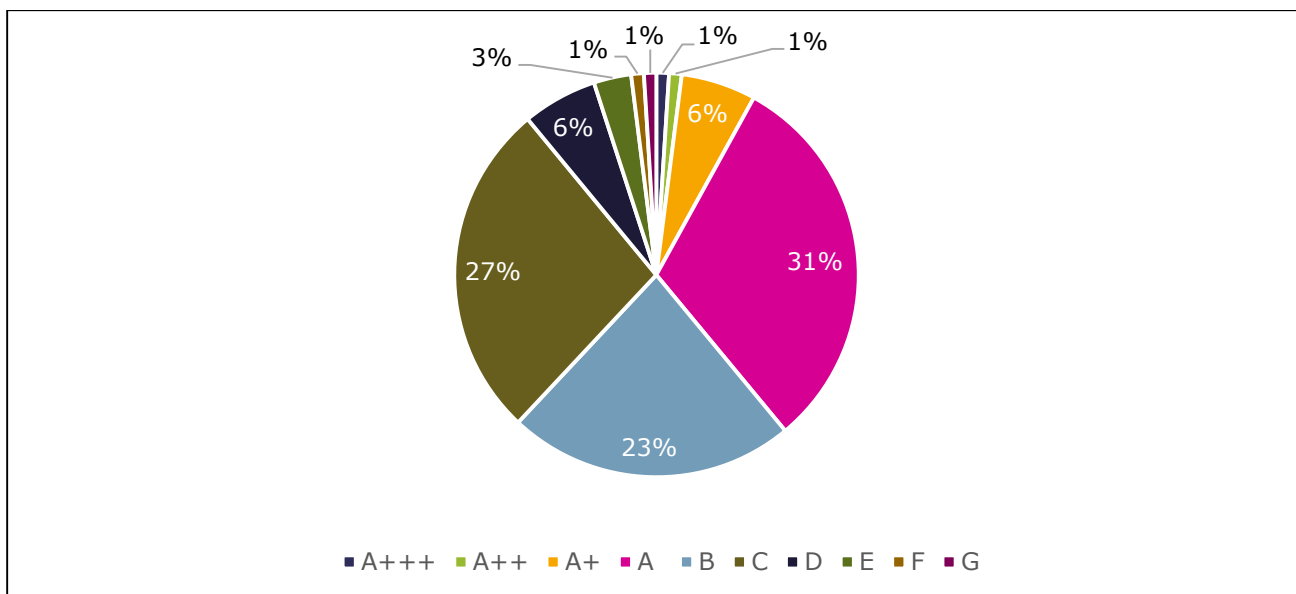
Zonnepanelen

ProWonen plaatst zonnepanelen bij nieuwbouw en bestaande woningen. Bij bestaande woningen doen we dit zowel vraag gestuurd als bij de individuele woningen bij verhuizing. In 2020 is samen met de huurdersverenigingen (Samen1) het zonnepanelenbeleid voor individuele huurders verbeterd. Zonnepanelen dragen bij aan het verlagen van de energielasten en daarmee aan het betaalbaar houden van de totale woonlasten voor onze huurders. Het is de belangrijkste motivatie om zonnepanelen kostendekkend aan onze huurders aan te bieden. Het financiële voordeel komt bij de individuele huurder terecht en tegelijkertijd dragen we bij aan de reductie van de CO₂ uitstoot. We hebben met Samen1, onze huurdersorganisaties, afgesproken om vanaf eind 2022 driejaarlijks de effecten van de afbouw van de salderingsregeling te bespreken. Dit doen we om samen te volgen of de uitgangspunten kostendekkende investering voor ProWonen en voordeel voor de huurder gewaarborgd blijven.

Energielabels

De woningvoorraad van ProWonen heeft per 31 december 2021 voor 88,4% (2020: 86,5%) een groen energielabel¹.

¹ Groen energielabel: A++, A+, A, B of C



Bouwkosten

ProWonen hecht aan kwalitatief goede woningen. Maar we merken dat de kosten die hiermee gepaard gaan dusdanig toenemen, dat het steeds lastiger wordt om betaalbare woningen te realiseren voor onze doelgroep. Onze uitdaging is om te kijken hoe het wèl kan. Kwalitatief goede woningen met een betaalbare huurprijs. Het is een brede discussie waarin we in 2021 de eerste stappen hebben gezet door een aantal projecten te verkennen middels conceptuele bouw. In 2022 starten twee projecten met de uitvoering. Conceptueel bouwen houdt in het kort in dat een aantal grotere aannemers aan de hand van meerdere bouwprojecten een referentiewoning hebben bepaald. Deze is volledig uitgewerkt tot een gestandaardiseerd bouwproces die veelal in de fabriek wordt gerealiseerd en op locatie wordt gemonteerd. Daarnaast doen we in sloop/nieuwbouw projecten zoals Talmastraat in Zelhem (Blokje Om) ervaring op met conceptueel en industrieel bouwen. De levensloopbestendige woningen aan de Talmastraat zijn in 2021 opgeleverd.



Specifieke
doelgroepen

6. Specifieke doelgroepen

De afgelopen jaren lag het accent op het huisvesten van ouderen, mensen met een sociaal en/of medische urgentie en vergunninghouders. Inmiddels zijn er steeds meer mensen met verward gedrag of mensen die uitstromen uit beschermde woonvormen. Zij vragen veel aandacht en (specifieke) begeleiding. De woonconsulenten merken in hun dagelijkse werkzaamheden dat er sprake is van een toename van het aantal 'multi-probleem' situaties. Het signaleren van wat achter de voordeur en in onze buurten speelt, het actief bieden van ondersteuning om probleemsituaties op te lossen en waar mogelijk te voorkomen, wordt steeds belangrijker. Naast lokale oplossingen maken we ook regionale afspraken, zoals bij het regionale convenant Uitstroom Beschermd Wonen. Ook voor maatschappelijke opvang worden in 2022 regionale afspraken gemaakt. Onze ambities op het speerpunt specifieke doelgroepen zijn:

- We bieden huisvesting aan mensen met een urgente woonvraag.
- Samen met onze partners huisvesten we mensen die uitstromen uit 'beschermd wonen'.
- We ondersteunen samen met onze partners huurders in probleemsituaties.
- We werken samen met onze huurders en partners aan een prettige woonomgeving.

Langer zelfstandig wonen

ProWonen vindt het belangrijk dat ouder wordende huurders prettig en veilig kunnen blijven wonen, daar waar zij zich thuis voelen. Keuzevrijheid, eigen regie en verantwoordelijkheid staan hierbij centraal. We luisteren naar hun persoonlijke verhalen, informeren hen over de mogelijkheden en denken mee in het vinden van passende oplossingen. We besteden al geruime tijd extra aandacht aan het programma Langer Zelfstandig Wonen. Dit doen we onder andere door informatiemarkten te organiseren, het realiseren van scootmobiel oplaad- en stallingsplekken, het bieden van maatwerkoplossingen en het ontwikkelen van een basispakket.

Basispakket

Het basispakket is gericht op huurders vanaf 70 jaar en/of huurders met gezondheidsproblemen. We bieden kleine aanpassingen in en om de woning aan, zoals een drempelhulp, tweede trapleuning of het egaliseren van een toegangspad. Per woning investeert ProWonen maximaal € 1.000.

Heerlijk thuis in huis

In de bewustwordingscampagne 'Heerlijk thuis in huis' in de gemeente Berkelland werkt ProWonen samen met de gemeente, het energieloket, Kruiswerk en Zlimthuis.

Op de website thuisloket.nu kunnen inwoners van de gemeente Berkelland een Woongelukgesprek met een wooncoach aanvragen. Deze wooncoach verdiept zich in de omgeving en woonsituatie. De bewoner krijgt vrijblijvend advies over de woning en de beste keuzes die hij of zij kan maken om langer zelfstandig te blijven wonen. Het was de bedoeling om deze gesprekken in 2021 op grotere schaal weer op te pakken, maar helaas gooide ook hier corona roet in het eten. Naar verwachting starten we nu in 2022/begin 2023 met de verdere uitrol. Omdat de campagne zowel gericht is op huurders als eigen-woning-bezitters is het belangrijk de inzet goed af te stemmen met het initiatief van de Achterhoekse corporaties in het kader van Zlimsamen.

Zlimsamen

Ook nemen we samen met onze ACo-collega's deel aan het project Zlimsamen. Door slimme melders te plaatsen, krijgen mantelzorgers een signaal als er hulp nodig is bij een bewoner. Doel is om dit sociale alarmeringssysteem in zo'n 3.000 huurwoningen in de Achterhoek te plaatsen. We combineren de plaatsing van deze melders met de gesprekken over het basispakket.

Scootmobielplaatsen

ProWonen realiseert in complexen waar veel oudere huurders wonen scootmobielplaatsen. Deze plaatsen worden inclusief stroomverbruik verhuurd voor € 7,50 per maand. In 'Meindershof' in Hengelo zijn in 2021 12 scootmobielplaatsen gerealiseerd. In 2022 gaan we verder in andere complexen in ons werkgebied. Het is de bedoeling om uiteindelijk in ieder appartementengebouw (met lift) waar veel 70-plussers wonen scootmobielplekken te realiseren.

Vergunninghouders

Het huisvesten van vergunninghouders is een gemeentelijke verantwoordelijkheid. Als corporatie spannen we ons stevig in om hier aan bij te dragen. In de gemeente Berkelland zijn we de enige corporatie. In Bronckhorst werken we samen met Sité en in Oost Gelre met De Woonplaats. Bij het huisvesten van vergunninghouders zijn we afhankelijk van de koppelingen die we toegewezen krijgen via SDOA (Sociale Dienst Oost Achterhoek). Begin 2021 hadden we te maken met achterstand (dus minder gehuisvest) vanuit 2020. Ook bleken nareizigers later naar Nederland te komen dan verwacht (onder andere door corona).

In 2021 hebben we niet alle vergunninghouders kunnen huisvesten. In Berkelland waren dit 10 mensen minder dan de taakstelling, in Bronckhorst 9 mensen minder en in Oost Gelre betrof het 7 mensen minder.

Gemeente	Verhuurde woningen aan vergunning- houders	Aandeel verhuringen sociale huur	Taakstelling 2021 inclusief achterstand 2020	Gerealiseerd in 2021	Saldo	
Berkelland	16	5%	Berkelland	75	65	10
Bronckhorst	8	6%	Bronckhorst	58	49	9
Oost Gelre	8	8%	Oost Gelre	43	36	7
TOTAAL	32	6%				

De totale landelijke taakstelling voor 2021 was met 27.000 te huisvesten vergunninghouders substantieel hoger dan de taakstelling van 2020 (12.000). Dit wordt onder meer veroorzaakt door het inlopen van de achterstand van behandeling van asielaanvragen door de Immigratie- en Naturalisatiedienst (IND). Ook ProWonen heeft hier in haar drie gemeenten mee te maken. In onze lokale overleggen met gemeenten en huurdersverenigingen bespreken we mogelijkheden. Hierbij hebben we aandacht voor de vergunninghouders, maar ook voor andere woningzoekenden.

Uitstroom Beschermd Wonen

ProWonen heeft samen met de Achterhoekse corporaties, gemeenten en zorgorganisaties afspraken gemaakt over de toewijzing van zelfstandige woningen aan 100 cliënten die voorheen in een instelling verbleven. De afspraken zijn gericht op het zo goed mogelijk laten verlopen van de uitstroom naar zelfstandig wonen, waarbij het zelfstandig wonen ook op de langere termijn slaagt. ProWonen heeft op basis van deze regionale afspraken in 2021 4 cliënten gehuisvest.

Urgent woningzoekenden

Woningzoekenden met een sociaal en/of medische urgentie krijgen binnen zes maanden een woning aangeboden. In totaal heeft ProWonen in 2021 naast vergunninghouders ook 32 huishoudens met een sociaal en/of medische urgentie gehuisvest.



Onze
organisatie

7. Onze organisatie

De speerpunten en ambities van onze organisatie zijn vastgelegd in ons ondernemingsplan 2020-2022. We hanteren de volgende uitgangspunten:

- Samen met huurders, huurdersverenigingen, gemeenten, zorgpartners en collega corporaties
- Goed bestuur en goed werkgeverschap
- ProWonen is financieel gezond

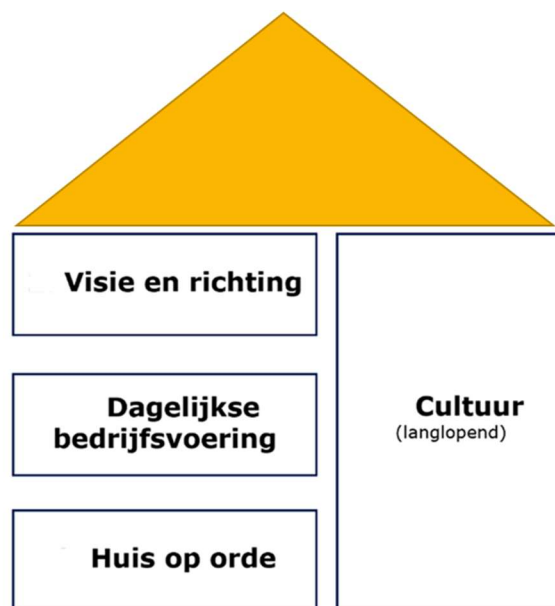
Koers organisatie

In 2021 zijn we gestart met het herijken van onze strategische visie en ondernemingsplan. Een leuk en intensief traject waarin naast medewerkers ook huurders, stakeholders en de RvC worden betrokken.

Zo zijn we rond de zomer bij onze huurders op de koffie geweest, hebben we met (oud)collega's onze geschiedenis in beeld gebracht en in gesprek gegaan over ongemakkelijke waarheden. Samen met onze stakeholders hebben we de opgaven, aandachtspunten en samenwerkingkansen in beeld gebracht. Ook zijn er workshops gehouden over thema's als leefbaar wonen en wonen & zorg. De uitkomsten vertalen we naar een helder en herkenbaar verhaal over ProWonen, voor zowel binnen als buiten onze organisatie. De eerste tekensessies (voor onze getekende strategische visie) zijn in december gehouden en krijgen begin 2022 vervolg. Ook zijn we bezig om dit te vertalen naar een geschreven ondernemingsplan, deze is eind 2022 gereed.

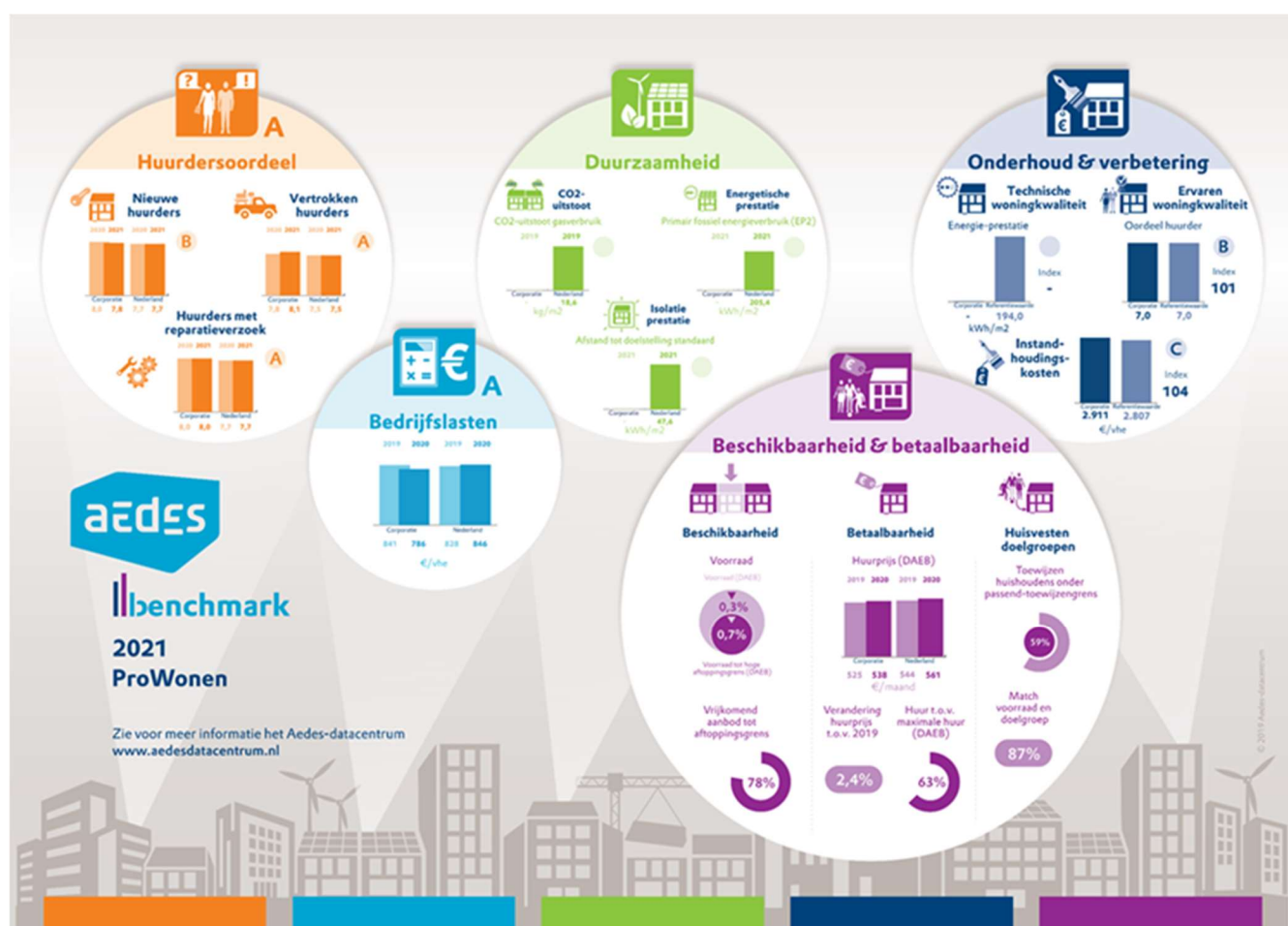
Het bouwen aan het 'nieuwe huis' voor ProWonen gaat niet vanzelf. Het vraagt tijd, aandacht en de juiste bouwstenen om de beweging van vastgoedgericht naar huurdergericht te maken. Daarom brengen we focus aan. We gaan aan de slag met ons huis op orde brengen door o.a. audits uit te (laten) voeren, invoering van het 3 Lines model en verder te werken aan onze data op orde. En we werken aan het verder vormen van onze visie en richting. In de tussentijd blijft onze dagelijkse bedrijfsvoering, waarbij de dienstverlening voor en aan onze huurders centraal staat, een belangrijke plek innemen. Ter ondersteuning van onze organisatie en de beweging die we samen aan het maken zijn besteden we aandacht aan onze cultuur. Samen benoemen we welke (nieuwe) waarden hier bij passen en vertalen deze naar gedrag in de praktijk en de wijze waarop we met elkaar, onze huurders en partners omgaan en ons werk uitvoeren.

Kortom, er is werk aan de winkel bij ProWonen. Hier zijn we al volop mee gestart in 2021 en in 2022 gaan we hiermee door. Samen op weg naar een organisatie waar 'onze huurder' centraal staat.



Aedes benchmark

Goede dienstverlening is niet vanzelfsprekend. Hier werken we dagelijks aan. Wij monitoren onze klanttevredenheid doorlopend. Ook in 2021 hebben we weer meegedaan aan de Aedes Benchmark. We scoorden een A op huurdersoordeel net als op Bedrijfslasten. De score op bedrijfslasten is hiermee verbeterd ten opzichte van 2020 (B-score). Ook op de ervaren woningkwaliteit is een verbetering te zien en gingen we van een C-score naar een B-score. De score op instandhoudingskosten (meerjarig gemiddelde) ging van een B-score in 2020 naar een C-score in 2021. Dit betekent dat we meer hebben uitgegeven om onze woningen te onderhouden in de afgelopen vijf jaar dan gemiddeld in de sector voor vergelijkbaar woningbezit. Ook op het prestatieveld beschikbaarheid & betaalbaarheid haalden we mooie resultaten, zoals in het overzicht te zien is.



Visitatie

Vierjaarlijks wordt een corporatie gevisiteerd door een onafhankelijke geaccrediteerde commissie op basis van een vastgestelde methodiek. Dit is een van de manieren waarop een corporatie verantwoording aflegt over haar (maatschappelijke) prestaties en de wijze waarop zij haar primaire taken uitvoert. De Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland ontwikkelt, beheert en houdt toezicht op de kwaliteit van deze visitaties. In 2020 heeft ProWonen de visitatie 2016-2019 afgerond. In het visitatierapport staan naast (mooie) beoordelingen, ook aanbevelingen en verbeterpunten waar we mee aan de slag zijn gegaan.

De aanbevelingen vanuit het visitatierapport, tesamen met aanbevelingen van het Aw/WSW en de account vormden input om in overleg met de RvC de 1^e stappen te zetten tot een wendbare organisatie vanuit goed stuurmanschap. De focus heeft in 2021 gelegen op de volgende onderwerpen:

1. Komen tot Good Governance. Waarbij de focus ligt op het verbeteren van de interne organisatie. Concreet betekent dit voldoende checks and balances, risicomanagement en compliance en samenwerkingsgerichtheid met externe partners.
2. Herijken strategische visie ProWonen en komen tot een nieuw ondernemingsplan.
3. Verbeteren samenwerking met de huurdersorganisaties. Naast de gezamenlijke wens van partijen was dit ook één van de aanbevelingen uit het visitatierapport.

Ad. 1. Good Governance

Op het gebied van good governance hebben we in het afgelopen jaar gewerkt aan:

- Versterken rol en positie van (concern)control in de organisatie.
- Het aanstellen van een bestuurssecretaris per medio september 2021.
- Introductie van het 3Lines Model (3LM). Om effectief te kunnen werken met het 3LM is een goede verankering in de structuur van de organisatie nodig. Enerzijds in onder meer de inrichting van overlegstructuren (o.a. MT), de beleidskaders (statuten en reglementen), de processen en functieprofielen van medewerkers. Anderzijds vraagt het dat houding en gedrag in de organisatie congruent zijn met de principes van het 3LM. Effectieve soft controls zijn hierbij van belang. Dit hele proces rondom 3 Lines beslaat 2 jaar.
- Het opzetten en versterken van het risicomanagement. Hiervoor is in 2021 een routekaart opgesteld, aan de hand waarvan in 2022 gewerkt wordt.
- Het vastleggen, uitwerken en verder borgen van de bedrijfsprocessen.
- Komen tot een gedragen afwegings- en beleidskaders inclusief bijbehorend investeringsstatuut. (doorloop in 2022)
- Vernieuwing systematiek/proces om te komen tot prestatieafspraken. Zie voor nadere uitleg hoofdstuk 3.

Een 1^e stap richting goede checks and balances is een hoge betrokkenheid van en bij management en medewerkers, waarbij het verantwoordelijkheidsgevoel verder reikt dan de eigen functie, bijvoorbeeld door het ontwikkelen van een passende onderlinge aanspreekcultuur. Om goed te kunnen anticiperen op ontwikkelingen is het van belang dat het brede belang van de organisatie gezien en begrepen wordt en het urgentiebesef hiervan aanwezig is. Dit reikt verder dan alleen kijken vanuit de eigen organisatie, maar wat onze partners en andere partijen van ons vragen en nodig hebben.

Ad. 2. Strategische visie

Begin 2021 zijn we gestart met herijking van onze strategische visie. We doen dit langs twee pijlers:

- De inhoudelijke keuzes en richting
- De cultuur van de organisatie en de softcontrols.

Inhoudelijke keuzes en richting

Het proces is aan het begin van dit hoofdstuk al toegelicht. Naast onze visie en het ondernemingsplan wordt ook gewerkt aan het facetbeleid (o.a. huurbeleid, visie op duurzaamheid en wonen & zorg) en de herijking van de Portefeuillestrategie. Recent is het Achterhoeks Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek (AWLO) afgerond dat in regionaal verband 1x per 4 jaar wordt uitgevoerd. Deze actuele inzichten gebruiken we bij het herijken van onze Portefeuillestrategie. Ook is gestart met het verbeteren en verstevigen van onze interne datasturing.

Cultuur en softcontrols

Door het actief en veelvuldig betrekken van onze medewerkers ontstaat eigenaarschap. Hier kiezen we bewust voor, omdat dit nodig is als organisatie om de omslag te maken naar een huurdergerichte organisatie (waar onze focus eerder wat meer op ons vastgoed lag), ons risicobewustzijn te vergroten en een goed werkend systeem van softcontrols te ontwikkelen.

Ad. 3. Relatie huurdersverenigingen

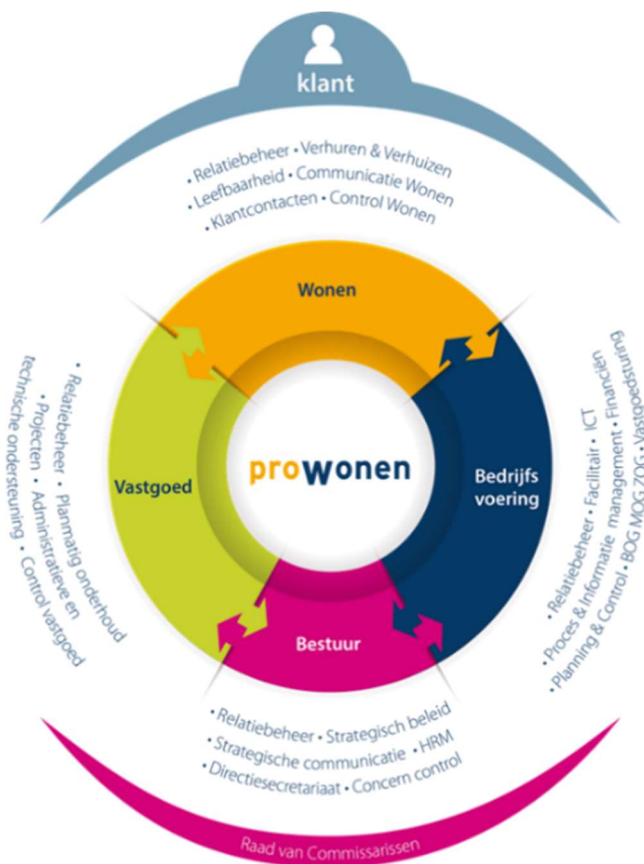
In 2021 zijn we samen met onze huurdersverenigingen gestart om de onderlinge relatie en samenwerking te verbeteren. Een wens die bij beide partijen nadrukkelijk aanwezig was en ook door de visitatiecommissie herkend en benoemd is. In het rapport stond samengevat: 'verbeter de samenwerking met jullie huurders, gemeenten en verstevig je maatschappelijke rol richting je belanghouders'.

We hebben in het afgelopen jaar hier samen de volgende stappen in gezet:

- Gezamenlijke afspraken over de aanpak om de samenwerking te verbeteren. Medio 2021 is gestart met het opstellen van spelregels, afspraken maken over invulling rol huurdersverenigingen (hoe en op welke onderwerpen worden ze betrokken) en korte heldere communicatielijnen en opvolging hiervan.
- Vernieuwen proces prestatieafspraken in de lokale driehoek met alle gemeenten en huurdersverenigingen.
- Betrekken huurdersverenigingen en belanghouders bij de herijking van onze strategische visie.
- Betrekken huurdersverenigingen bij onze communicatie en cultuur aspecten

Onze organisatie

Onze organisatie kent vier afdelingen, te weten Wonen, Vastgoed, Bedrijfsvoering en Bestuur.



Strategische Personeels Planning

De beweging en ontwikkeling van onze organisatie zoals hiervoor geschetst zetten we stap voor stap. Hoe we hier samen met onze medewerkers invulling aan geven, waar ontwikkeling of aanvulling nodig is, volgt in 2022. Het opstellen van een Strategische Personeels Planning maakt hier onderdeel van uit. Ons vertrekpunt is om medewerkers te stimuleren zich te (blijven) ontwikkelen en hun talenten te benutten.

Medewerkersonderzoek

In 2020 is samen met de OR besloten een medewerkersonderzoek uit te laten voeren. In verband met corona is er voor gekozen om het medewerkersonderzoek in 2022 verder op te pakken en te combineren met een Periodiek Medisch Onderzoek (PMO).

Hybride werken

We werken al vanaf maart 2020 zoveel mogelijk thuis. We wilden graag weten hoe het thuiswerken ten opzichte van het werken op kantoor wordt ervaren. Medewerkers hebben aangegeven of zij voldoende gefaciliteerd worden in het thuiswerken, welke positieve aspecten ervaren worden bij het thuiswerken en wat juist gemist wordt. De uitkomsten zijn gebruikt bij het opstellen van een structureel thuiswerkbeleid. Hierbij hebben we specifiek aandacht voor de betrokkenheid van medewerkers bij de organisatie en de onderlinge verbinding.

Veiligheid

In het 4^e kwartaal van 2021 is het huidige agressieprotocol én de veiligheid van de ontvangstruimte uitgebreid onderzocht en besproken. Er zijn twee adviseurs ingeschakeld om ons te adviseren over de veiligheid van onze medewerkers. Er zijn praktische zaken opgepakt om de veiligheid van de medewerkers te waarborgen. Zo is de vluchtroute voor de baliemedewerkers aangepast. Ook is de spreekkamer aangepast, zodat er een veilige situatie is voor de medewerker als hij in gesprek is met een huurder. In maart 2022 zijn er geen coronamaatregelen meer van toepassing en dan wordt gekeken welke veiligheidsaanpassingen verder nodig zijn bij de balie en op het Plein.

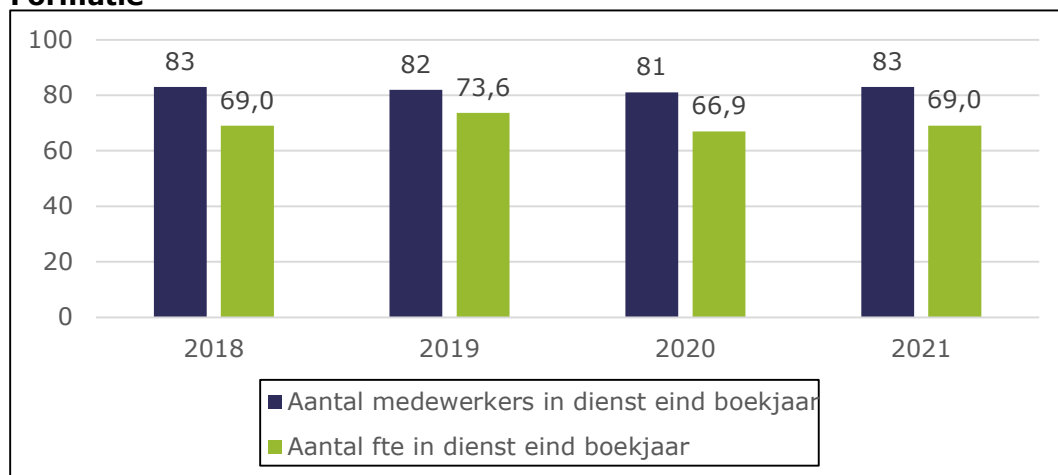
In het 4^e kwartaal stond er een training agressiebeheersing voor de nieuwe medewerkers op de agenda. Deze ging door corona niet door. Omdat we een fysieke aanwezigheid bij dit thema belangrijk vinden, wordt deze training in het 2^e kwartaal van dit jaar georganiseerd. Het agressieprotocol is in 2021 aangepast, besluitvorming hierover vindt in 2022 plaats.

Bestuur

Het bestuur van ProWonen wordt gevormd door één directeur-bestuurder. De directeur-bestuurder is eindverantwoordelijk voor de organisatie en voorzitter van het management team. De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het beleid en de uitvoering van het bestuur en de activiteiten van de organisatie. Vanaf 1 augustus 2020 is Hanke Struik onze directeur-bestuurder. Zij had in 2021 geen nevenfuncties.

In het kader van permanente educatie (PE) heeft de directeur-bestuurder een aantal opleidingen gevolgd. De Governancecode verplicht bestuurders van woningcorporaties over een periode van 3 kalenderjaren (2019-2021) 108 PE-punten te behalen. Er is geen minimaal aantal te behalen PE-punten per jaar. Onze directeur-bestuurder behaalde in 2019: 70 PE-punten, 2020: 4 PE-punten en in 2021: 48,5 PE-punten. Het totaal over de periode 2019-2021 komt daarmee op 122,5 PE-punten; hiermee is voldaan aan de norm.

Formatie



Juridische structuur

ProWonen heeft geen verbonden ondernemingen.

Governance

ProWonen werkt volgens de voorschriften van de Governancecode Woningcorporaties 2020. De Governancecode geeft richting aan de wijze waarop bestuur en Raad van Commissarissen functioneren, hoe belanghebbenden betrokken worden en de wijze waarop zij verantwoording afleggen over hun resultaten. Deze vereisten zijn vastgelegd in statuten en reglementen.

Wij werken, naast de bepalingen uit onze statuten, volgens de hieronder genoemde reglementen:

- Reglement Raad van Commissarissen
- Reglement auditcommissie
- Reglement commissie werkgeverschap
- Bestuursreglement
- Investeringsstatuut
- Reglement financieel beleid en beheer
- Treasurystatuut

Het reglement van de Raad van Commissarissen, Reglement Auditcommissie, het integriteitsbeleid en klokkenluidersregeling staan op www.prowonen.nl evenals een verwijzing naar het Meldpunt Integriteit Woningcorporaties.

Daarnaast kent ProWonen de volgende gedragscodes:

- Geheimhoudingsverklaring
- Integriteitsbeleid
- Klokkenluidersregeling
- Gebruik e-mail, internet en social media
- Beleid ongewenste omgangsvormen

De wet Huis voor klokkenluiders regelt de mogelijkheden en bescherming van werknemers die een misstand of integriteitsschending willen melden. De klokkenluiderswet geldt voor werknemers en werkgevers. Op grond van de Wet Huis voor Klokkenluiders dienen alle organisaties waar 50 of meer mensen werken een klokkenluidersregeling te hebben. Volgens de Governancecode Woningcorporaties geldt dit ook voor alle leden van Aedes. Een werknemer kan een melding doen als hij denkt dat er iets mis is in de organisatie waar hij werkt of heeft gewerkt. In beginsel is een werknemer verplicht de misstand of integriteitsschending eerst intern te melden. Mocht een interne melding niet afdoende zijn afgehandeld, kan de misstand of integriteitsschending extern worden gemeld. In 2021 is conform de Governancecode een afzonderlijke klokkenluidersregeling opgesteld. De OR heeft in het najaar ingestemd met deze regeling en in december is deze goedgekeurd door de RvC. Voorheen maakte deze onderdeel uit van de gedragscode van ProWonen. ProWonen heeft er voor gekozen om een externe gecertificeerde vertrouwspersoon (mevrouw Wolff) aan te stellen. Deze vertrouwspersoon heeft zich bij ieder team persoonlijk voorgesteld in 2022. De Aw gaf ons tijdens de governance inspectie in overweging om een verwijzing naar het Meldpunt Integriteit Woningcorporaties op te nemen op onze website. Dit advies hebben we overgenomen.

In 2021 hebben zich twee personen gewend tot de externe vertrouwspersoon. Beide melders zijn gehoord en doorverwezen voor gerichte hulp voor de medewerker. Er is in 2021 geen beroep gedaan op de klokkenluidersregeling.

Risicomanagement

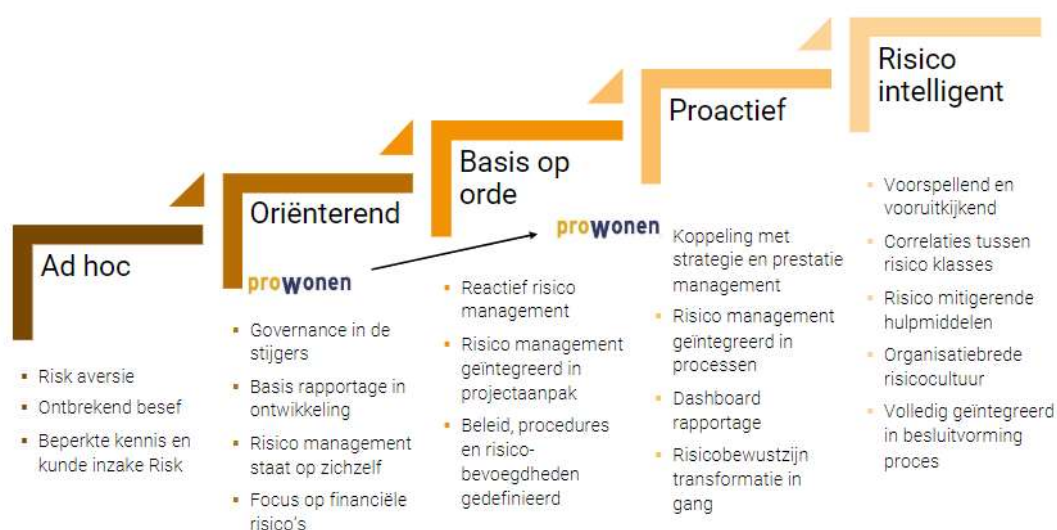
Onze kerntaak is om voldoende, betaalbare huurwoningen voor onze doelgroep beschikbaar te hebben en te houden. Om dit te kunnen doen hebben we ons vermogen geïnvesteerd in een zorgvuldig opgebouwde vastgoedportefeuille. Onze medewerkers van de afdelingen Wonen, Vastgoed en Bedrijfsvoering zijn elke dag bezig om het goede voor onze huurders te doen. De activiteiten die we uitvoeren brengen onlosmakelijke risico's met zich mee. Onze medewerkers zijn zich daarvan bewust en we werken continue aan ons risicobewustzijn. Zo zijn we in 2021 verder gegaan met het beschrijven van onze bedrijfsprocessen als onderdeel van ons operationele risicomanagement.

Risicomanagement Routekaart

In 2021 hebben we verder een plan van aanpak geschreven in de vorm van een 'Risicomanagement Routekaart' om het risicomanagement verder vorm te geven en te borgen. De 'Routekaart' brengt kort in beeld waar ProWonen nu staat ten aanzien van risicomanagement en waar ProWonen, gegeven de strategische ontwikkelingen en ambities van de organisatie, in de toekomst zou moeten c.q. willen staan (ambitieniveau). Zoals de naam al aangeeft, geeft de 'Routekaart' ook aan welke stappen nodig zijn om dit ambitieniveau te bereiken.

Risk Management Maturity Model

Om vast te stellen wat het volwassenheidsniveau van het risicomanagement is en wat het ambitieniveau van de organisatie moet zijn, hebben we gebruik gemaakt van het "Risk Management Maturity Model" dat aansluit op het risicobeoordelingsmodel dat WSW hanteert (zie afbeelding hieronder). Het huidige niveau van risicomanagement van ProWonen is 'oriënterend'. ProWonen wil gefaseerd een aantal stappen maken op het gebied van risicomanagement. Op basis van de ambitie, omvang en cultuur ontwikkelen we ons volwassenheidsniveau als eerst volgende stap naar 'basis-op-orde' met op een aantal terreinen een proactieve ambitie, waarbij we onze 'stip' hoger hebben liggen.



Strategische risico's

Samen met de uitwerking van het nieuwe ondernemingsplan gaan we in de eerste helft van 2022 aan de slag met een herijking van onze strategische risico's. We zullen daarbij ook explicieter onze risicobereidheid formuleren in de vorm van richtinggevende uitspraken over de aard en omvang van de strategische risico's die we bereid zijn aan te gaan bij het realiseren van onze doelstellingen. Bij deze zal dan ook een verbinding worden gelegd tussen het prestatie management (in de vorm van strategische KPI's) en de geformuleerd strategische risico's.

Uitvoering Financieel beleid en beheer

ProWonen heeft een reglement financieel beleid en beheer. Dit reglement is in 2017 goedgekeurd door de RvC en ook door de Autoriteit Woningcorporaties. In 2022 actualiseren we dit reglement.

Conform BTIV artikel 104 lid 1 zijn de doelstellingen van het financiële beleid en beheer van Stichting ProWonen ondersteunend aan de realisatie van de volkshuisvestelijke doelstellingen en financiële continuïteit. ProWonen is financieel gezond. Exclusief de waardeveranderingen op de vastgoedportefeuille komt het resultaat 2021 uit op een positief resultaat van € 8,7 miljoen.

Uitvoering afspraken bij groot onderhoud, renovatie en sloop

In 2019 zijn de afspraken (voorheen spelregels) hoe ProWonen omgaat met de belangen van bewoners bij sloop, renovatie en groot onderhoud vernieuwd. Deze afspraken zijn ondertekend door de huurdersverenigingen en de directeur-bestuurder van ProWonen. In 2021 zijn bij ProWonen deze afspraken of waar nog van toepassing eerdere spelregels gehanteerd. Inmiddels is in overleg met de huurdersverenigingen gestart met het actualiseren van deze afspraken. De ondertekening vindt in 2022 plaats.

Uitvoering reglement behandeling klachten

Het bieden van goede dienstverlening aan onze huurders is een belangrijk uitgangspunt voor ProWonen. Ondanks goede intenties zijn onze huurder niet altijd tevreden over onze dienstverlening. Daarom hebben we een eigen klachtenprocedure om in overleg met de huurder tot een oplossing te komen. In 2021 hebben 56 huurders gebruik gemaakt van onze interne klachtenprocedure. Dit waren er iets minder dan in 2020 (60).

Gelukkig komen we er vaak samen uit. Mocht dit niet lukken, dan wordt een huurder gewezen op de klachtencommissie. Op grond van het Besluit Toegelaten Instelling Volkshuisvesting (BTIV) is elke woningcorporatie verplicht om een klachtencommissie in te stellen, die tot taak heeft om naar aanleiding van klachten van huurders advies uit te brengen over de manier van optreden van de corporatie. Bij ProWonen vervult de Regionale Geschillencommissie Oost Gelderland deze rol.

In 2021 zijn 9 nieuwe klachten bij de geschillencommissie ingediend. Dit heeft uiteindelijk tot 4 hoorzittingen geleid. Hiervan heeft de geschillencommissie 3 klachten ongegrond beoordeeld. Eén klacht is na het advies van de klachtencommissie tot tevredenheid van beide partijen opgelost. Drie klachten hebben niet geleid tot een hoorzitting, maar zijn afgehandeld door ProWonen. Deze klachten gingen over betalingsachterstand, snoeiafspraken en -regels omtrent een boom en haag naast de erfgrans en communicatie rondom een afspraak met een derde. Eén klacht is als niet ontvankelijk beschouwd en één klacht wordt behandeld in 2022.

Financieel
gezond



8.Financieel gezond

Algemeen

ProWonen is een maatschappelijke organisatie. Om invulling aan onze maatschappelijke opgave te kunnen geven is het van groot belang dat we financieel gezond zijn en blijven. In dit hoofdstuk van het jaarverslag geven wij onze financiële situatie weer.

Om binnen de grenzen van de financiële randvoorwaarden te blijven gebruikt ProWonen een scala aan planning & control instrumenten. Zo hebben we een stelsel van processen, procedures en richtlijnen die eventuele dreigende overschrijdingen vroegtijdig kunnen signaleren.

Zo werken we volgens een ondernemingsplan waar de vertaalslag van onze strategische doelen naar speerpunten in staat. Jaarlijks stellen we een werkplan op waarin we beschrijven waar we, naast heel veel regulier werk, specifiek in dat jaar aandacht aan willen besteden. Deze plannen zijn uitgewerkt in een begroting, treasury jaarplan en meerjarenraming, aansluitend op ons portefeuilleplan, ons huurbeleid, onderhoudsbeleid en rekening houdend met heffingen van de overheid.

Gedurende het jaar monitoren we of we op koers liggen door periodieke tussentijdse rapportages. Deze rapportages worden opgesteld onder verantwoordelijkheid van de managers en besproken in het MT en met onze Raad van Commissarissen. Jaarlijks sluiten we de planning en control cyclus af met het samenstellen van een jaarrekening die door onze externe accountant gecontroleerd wordt en besproken wordt met onze Raad van Commissarissen.

Investerings in bestaand vastgoed en nieuwbouw nemen we volgens een intern afgestemd besluitvormingstraject. Op basis van vastgestelde kaders en de goedgekeurde begroting worden investeringsbeslissingen voorbereid onder verantwoordelijkheid van de manager vastgoed. De uiteindelijke investeringsbeslissing wordt genomen door de directeur-bestuurder nadat het voorstel in het hele MT besproken is.

Financiële positie

De jaarrekening stellen wij op overeenkomstig Richtlijn voor de Jaarverslaggeving 645 Toegelaten Instellingen voor de Volkshuisvesting. Onderstaand een weergave van de opbouw van ons resultaat, zoals opgenomen in de jaarrekening 2021. Wat opvalt is dat een groot deel van het resultaat na belastingen bepaald wordt door de waardeverandering van het vastgoed. Dit resultaat is een boekhoudkundig resultaat en betreft geen kasstromen. Verderop in dit hoofdstuk geven wij de daadwerkelijk gerealiseerde kasstromen weer.

	2021	2020	Vershil
(bedragen x € 1.000)			
Nettoresultaat uit exploitatie vastgoedportefeuille	€ 19.820	€ 26.655	-€ 6.835
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	€ 485	€ 487	-€ 2
Waardeverandering vastgoedportefeuille	€ 146.679	€ 46.818	€ 99.861
Netto resultaat overige activiteiten	€ -1	€ -65	€ 64
Overige organisatiekosten	- € 5.343	- € 960	-€ 4.383
Kosten omtrent leefbaarheid	- € 68	- € 67	-€ 1
Saldo financiële baten en lasten	- € 5.291	- € 5.551	€ 260
Resultaat voor belastingen	€ 156.281	€ 67.317	€ 88.964
Belastingen	- € 870	- € 1.560	€ 690
Resultaat na belastingen	€ 155.411	€ 65.757	€ 89.654

Het nettoresultaat uit exploitatie vastgoedportefeuille is in 2021 € 6,8 miljoen lager dan in 2020. Dit komt met name doordat de lasten onderhoudsactiviteiten met ruim € 4,5 miljoen zijn toegenomen. Daarnaast stijgen de overige directe operationele lasten exploitatie bezit met € 3,3 miljoen. Dit komt doordat in 2021 de subsidie in verband met de regeling vermindering verhuurderheffing (RVV) € 2,9 miljoen lager is dan in 2020. De huuropbrengsten laten een stijging van € 1 miljoen zien. De waardeveranderingen vastgoedportefeuille is in 2021 € 99,9 miljoen hoger dan in 2020. Dit wordt met name verklaard doordat de marktwaardeontwikkeling € 95,1 miljoen hoger is. De overige organisatiekosten zijn € 4,4 miljoen hoger. ProWonen heeft in 2021 deelgenomen aan het plan om Vestia structureel uit de problemen te helpen, door middel van een zogenaamde leningruil. Het agio (€ 4,0 miljoen) dat ontstaat bij de leningruil wordt als volkshuisvestelijke sectorbijdrage beschouwd en is verantwoord onder de overige organisatiekosten en verklaard hiermee met name de stijging.

Het eigen vermogen van ProWonen bedraagt ultimo 2021 € 938 miljoen. Dat is een stijging van € 155 miljoen ten opzichte van het eigen vermogen ultimo 2020. Dit is het eigen vermogen gebaseerd op de waardering van ons vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat. Deze waarderingsgrondslag brengt met zich mee dat een belangrijk deel van het totale eigen vermogen het zogenaamde "ongerealiseerde deel van de waardeinstijging" betreft. Voor dit ongerealiseerde deel van de waardeinstijging dient een herwaarderingsreserve aangehouden te worden. De hoogte van de herwaarderingsreserve ultimo 2021 bedraagt € 550 miljoen ten opzichte van € 416 miljoen ultimo 2020.

De externe toezichthouders (Aw en WSW) toetsen de financiële gezondheid van ProWonen onder andere op basis van een aantal financiële ratio's. ProWonen blijft voldoen aan de eisen die externe toezichthouders stellen aan liquiditeits- en vermogensposities. Dit blijkt ook uit de integrale beoordeling 2021 van de Aw en de borgbaarheidsverklaring van het WSW. Door de RvC is onze meerjarenraming 2023 – 2026 vastgesteld. In de periode 2022-2026 wil ProWonen 252 woningen nieuw bouwen. Veelal is dit ter vervanging van bestaande woningen. Daarnaast investeren we flink in onze bestaande voorraad tijdens groot onderhoudsprojecten. Hierbij treffen we ook extra duurzaamheidsmaatregelen. De komende jaren verwachten we beperkt woningen te verkopen. De voorgenomen investeringen in nieuwbouw en bestaand bezit vinden plaats in de DAEB tak en passen binnen de wet- en regelgeving van toegestane activiteiten.

Onderstaande tabel is een weergave van deze financiële ratio's.

	2022	2023	2024	2025	2026	Norm Aw en WSW
Solvabiliteit (obv beleidswaarde)	41%	36%	32%	30%	27%	➤ 15%
Loan to value (obv beleidswaarde)	54%	59%	63%	66%	70%	< 85%
Interest Coverage Ratio	2,71	3,02	2,70	2,71	2,99	➤ 1,4
Dekkingsratio (obv marktwaarde)	26%	28%	30%	31%	32%	< 70%

Kasstroom en financiering

Veel belangrijker dan het resultaat zijn de daadwerkelijke kasstromen in 2021. Deze geven immers aan wat de daadwerkelijke inkomsten van ProWonen zijn geweest.

De kasstromen 2021 kunnen op hoofdlijnen als volgt weergegeven worden:

	2021	2020	Vershil
(bedragen x € 1.000)			
Kasstroom uit operationele activiteiten	€ 13.282	€ 15.100	- € 1.818
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	- € 21.850	- € 38.853	€ 17.003
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	€ 13.659	€ 23.188	- € 9.529
Mutatie geldmiddelen	€ 5.091	- € 565	€ 5.656

In 2021 waren minder grote renovatieprojecten in uitvoering dan in 2020. De kasstroom verbeteruitgaven, die onderdeel is van de kasstroom uit investeringsactiviteiten, is hierdoor gedaald van € 26,5 miljoen in 2020 naar € 11,8 miljoen in 2021. Dit verklaard ook de daling van de kasstroom uit financieringsactiviteiten omdat minder nieuwe financieringen in 2021 nodig waren.

Het schuldrestant van alle lopende leningen is ten opzichte van eind 2020 gestegen en bedraagt € 209 miljoen (2020: € 195 miljoen). Het gemiddelde rentepercentage is gedaald van 2,79% in 2020 naar 2,40% in 2021. In 2021 is voor een totaal bedrag van € 11,4 miljoen aan leningen afgelost. Voor de herfinanciering van deze leningen en de investeringen die we hebben gedaan zijn drie nieuwe leningen aangetrokken; één keer € 7,5 miljoen met een rente van -0,451% en een looptijd van 5 jaar, één keer € 10 miljoen met een rente van 0,084% en een looptijd van 10 jaar en één roll-over lening van € 5 miljoen met een rente van 1-maands EURIBOR + 11 basispunten en een looptijd van 5 jaar. Daarnaast is in verband met de Vestia leningruil een lening overgenomen van € 2,6 miljoen met een rente van 4,86% en een looptijd van 40 jaar. In 2022 is de financieringsbehoefte op basis van de begroting per saldo € 25 miljoen, bestaande uit € 37 miljoen aan nieuwe leningen en € 12 miljoen aan aflossingen.

Liquiditeit

ProWonen is in staat om aan haar betalingsverplichtingen te voldoen. Eind 2021 had ProWonen € 1,5 miljoen (2020: € 6,6 miljoen) benut van de kredietfaciliteit. ProWonen beschikt over een kredietfaciliteit van € 10 miljoen (2020: € 10 miljoen). Het beleggen van overtollige liquide middelen heeft in 2021 niet plaatsgevonden.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2021 kenmerkt zich door wederom een sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2020. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft en toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van ProWonen heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale omvang van de woningportefeuille is met € 162 miljoen gegroeid naar een waarde van € 1.139,7 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 16,6%.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei per m² van onze vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in.

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contracthuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2020 door een eenmalige huurbevriezing en passend toewijzen. Hiermee geven wij invulling aan onze maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

Vanaf de jaarrekening 2018 is de beleidswaarde, naast de marktwaarde, een nieuw waardebegrip. De totale beleidswaarde is gestegen met € 31,9 miljoen naar een waarde van € 556,4 miljoen. Dit betreft een waardestijging van 6,1%. De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. De beleidswaarde stijgt met € 162,2 miljoen door de stijging van de marktwaarde. De afslagen zijn per saldo gestegen met € 130,3 miljoen waardoor de beleidswaarde per saldo stijgt ten opzichte van 2020 met € 31,9 miljoen. Alle vier de afslagen zijn gestegen. De afslag betaalbaarheid is gestegen doordat de streefhuur minder hard is gestegen dan de markthuur in 2021. De afslag kwaliteit en beheer is gestegen door de hogere normen die ingerekend zijn in de beleidswaarde. De afslag beschikbaarheid (alleen doorexplotatie scenario) is gestegen doordat in de marktwaarde veel woningen (92%) zijn gewaardeerd op basis van het uitpondscenario en de leegwaarde (en marktwaarde) sterk is gestegen.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse inschattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

Sinds 2019 vallen ook de spelregels voor de beleidswaarde binnen het handboek marktwaardering. Opgemerkt hierbij wordt dat de toegepaste disconteringsvoet (doorexplotatie scenario) welke ultimo 2021 in de beleidswaardebepaling wordt gehanteerd niet is aangepast ten opzichte van de marktwaardebepaling. Dit ondanks dat door de taxateur de disconteringsvoet als vrijheidsgraad is aangepast in de marktwaardebepaling en deze aanpassing niet per definitie ook van toepassing hoeft te zijn in de beleidswaarde, mede door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) waardoor een lager risicoprofiel kan worden verondersteld.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Per 31 december 2021 is in totaal € 497,5 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2020: € 377,9 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen 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 de ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van ProWonen. De mogelijkheden voor ProWonen 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 in de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van ProWonen is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar zelf niet in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij verhuizing van een zittende huurder slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van ProWonen.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Het bestuur van ProWonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 580 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

Marktwaarde in verhuurde staat (DAEB en niet-DAEB) €1.139,7 miljoen

- | | |
|-------------------------------------|--------------------------|
| • Beschikbaarheid (doorexploiteren) | - € 59,1 miljoen |
| • Betaalbaarheid (huren) | - € 340,1 miljoen |
| • Kwaliteit (onderhoud) | - € 122,6 miljoen |
| • Beheer (beheerkosten) | - € 61,4 miljoen |
| • TOTAAL | - € 583,2 miljoen |

Beleidswaarde (DAEB en niet-DAEB) € 556,5 miljoen

Dit impliceert dat circa 62% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

An elderly couple is standing in the doorway of a brick house. The man, on the left, is wearing a patterned button-down shirt, white trousers, and glasses. The woman, on the right, is wearing a blue cardigan over a black and white striped top with a blue floral pattern, black trousers, and glasses. They are both smiling. The house has a red brick exterior and a white door frame. A window with white curtains is visible to the left of the door. A small black doormat is on the grey stone steps. In the foreground, there are red flowers and green foliage. A blue circular graphic with white text is overlaid on the bottom left.

Raad van
Commissarissen

9. Raad van Commissarissen

Inleiding

Nu we dit schrijven, voorjaar 2022, ligt een periode van 2 jaar achter ons, die erg bijzonder is voor ProWonen en waarin de basis is gelegd voor een totaal andere corporatie. Zoals in ons vorige verslag gemeld maakten we medio 2020 een directiewisseling mee onder coronale omstandigheden. Henk Meulenkamp nam in sessies van 4 ploegen afscheid van de ProWonen medewerkers en vervolgens digitaal van de huurders en overige bij ProWonen betrokkenen, de zogenaamde stakeholders. Hanke Struik trad aan door zich vooral via Teams, Zoom en andere telecom middelen te presenteren aan de huurders en deze stakeholders en helaas ook aan de medewerkers. Echt kennismaken, elkaar goed leren kennen en een band opbouwen moest plaatsvinden onder omstandigheden die daarvoor eigenlijk niet passend zijn. Toch is dat voor een belangrijk deel wel gelukt.

Intussen gebeurde er binnen en rond ProWonen nog een aantal evenmin alledaagse zaken. Landelijk in het nieuws vanwege berichten dat veel huizen van ProWonen in een slechte onderhoudsstaat zouden verkeren. Achteraf bleek dat het gevolg te zijn van door onze corporatie zelf onjuist aangeleverde gegevens. Mede als gevolg hiervan is de organisatie van ProWonen nog eens extra getoetst op eisen die vandaag de dag worden gesteld aan een eigentijdse woningcorporatie. Die bleek op meerdere aspecten aanpassingen te behoeven welke uiteindelijk ook zijn doorgevoerd. Op meerdere management en ondersteunende posities vonden aanvullingen en aanpassingen plaats. Ook werd de samenwerking met en tussen diverse partijen zoals huurdersverenigingen en ondernemingsraad geëvalueerd en daar waar nodig verder geoptimaliseerd.

Deze RvC staat achter deze aanpak en is ervan overtuigd dat er op dit moment de goede dingen gedaan worden waardoor ProWonen binnen afzienbare tijd weer de dingen goed doet. Alles in het belang van onze huurders die een corporatie verdienen die de nieuwe slogan "Een thuis biedt zoveel meer" optimaal waar maakt.



De Raad van Commissarissen in 2021 met van links naar rechts Marieke Seip, Johan de Jong, Francis Heurman, Theo Bussink en Jurgen van Dinteren

Taak RvC

De raad heeft drie primaire rollen: een toezichthoudende rol, een adviesrol en een werkgeversrol. De RvC houdt toezicht op het (strategische) beleid van ProWonen en monitort de algemene gang van zaken bij de organisatie. De RvC adviseert de directeur-bestuurder en is haar werkgever. De taakverdeling en werkwijze van de RvC zijn neergelegd in een reglement. De RvC oriënteert zich, bijvoorbeeld door gesprekken met OR, huurdersverenigingen en zorgpartijen en tijdens beleidsdagen en excursies, over wat er onder de belanghouders leeft. Door informatie te verkrijgen vanuit verschillende perspectieven kan de RvC zich een beter beeld vormen over het functioneren van ProWonen. De RvC legt jaarlijks aan belanghouders verantwoording af over de wijze waarop de raad toezicht heeft gehouden, onder meer door dit RvC jaarverslag 2021.

Governance

ProWonen hecht belang aan goed bestuur met een adequate vorm van toezicht. Daarom onderschrijven en hanteren de organisatie en de RvC van ProWonen de Governancecode Woningcorporaties 2020. In de code zijn waarden en normen vastgelegd waaraan commissarissen, de directeur bestuurder en medewerkers van woningcorporaties zich houden in hun maatschappelijke taak: zorgen voor goed, betaalbaar en veilig wonen voor huidige en toekomstige huurders in Nederland. Het lidmaatschap van Aedes, de brancheorganisatie van ProWonen, is gekoppeld aan de Governancecode. We werken volgens de bijbehorende voorschriften.

Toezicht- en toetsingskader

Zo zijn op het gebied van governance richtinggevende documenten opgesteld en deze worden periodiek geactualiseerd. Voorbeelden zijn² de statuten, het RvC toezichtkader, diverse reglementen, het investeringsstatuut en het integriteitsbeleid. Deze documenten vormen het uitgangspunt en waar van toepassing, het normen- en waardenkader voor het handelen van de RvC en dragen bij aan een goede en transparante besluitvorming.

In het 'RvC toezichtkader' deelt de RvC haar visie op bestuur en toezicht en de wijze waarop zij toezicht houdt en handelt. Basis is het actief naleven van de Governancecode, een duidelijke functiescheiding tussen bestuur en toezicht, geen verrassingen en een goede informatievoorziening. De toegevoegde waarde van de raad komt volgens de RvC van ProWonen het best tot uiting als zij opereert als een Toezichthoudende en Betrokken raad. Het toezichtkader wordt periodiek geëvalueerd en waar nodig geactualiseerd.

Daarnaast baseert de RvC haar toezicht op de externe toezichtkaders, zoals de Woningwet en overige wet- en regelgeving³, de beoordelingen van externe toezichthouders Aw en WSW, benchmarkgegevens en de visitatie.

De RvC hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Een afvaardiging van de RvC gaat jaarlijks in gesprek met de huurdersverenigingen en waar relevant met andere stakeholders. De handreiking stakeholdermanagement waarmee mevrouw Ladrak haar RvC stageperiode in oktober 2021 heeft afgerond, biedt hier mooie aanknopingspunten voor. Daarnaast zijn er jaarlijks gesprekken met de OR.

Op de website van ProWonen staan onze statuten, het RvC toezichtkader, de reglementen van het bestuur, de RvC en de commissies en het profiel van de RvC en contactgegevens.

² Naast de statuten van ProWonen zijn dit o.a. reglementen van de RvC, auditcommissie, commissie werkgeverschap, het bestuursreglement, de profielschets van de RvC en het RvC toezichtkader. Ook vallen het investeringsstatuut, treasury statuut, het financieel reglement beleid en beheer, de procuratieregeling, integriteitsbeleid en klokkenluidersregeling hieronder.

³ Onder andere BTIV, Ministeriële regelingen, WNT.

Governance inspectie

Minimaal één keer in de vier jaar voert de Aw een reguliere beoordeling van de governance uit. Eind 2021 heeft deze governance inspectie bij ProWonen plaatsgevonden. Een delegatie van RvC is, evenals de directeur bestuurder⁴ geïnterviewd door de Aw. De Aw concludeert dat, met uitzondering van het onderdeel risicomanagement, een laag risico ten aanzien van de governance van ProWonen geldt. De Aw geeft aan de goede voortgang met betrekking tot de professionalisering van de organisatie onder leiding van de directeur bestuurder bij ProWonen te zien. Ook benoemt de Aw de kritisch constructieve houding van de RvC leden ten aanzien van het bestuur; hierdoor vormt de RvC voldoende tegenkracht richting het bestuur. Zo zijn er afgelopen jaar goede discussies met het bestuur gevoerd over onder meer het proces bij investeringen, de interne beheersing met betrekking tot onderhoud, de lokale opgaven en middelen, het huurbeleid en de relatie met de gemeenten en de huurdersverenigingen. De risico-inschatting ten aanzien van het onderdeel risicomanagement uit het beoordelingskader Aw/WSW is op dit moment midden, waarbij de acties die binnen ProWonen zijn ingezet wel het vertrouwen geven dat zowel de inrichting van de controlfunctie overeenkomstig de principes van de Woningwet als de verdere uitwerking van het risicomanagement serieus worden genomen. De RvC herkent het door de Aw geschetste beeld en de genoemde toezichtafspraken.

Risicomanagement

Goed risicomanagement en het weloverwogen nemen van risico's om de strategische doelstellingen van ProWonen op verantwoorde wijze te realiseren is van groot belang. De accountant en Aw hebben aangegeven dat het risicomanagement bij ProWonen extra aandacht vraagt. In 2021 is gestart met het risicomanagement te versterken, zodanig dat het ondersteunend is aan de organisatie en passend is bij de omvang en complexiteit van de corporatie. Er is een routekaart opgesteld met daarin de stappen om te komen tot een 'volwassenheidsniveau dat minimaal op 'basis-op-orde' ligt, dit is in lijn met het beoordelingskader van Aw en WSW. De risicomanagement cyclus, waarbij gekeken wordt naar strategisch, tactische en operationele risico's wordt als vertrekpunt gehanteerd. Naast een duidelijke relatie met het 3Lines Model (3LM), maken ook de soft controls hier een belangrijk onderdeel vanuit. Zo wordt gewerkt aan een volwaardig programma. Deze routekaart is met de RvC besproken; de voortgang wordt gemonitord en periodiek geagendeerd voor de RvC vergaderingen.

Werkwijze RvC

De directeur-bestuurder, concerncontroller, manager Bedrijfsvoering en bestuurssecretaris (vanaf medio september 2021) zijn aanwezig bij de vergaderingen van de RvC. De managers Wonen en Vastgoed nemen op uitnodiging deel aan de vergadering als er voor hen relevante agendapunten zijn. De vergaderingen worden voorbereid door de voorzitter samen met de directeur-bestuurder en bestuurssecretaris. De voorzitter en directeur-bestuurder maken van deze momenten ook gebruik om actuele ontwikkelingen met elkaar te bespreken. In 2021 zijn er vier reguliere RvC-vergaderingen geweest. Daarnaast zijn er twee extra vergaderingen gehouden. Aanleiding voor deze extra vergaderingen waren respectievelijk de besluitvorming over een woon-zorg project in Eibergen, de datakwaliteit naar aanleiding van berichtgeving in de media over de conditiemetingen en de governance inspectie.

Voorafgaand aan een reguliere vergadering houdt de RvC vanaf 2021 een eigen vooroverleg. Ook vormt een korte evaluatiemoment aan het einde van de vergadering een vast agendapunt. Hiermee pakt de RvC de actiepunten op uit de interne zelfevaluatie 2020.

⁴ Tijdens het gesprek met de directeur bestuurder waren ook de concern controller, manager bedrijfsvoering en bestuurssecretaris aanwezig.

RvC-Beleidsdagen

Op 30 september en 1 oktober 2021 waren de jaarlijkse beleidsdagen. Tijdens de beleidsdagen is er meer tijd en ruimte om inspiratie op te doen, trends en ontwikkelingen met elkaar te delen, projecten te bezoeken of inhoudelijk de diepte in te gaan over strategische onderwerpen en toezicht- en toetsingskaders. Dit jaar hebben we met elkaar gesproken over de nieuwe koers van de organisatie (in aanloop naar een nieuw ondernemingsplan), ons laten inspireren in het scenariodenken rondom klimaatadaptatie (NL 2121 Land met een Plan), het huurbeleid en het thema 'opgaven & middelen'. De geplande discussie in aanloop naar een nieuw investeringsstatuut is door ziekte van de externe spreker helaas op het laatste moment geannuleerd. Begin 2022 zijn de voorbereidingen voor het investeringsstatuut van start gegaan. De RvC wordt hierbij betrokken.

Commissies

De raad bij ProWonen bestaat uit meer dan vier leden. Conform de woningwet stelt de raad dan uit haar eigen midden een auditcommissie, een remuneratiecommissie en een selectie- en benoemingscommissie in. De RvC heeft gekozen voor twee commissies, te weten een auditcommissie en een werkgeverscommissie (remuneratiecommissie + selectie- en benoemingscommissie). De taak van deze commissies is om de besluitvorming van de RvC op specifieke aandachtsgebieden voor te bereiden. De aandachtsgebieden zijn vastgelegd in eigen reglementen. De verantwoordelijkheid voor de besluitvorming ligt altijd bij de voltallige RvC.

Auditcommissie

De auditcommissie heeft in 2021 vijf vergaderingen gehouden. De besproken onderwerpen in de auditcommissie dienen te voorbereiding op de RvC-vergaderingen. Tijdens deze vergaderingen zijn onder meer besproken: de tertiale bedrijfsinfo, de managementletter 2020 en 2021 (concept), jaarverslag en jaarrekening 2020, kaderbrief 2022, begroting 2022 en meerjarenraming 2023-2026, jaarplan concerncontroller 2021-2022, compliance, oordeelsbrieven WSW en Aw, toezichtbrief Aw, Opgaven en Middelen, 3 lines model (3LM), treasuryjaarplan 2022, risico-inventarisatie zorgvastgoed en de vervallen BTW plicht voor commissarissen.

Zowel vanuit ProWonen als de accountant is de wens geuit om binnen de kaders zoals benoemd in de Governancecode en aangegeven door de VTW om het overleg tussen de auditcommissie en de accountant meer gestructureerd te laten plaatsvinden. BDO is aanwezig geweest bij het bespreken van de jaarrekeningcontrole 2020 (maart), de managementletter 2020 (mei) en de managementletter 2021 (december).

Werkgeverscommissie

In april had de werkgeverscommissie haar jaarlijkse waarderingsgesprek met de directeur bestuurder.

In 2021 is er voor het eerst gewerkt met een Bestuurscontract, een document opgesteld door de directeur bestuurder met daarin zowel prestatieafspraken als ontwikkelafspraken voor het jaar 2021. Over dit contract is uitgebreid gesproken door de directeur bestuurder en de leden van de werkgeverscommissie. De leden van de werkgeverscommissie hebben in deze bespreking ook hun eigen waarnemingen ingebracht. Het contract is een uitstekend instrument om de bevindingen en analyses van de directeur bestuurder te vertalen naar concrete afspraken over de organisatie en over de ontwikkeling van de directeur bestuurder zelf. Ook biedt het Bestuurscontract goede handvatten om gedurende het jaar het functioneren van de directeur bestuurder te bespreken. De raad is tevreden over de open cultuur die hij aantreft. Ook in de contacten met de directeur bestuurder ervaart de RvC vertrouwen en ruimte voor reflectie en tegenspraak.

Naast het functioneren van de directeur bestuurder wordt ook gesproken over de beloning de directeur-bestuurder en het toezien op de juiste uitvoering ervan. De vigerende wet- en regelgeving ten aanzien van bezoldiging van topfunctionarissen is leidend voor het te voeren bezoldigingsbeleid. Op basis van het aantal verhuureenheden en de omvang van de gemeente, is de bezoldigingsklasse "F" van toepassing voor de directeur-bestuurder van ProWonen. Met mevrouw Struik zijn arbeidsvoorwaarden overeengekomen die passen binnen de WNT. De beloning van de directeur-bestuurder is opgenomen in het jaarverslag 2021, waar dit verslag onderdeel vanuit maakt. Het jaarverslag wordt gepubliceerd op de website van ProWonen. De bezoldiging van de directeur bestuurder bevat geen prestatieafhankelijk deel. Er zijn geen afspraken gemaakt over vervroegd uittreden of over een beëindigingsvergoeding. De directeur bestuurder heeft een opzegtermijn van ten minste twee maanden.

Besproken onderwerpen in 2021

Om een beeld te schetsen welke onderwerpen er door de RvC in 2021 zijn besproken is en waar goedkeuring aan is verleend is onderstaande opsomming opgenomen.

De RvC heeft in 2021 goedkeuring verleend aan:

- De jaarrekening 2020, het bestuursverslag 2020, het volkshuisvestingsverslag 2020 en een overzicht van de overige verantwoording over 2020.
- Begroting 2022 en meerjarenraming 2023-2026
- Treasuryjaarplan 2022
- Opdracht BDO de controle volgens het controleplan 2021 uit te voeren
- Samenwerking met BDO accountants (incl. contactmomenten gedurende het jaar)
- Deelname leningruil Vestia + obligo WSW
- Volmacht WSW
- Governanceagenda 2022
- Klokkenluidersregeling ProWonen
- RvC bezoldiging 2021
- Herbenoeming mevrouw Heurman voor 2^e termijn RvC (zienswijze in 2020 ontvangen)
- Rol en functie bestuurssecretaris
- Bod 2022 ProWonen aan de gemeenten Berkelland, Bronckhorst en Oost Gelre.
- Investeringsbesluit nieuwbouw woonzorgcomplex Estinea Eibergen.
- Overname 10 woningen Woonzorg Nederland (Neede)
- Nieuwbouwproject 12 woningen Unionterrein Zelhem
- Project Oranjewijk Zelhem (sloop/vervangende nieuwbouw
- Herstructurering Thorbeckestraat Eibergen
- Nieuwbouw (uitbreiding) Berkelhof Haarlo (zorgvastgoed)

Daarnaast is tijdens de reguliere vergaderingen of beleidsdagen aandacht besteed aan:

- 3Lines model (3LM)
- Toezichtbrief 2020 Aw, Toezichtbrief 2021 Aw.
- Beoordelingsbrief 2020 WSW
- Bedrijfsinformatie 3^e tertiaal 2020, 1e en 2e tertiaal 2021.
- TidA jaarverslag 2020
- Onderzoek Opgaven en Middelen
- Vervallen BTW plicht commissarissen
- Jaarplan concern controller 2021 – 2022
- Reglement van deelneming WSW
- Evaluatie NPO
- Herijking strategische visie en ondernemingsplan (in wording)
- Routekaart risicomanagement
- Risico inventarisatie zorgvastgoed

- Governance inspectie 2021
- Aedes Benchmark 2021
- Managementletter BDO 2020
- Handreiking belanghoudersbeleid ProWonen
- Prestatieafspraken (Raamovereenkomst 2022-2025 en uitvoeringsagenda 2022-2023) ProWonen in gemeenten Berkelland, Bronckhorst en Oost Gelre.
- Het jaarverslag 2020 & 2021 van de regionale geschillencommissie wordt in 2022 met de RvC besproken.

Samenstelling en mutaties in 2021

De RvC bestaat uit vijf leden. De RvC streeft in haar werving- en selectiebeleid naar een evenwichtige samenstelling en voldoende deskundigheid op de diverse aandachtsgebieden en diversiteit.

De samenstelling is eind 2021 als volgt:

Naam	Benoemd per	Aftredend per	Deskundigheid/ commissie	Hoofd-/nevenfuncties
Theo Bussink (<i>voorzitter</i>)	Jan 2016	Dec 2023 (2 ^e termijn)	Financiën/organisatie Commissie werkgeverschap	partner Claassen, Moolenbeek & Partners voorzitter Stichting De Andere Kant (DAK), penningmeester Borchuus Kulturhus, lid bestuur Stroij.
Johan de Jong (<i>vicevoorzitter</i>)	Jan 2016	Dec 2023 (2 ^e termijn)	(Zorg)vastgoed / huurderszaken Huurderszetel	zelfstandig ondernemer / opleider en adviseur, voorzitter RvC Stichting Cultuur & Sport Veluwezoom, Lid RvT Stichting Vrienden Ubuntu
Francis Heurman	Feb 2017	Dec 2024 (2 ^e termijn)	Openbaar bestuur, volkshuisvesting en ruimtelijke ordening en bijzondere doelgroepen Voorzitter commissie werkgeverschap	zelfstandig ondernemer / adviseur
Jurgen van Dinteren	Juli 2018	Juni 2022 (1 ^e termijn)	Sociaal maatschap- pelijke verhoudingen en ontwikkelingen/ demografische ontwikkelingen/ doelgroep. Voorzitter auditcommissie	directeur Huisman Etech Experts BV, lid Raad van Toezicht Zorggroep Maas & Waal, lid Raad van Toezicht Mee Gelderse Poort
Marieke Seip	Jan 2021	Dec 2024 (1 ^e termijn)	Volkshuisvesting, maatschappij, governance, sociaal domein, Financiën en Controle, Openbaar Bestuur, Huurderszetel/ lid auditcommissie	Concern directeur gemeente Ede, lid Raad van Toezicht De Goede Woning

In 2021 is Francis Heurman begonnen aan haar 2^e zittingstermijn als RvC-lid. Eind 2020 heeft de werving van een nieuw RvC-lid plaatsgevonden. Het betrof hier een huurderscommissaris. Per 1 januari 2021 is Marieke Seip op voordracht van de huurders als nieuw lid toegetreden tot de RvC. Tevens heeft Marieke plaatsgenomen in de auditcommissie. Bij de voorselectie zijn de andere huurderscommissaris (Johan de Jong) en de voorzitter van de auditcommissie (Jurgen van Dinteren) betrokken. De wervingsprocedure voor deze huurderszetel heeft in 2020 plaatsgevonden in overleg met de voorzitters van de huurdersverenigingen. Tevens heeft de OR een positief advies bij de benoeming van Marieke uitgebracht.

De huidige RvC voldoet qua samenstelling aan de vereisten die aan een evenwichtig en deskundig intern toezicht worden gesteld. Alle leden zijn onafhankelijk ten opzichte van ProWonen, de directeur-bestuurder en elkaar volgens de onafhankelijkheidscriteria zoals deze in de Governance Code worden gesteld.

Deskundigheidsbevordering en behaalde PE-punten

De permanente educatie draagt voor de RvC bij aan het goed uitvoering geven aan intern toezichthouderschap. Uitgangspunt is dat de commissaris zelf de verantwoordelijkheid draagt én neemt om op een goede manier invulling te geven aan de eigen permanente educatie en die van de RvC. Jaarlijks dient minimaal 5 uur (ofwel 5 PE-punten) besteed te worden aan educatie. Tijdens de zelfevaluatie wordt het opleidingsprogramma voor de RvC besproken. In het hierna volgende overzicht zijn de behaalde punten per RvC-lid opgenomen. Alle RvC-leden hebben aan de norm voldaan.

	Theo Bussink	Johan de Jong	Francis Heurman	Jurgen van Dinteren	Marieke Seip
Aantal PE punten 2021	8	5	5	12	160*

*Marieke Seip heeft een (jaar) opleiding gevolgd.

Beloning RvC

De leden van de RvC ontvangen jaarlijks een vergoeding voor hun lidmaatschap. Deze honorering valt binnen de richtlijnen van de WNT2 (Wet Normering Topinkomens 2). Aanvullend heeft de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) een beroepsregel uitgevaardigd over de hoogte van deze vergoeding. De RvC heeft in 2019 besloten dat de RvC beloning permanent wordt gekoppeld aan 85% van de VTW norm. De VTW-beroepsregel 2021 kent voor de bezoldigingsklasse F (hierin valt ProWonen) een maximale bezoldiging voor de voorzitter van € 20.250 en de leden € 13.550. Op basis van de 85%-regel bedroeg in 2021 de bezoldiging van de RvC per persoon de volgende bedragen:

Theo Bussink (voorzitter)	€ 17.212,50
Johan de Jong:	€ 11.517,50
Francis Heurman :	€ 11.517,50
Jurgen van Dinteren:	€ 11.517,50
Marieke Seip:	€ 11.517,50
Totaal	€ 63.282,50

Er is geen sprake van belaste onkostenvergoedingen. De overige kosten (opleiding, bijeenkomsten en het lidmaatschap van de VTW) bedroegen € 5.041.

Zelfevaluatie RvC

De interne zelfevaluatie heeft op 4 december 2020 plaatsgevonden. In 2021 stond er een zelfevaluatie onder externe begeleiding van mevrouw Annot gepland op 20 december. De voorbereidende gesprekken hadden al plaatsgevonden. Maar de corona lockdown vanaf medio december gooide roet in het eten. Het bleek op het laatste moment niet mogelijk te zijn om een fysieke bijeenkomst te houden, terwijl de RvC deze wel van belang vindt. In overleg is besloten om de zelfevaluatie te verschuiven naar 7 maart 2022. Tijdens deze zelfevaluatie is veel aandacht besteed aan 'good governance en is ook het opleidingsprogramma voor de RvC besproken inclusief een te houden incompany masterclass Vastgoedsturing. De directeur bestuurder was bij het eerste deel van de evaluatie aanwezig. Op dat moment is de samenwerking tussen de directeur bestuurder en RvC uitvoerig besproken.

Integriteit en belangenverstrengeling

In 2021 werden er geen meldingen ontvangen door de RvC van tegenstrijdige belangen en/of integriteitsschendingen welke leden van de RvC, het bestuur, het management, medewerkers of stakeholders betroffen. De RvC heeft met elkaar gesproken over de werkzaamheden die de partner van één van de commissarissen verricht voor een stakeholder van ProWonen. De RvC heeft geconcludeerd dat er geen aanleiding is om speciale maatregelen te treffen, aangezien er in de aard van de werkzaamheden (beleidsmatig) geen relatie is met ProWonen. Mocht hierin verandering optreden dan zal de betreffende commissaris dit melden.

Tot slot

De RvC waardeert de resultaten die ProWonen in 2021 bereikte zeer. ProWonen scoort op alle onderdelen goed in de Aedesbenchmark, speelt in op maatschappelijke vraagstukken, is in gesprek met belanghebbenden en maakt gedegen afwegingen. Ook de aanbevelingen van externe toezichthouders worden op een passende manier opgevolgd. De RvC waardeert en bedankt alle medewerkers voor hun inzet in 2021.

Op 21 juni 2022 hebben de RvC en de directeur-bestuurder dit bestuursverslag en de bijbehorende jaarrekening besproken in bijzijn van de manager Bedrijfsvoering, concern controller, bestuurssecretaris en de externe accountant. Tevens heeft de RvC met instemming kennisgenomen van de over de jaarrekening en het bestuursverslag uitgebrachte goedkeurende verklaring van BDO Accountants.

De middelen van ProWonen zijn uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting besteed. Activiteiten hebben uitsluitend plaatsgevonden ten behoeve van de volkshuisvesting en de leefbaarheid, in overeenstemming met de statuten van de stichting. De woongelegenheden liggen binnen het statutaire werkgebied.

Conform de Woningwet stelt de directeur-bestuurder de jaarrekening op. De RvC van ProWonen stelt vast dat de directeur-bestuurder deze verantwoordelijkheid heeft genomen en stelt de jaarrekening en het bestuursverslag 2021 vast.

Borculo, 21 juni 2022

De Raad van Commissarissen van wooncorporatie ProWonen,

Theo Bussink, voorzitter
Johan de Jong, vicevoorzitter
Francis Heurman
Jurgen van Dinteren
Marieke Seip

10.Factsheet gemeente Bronckhorst

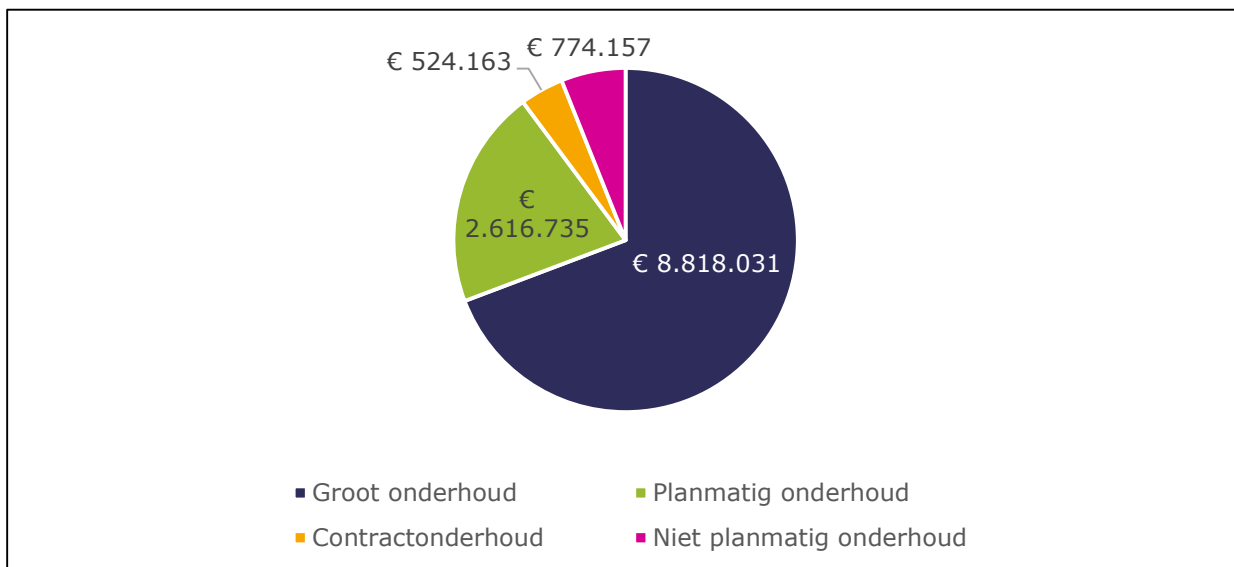
Aantal verhuureenheden

Aantal verhuureenheden 31-12-2021	
Huurwoningen incl. extramuraal ZOG	2.139
Bedrijfsonroerendgoed (BOG)	3
Maatschappelijk onroerendgoed (MOG)	13
Intramuraal zorgvastgoed (ZOG)	112
Parkeerplaatsen	208
Totaal aantal verhuureenheden	2.475
waarvan niet-daeb (woningen, bedrijfsonroerend goed en parkeerplaatsen)	211

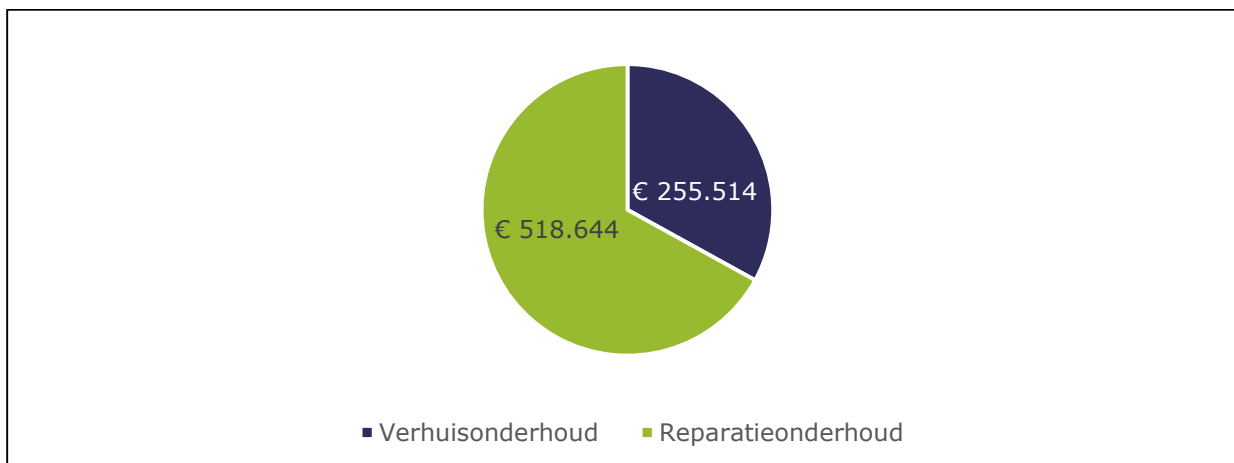
Wijzigingen in aantal huurwoningen

Aantal huurwoningen per 1-1-2021		2.133
Toename:		
<i>Nieuwbouw</i>		
- Talmastraat Zelhem	3	3
<i>Terugkoop</i>		
- Hengelo	1	
- Keijzenborg	1	
- Wichmond	1	
- Zelhem	4	7
Administratieve wijziging intramuraal ZOG naar egw/mgw		18
Afname:		
Verkoop regulier		-2
Sloop		-20
Aantal huurwoningen per 31-12-2021		2.139

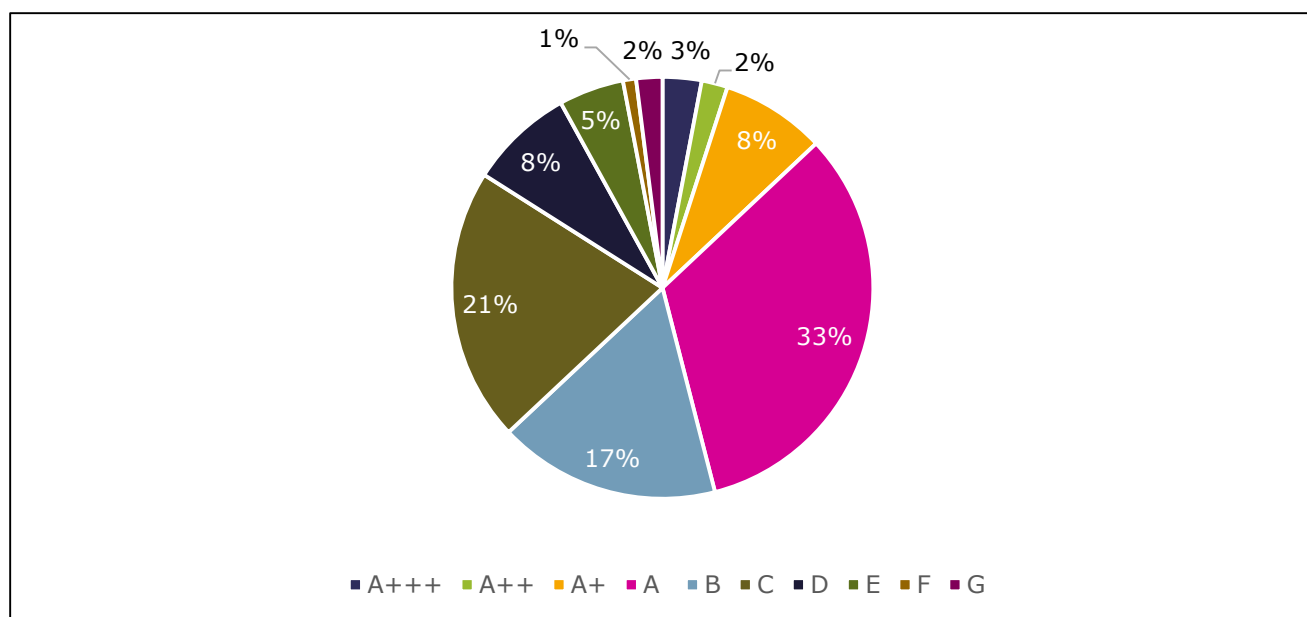
Uitgaven Onderhoud



Uitgaven niet planmatig onderhoud



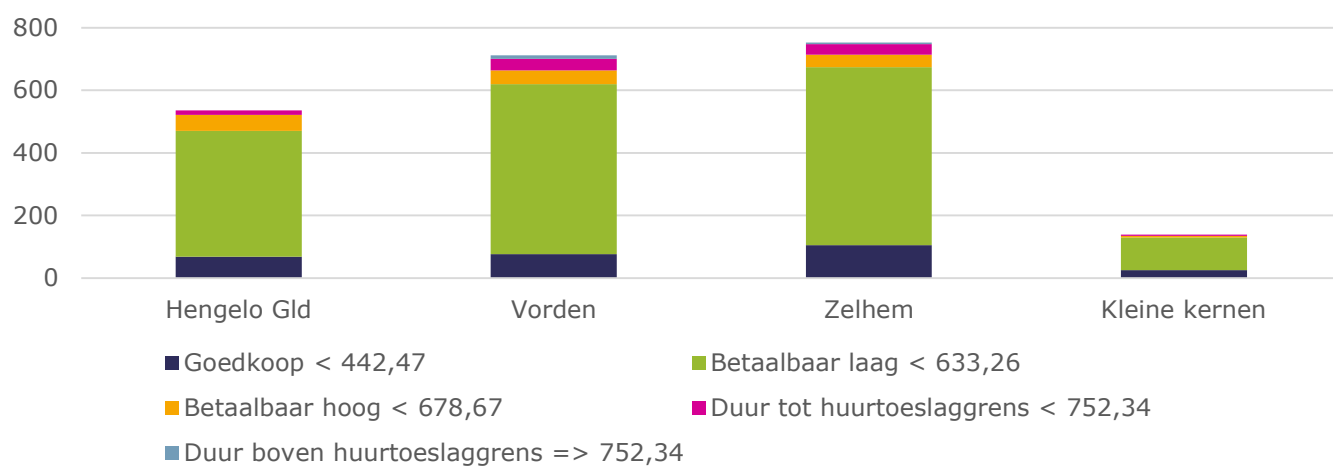
Energielabels



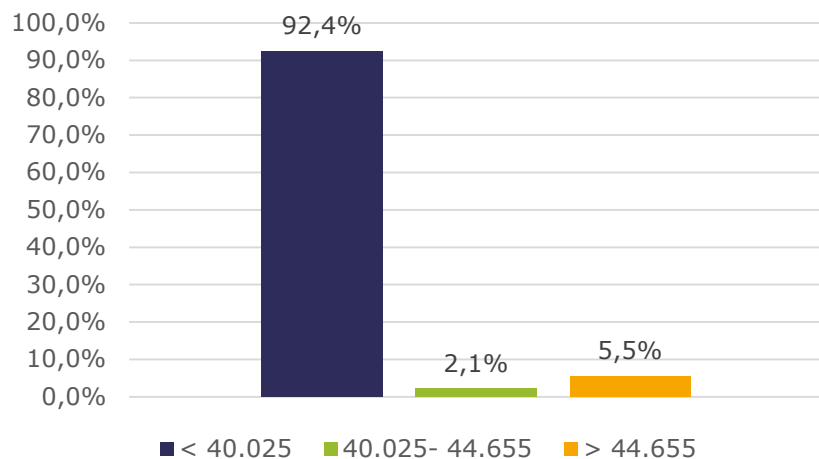
Aantal woningen naar huurklasse in cijfers

	Hengelo Gld	Vorden	Zelhem	Kleine kernen	Totaal
Goedkoop < 442,47	68	77	105	25	275
Betaalbaar laag < 633,26	402	542	569	105	1.618
Betaalbaar hoog < 678,67	51	44	40	5	140
Duur tot huurtoeslaggrens < 752,34	15	37	33	4	89
Duur boven huurtoeslaggrens => 752,34		12	5		17
Totaal	536	712	752	139	2.139

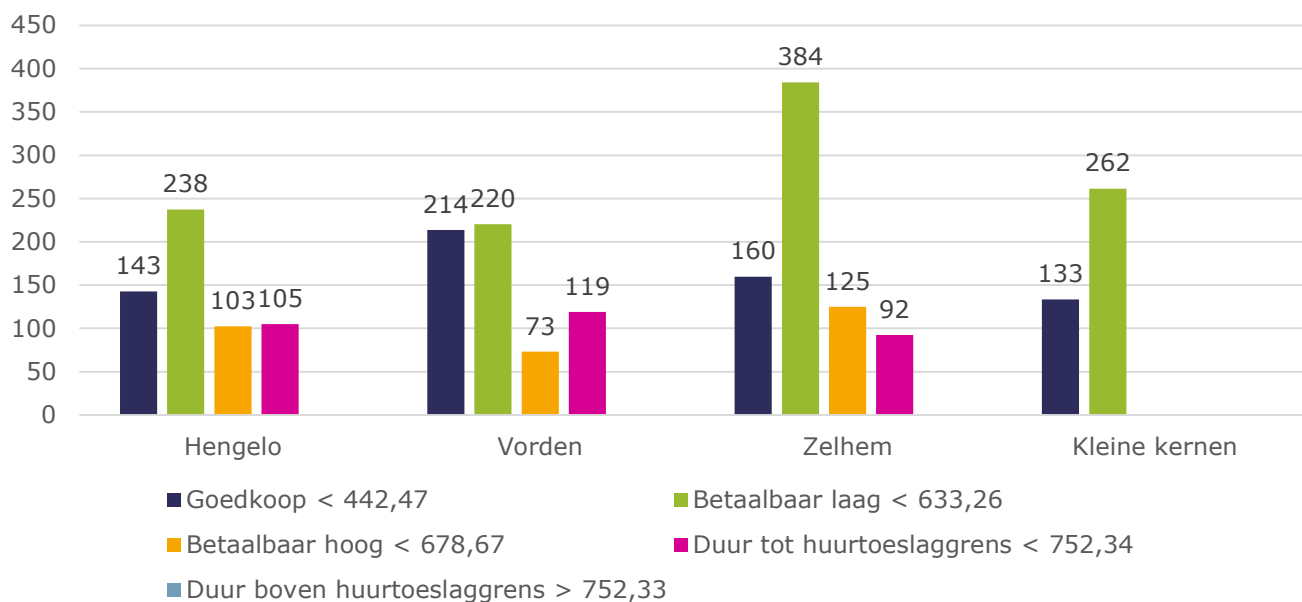
Aantal woningen naar huurklasse



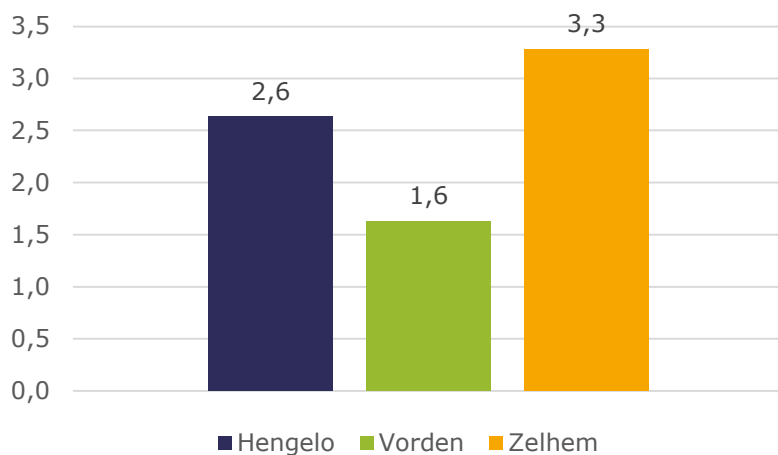
Toewijzingen 80-10-10-regeling



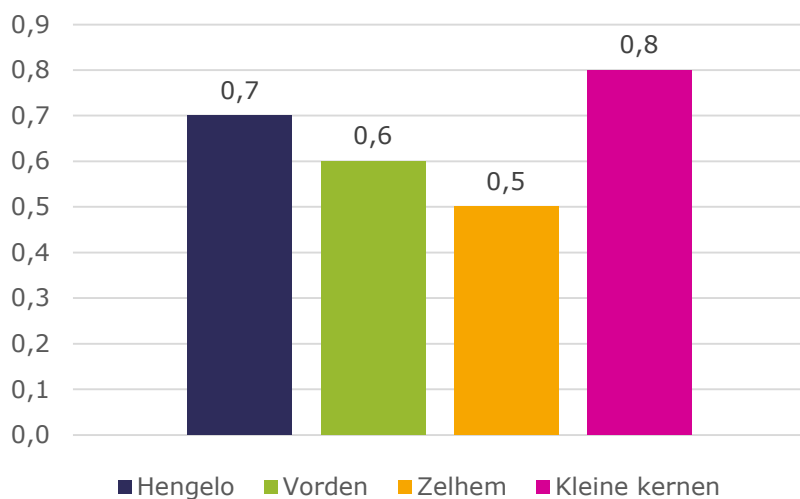
Gemiddeld aantal reacties per kern naar huurklasse



Gemiddelde actieve inschrijftijd in jaren (aanbodmodel)



Gem. zoektijd in jaren (modellen loting, zoekgericht en direct wonen*)



* Het model direct wonen is in 2021 niet gebruikt.

Aantal bemiddelingen
29
Aantal gehuisveste statushouders in gemeente
49
Aantal woningen verhuurd aan statushouders door ProWonen
8
Ontruimingsvonnissen
1
Daadwerkelijke ontruiming
1

11.Factsheet gemeente Berkelland

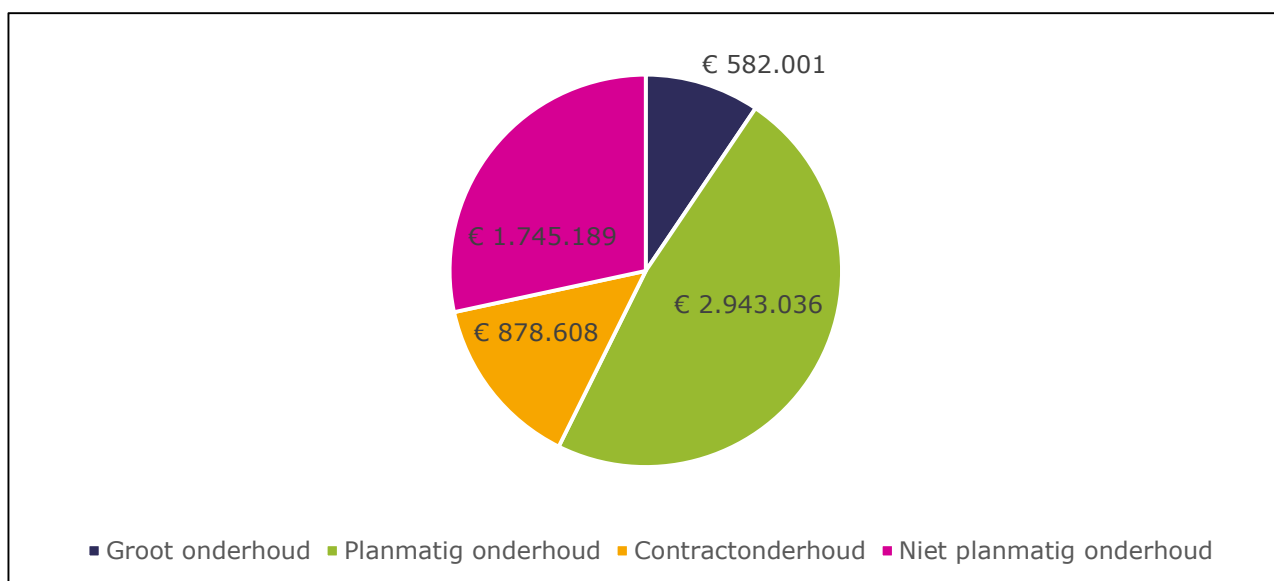
Aantal verhuureenheden

Aantal verhuureenheden 31-12-2021	
Huurwoningen incl. extramuraal ZOG	4.117
Bedrijfsonroerendgoed (BOG)	15
Maatschappelijk onroerendgoed (MOG)	20
Intramuraal zorgvastgoed (ZOG)	240
Parkeerplaatsen	355
Totaal aantal verhuureenheden	4.747
waarvan niet-daeb (woningen, bedrijfsonroerend goed en parkeerplaatsen)	407

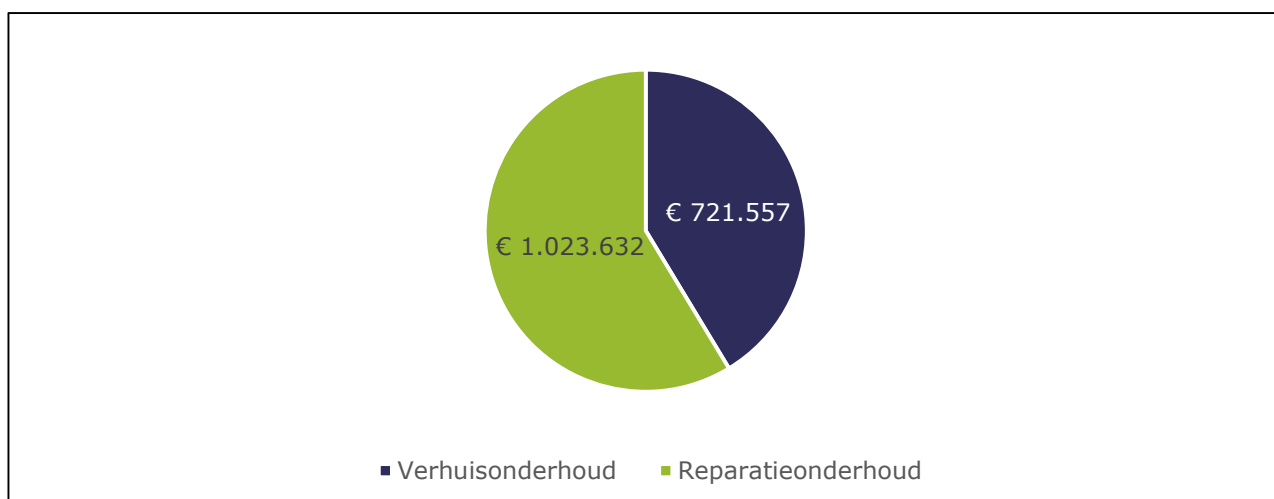
Wijzigingen in aantal huurwoningen

Aantal huurwoningen per 1-1-2021		4.070
Toename:		
<i>Nieuwbouw</i>		
- Karel Doormanstraat Eibergen	5	
- 't Rikkelder Ruurlo	20	
		25
<i>Aankoop</i>		
- Neede	10	
		10
<i>Terugkoop</i>		
- Eibergen	5	
- Gelselaar	1	
- Neede	2	
- Ruurlo	3	
		11
Administratieve wijziging intramuraal ZOG naar egw/ mgw		7
Afname:		
Verkoop regulier		-4
Verkoop te woon		-1
Herclassificatie naar voorraad		-1
Aantal huurwoningen per 31-12-2021		4.117

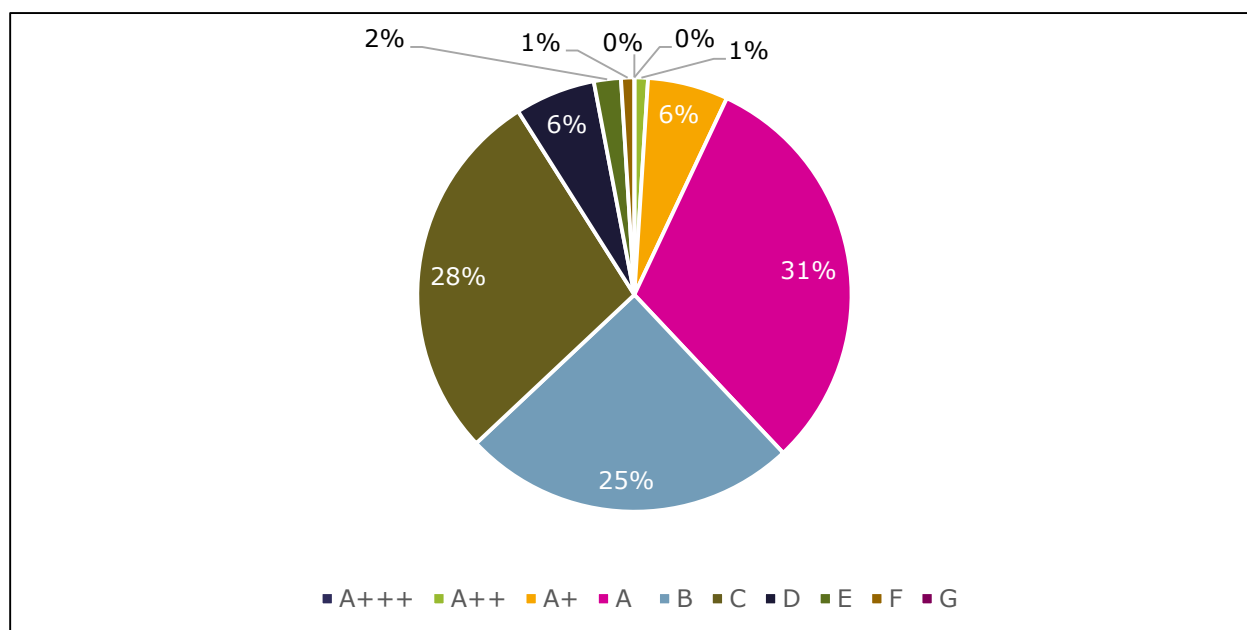
Uitgaven Onderhoud



Uitgaven niet planmatig onderhoud



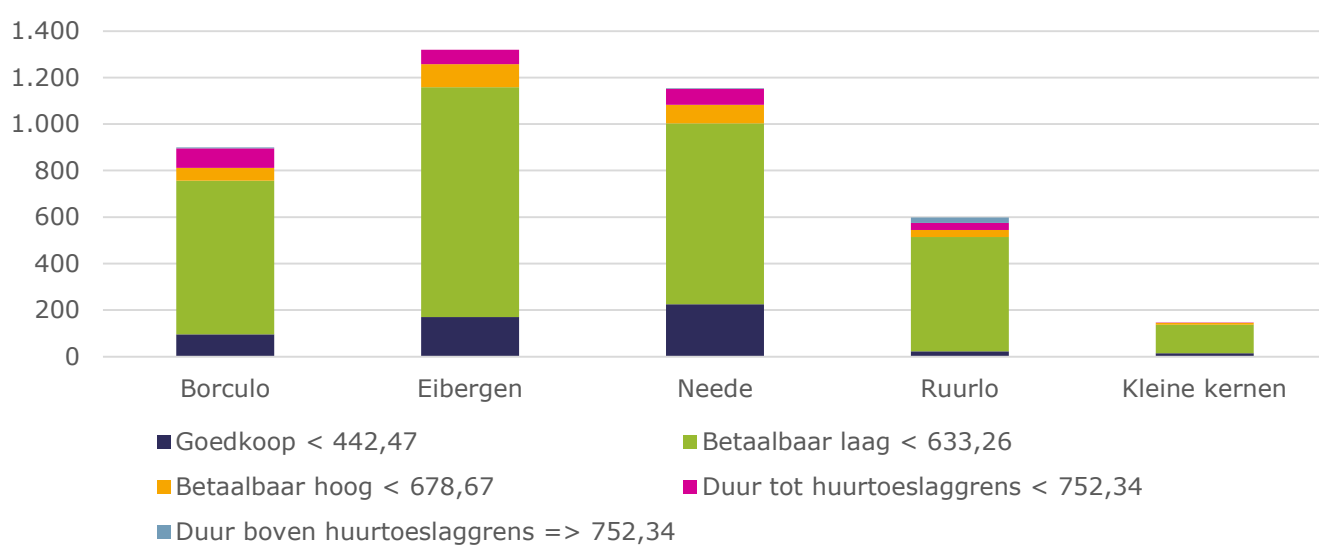
Energielabels



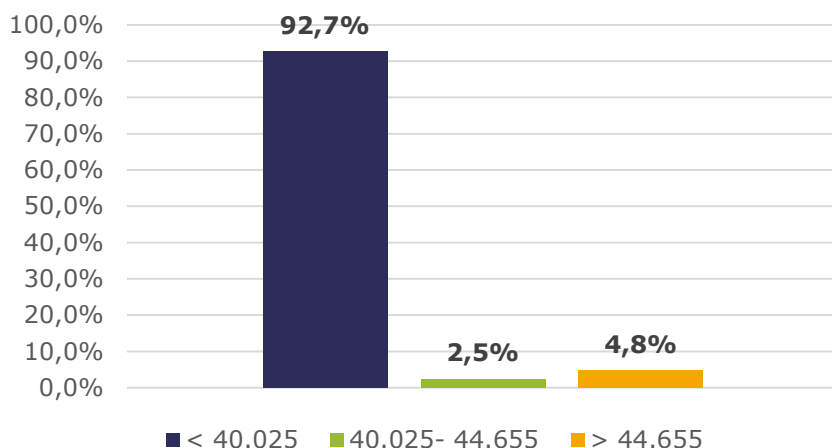
Aantal woningen naar huurklasse in cijfers

	Borculo	Eibergen	Neede	Ruurlo	Kleine kernen	Totaal
Goedkoop < 442,47	95	170	225	22	14	526
Betaalbaar laag < 633,26	662	989	778	492	123	3.044
Betaalbaar hoog < 678,67	55	99	80	31	8	273
Duur tot huurtoeslaggrens < 752,34	83	61	68	30	1	243
Duur boven huurtoeslaggrens => 752,34	5		3	23		31
Totaal	900	1.319	1.154	598	146	4.117

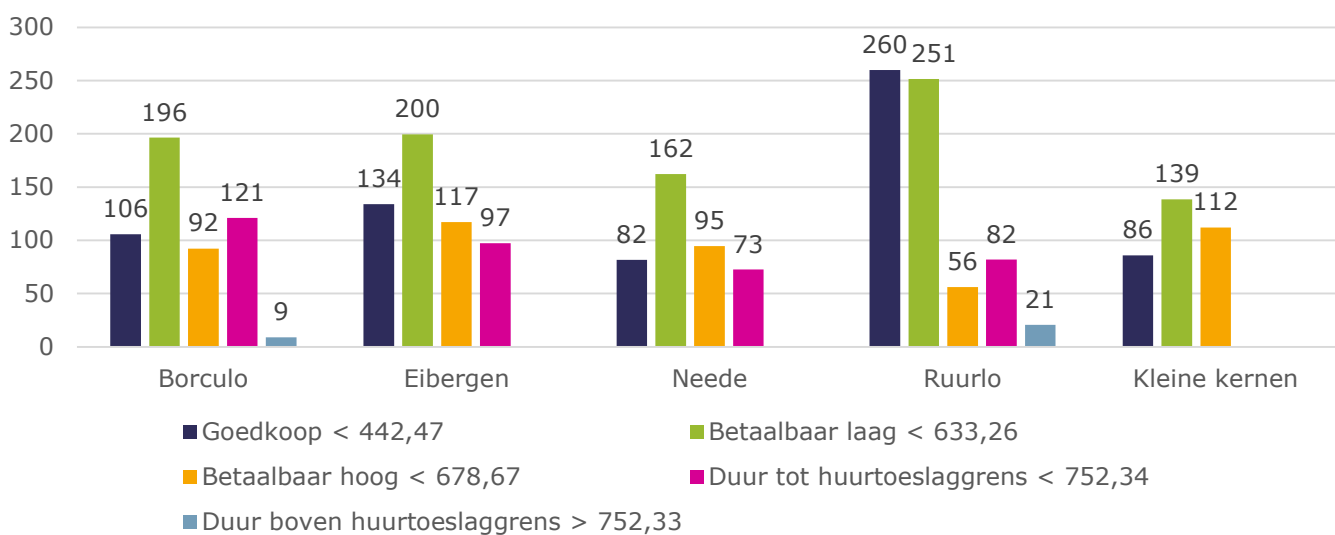
Aantal woningen naar huurklasse



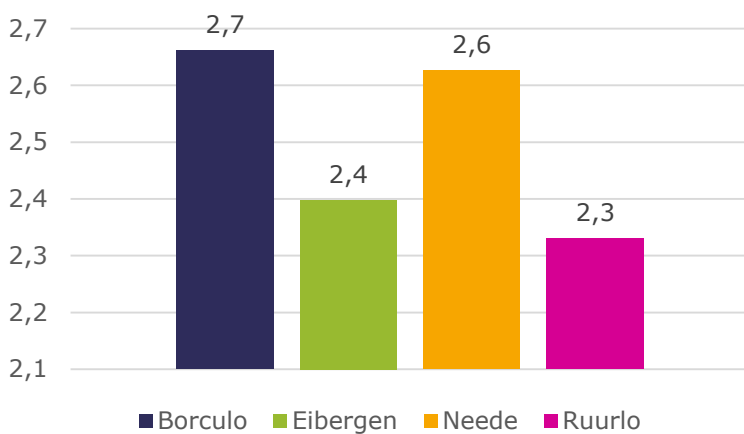
Toewijzingen 80-10-10-regeling



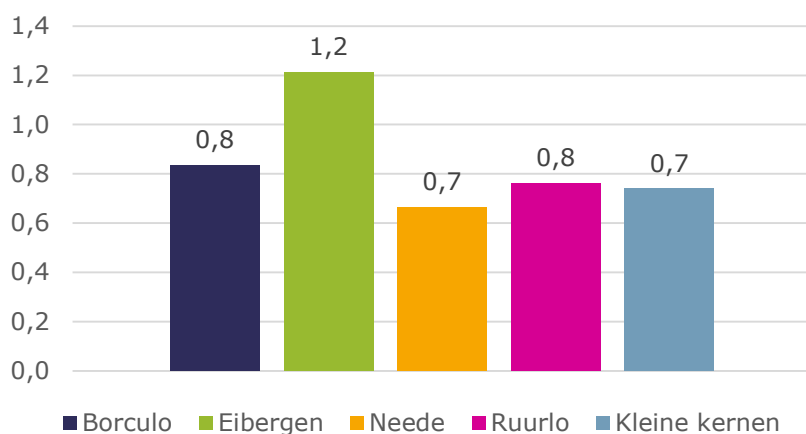
Gemiddeld aantal reacties per kern naar huurklasse



Gemiddelde actieve inschrijftijd in jaren (aanbodmodel)



Gemiddelde zoektijd in jaren (modellen loting, zoekgericht en direct wonen*)



* Het model direct wonen is in 2021 niet gebruikt.

Aantal bemiddelingen
56
Aantal gehuisveste statushouders in gemeente
65
Aantal woningen verhuurd aan statushouders door ProWonen
16
Ontruimingsvonnissen
2
Daadwerkelijke ontruimingen
0

12. Factsheet gemeente Oost Gelre

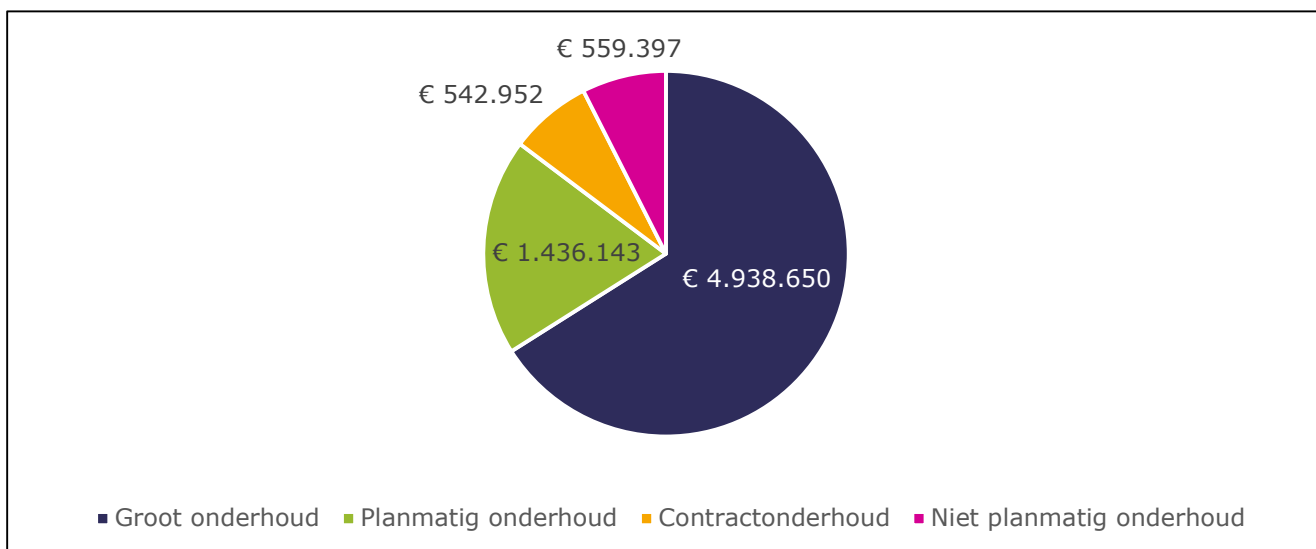
Aantal verhuureenheden

Aantal verhuureenheden 31-12-2021	
Huurwoningen incl. extramuraal ZOG	1.241
Bedrijfsonroerendgoed (BOG)	3
Maatschappelijk onroerendgoed (MOG)	7
Intramuraal zorgvastgoed (ZOG)	138
Parkeerplaatsen	21
Totaal aantal verhuureenheden	1.410
waarvan niet-daeb (woningen, bedrijfsonroerend goed en parkeerplaatsen)	31

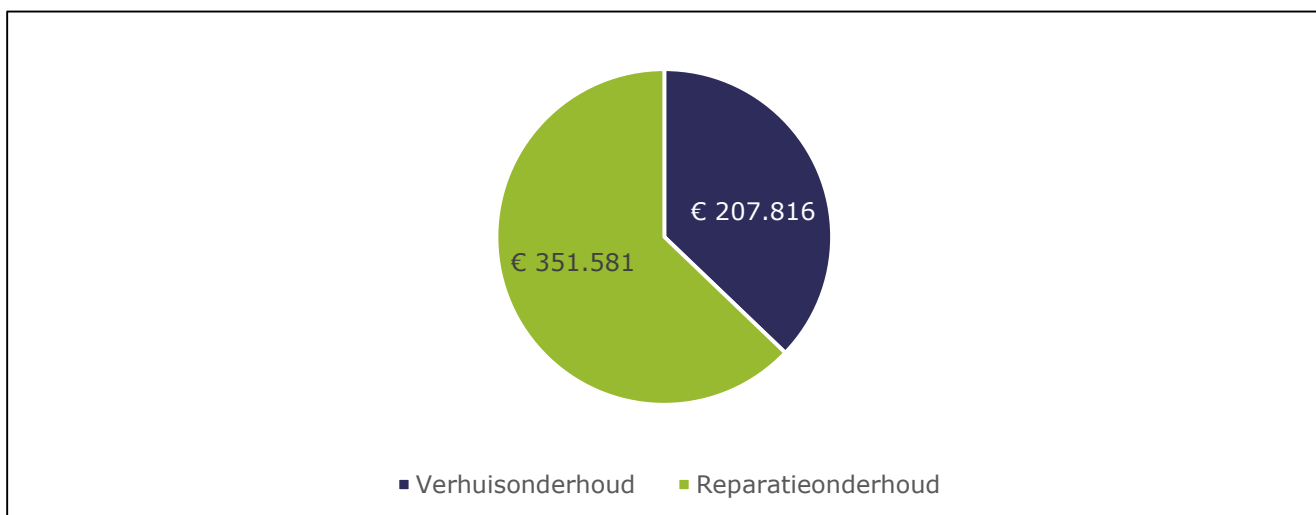
Wijzigingen in aantal huurwoningen

Aantal huurwoningen incl. extramuraal ZOG per 1-1-2021	1.232
Toename:	
<i>Terugkoop</i>	
- Lichtenvoorde	5
- Zieuwent	<u>1</u>
	6
Administratieve wijziging intramuraal ZOG naar egw/ mgw	4
Afname:	
Verkoop regulier	-1
Aantal huurwoningen incl. extramuraal ZOG per 31-12-2021	1.241

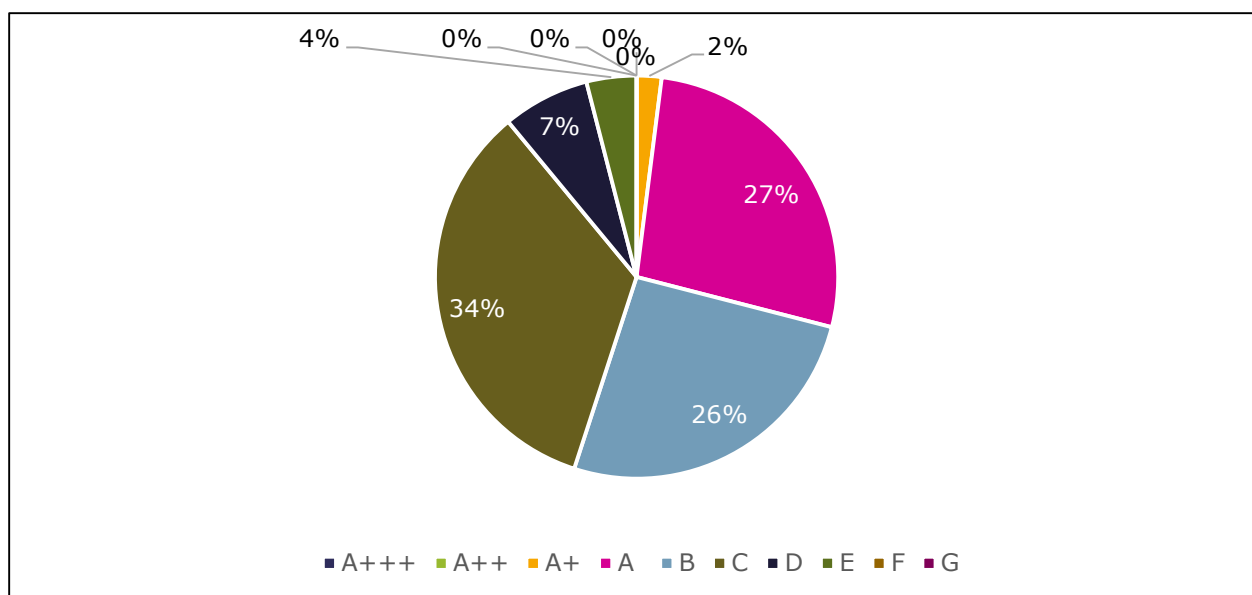
Uitgaven Onderhoud



Uitgaven niet planmatig onderhoud



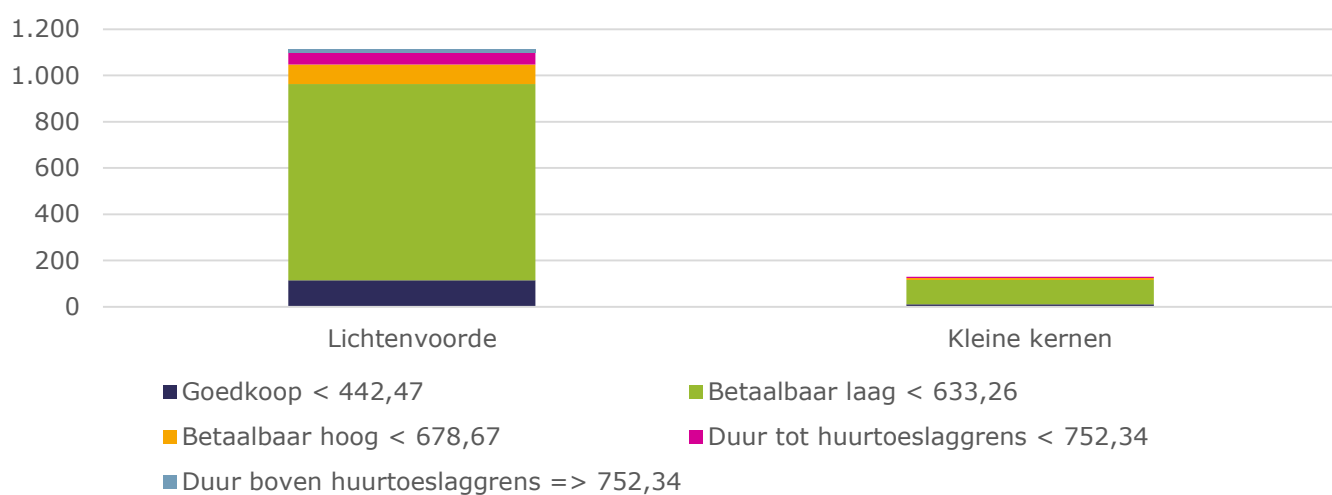
Energielabels



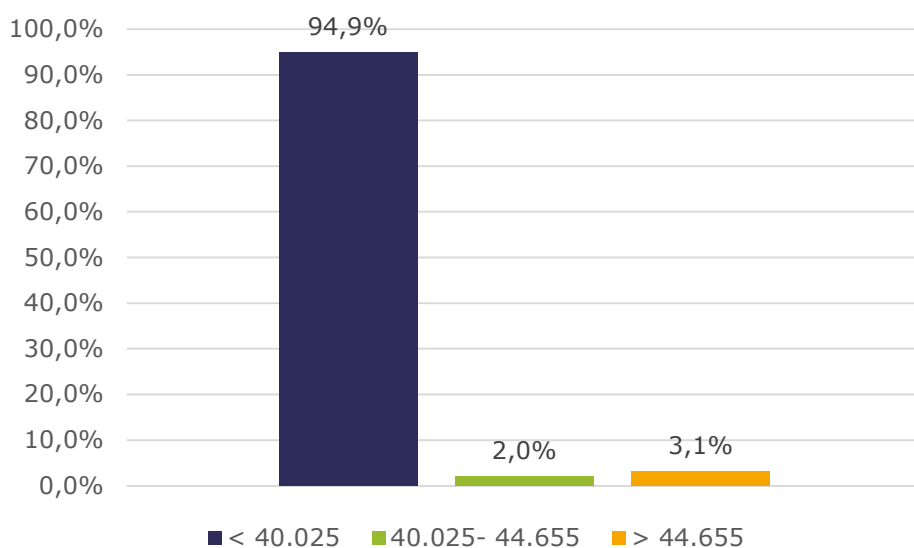
Aantal woningen naar huurklasse in aantallen

	Lichtenvoorde	Kleine kernen	Totaal
Goedkoop < 442,47	115	10	125
Betaalbaar laag < 633,26	848	106	954
Betaalbaar hoog < 678,67	84	8	92
Duur tot huurtoeslaggrens < 752,34	50	6	56
Duur boven huurtoeslaggrens => 752,34	14		14
Totaal	1.111	130	1.241

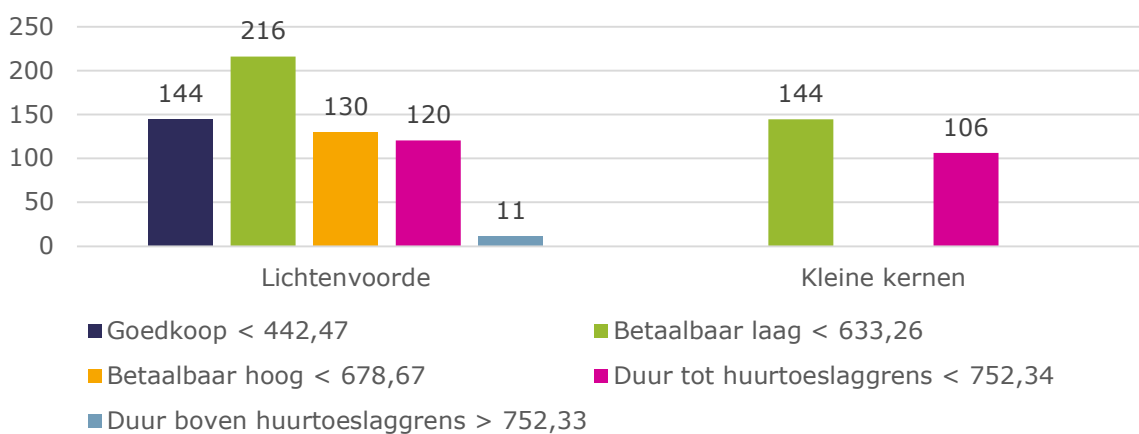
Aantal woningen naar huurklasse



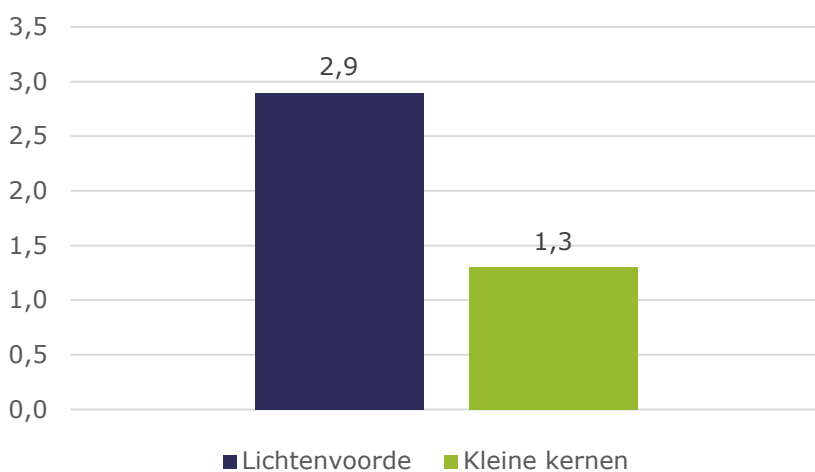
Toewijzingen 80-10-10-regeling



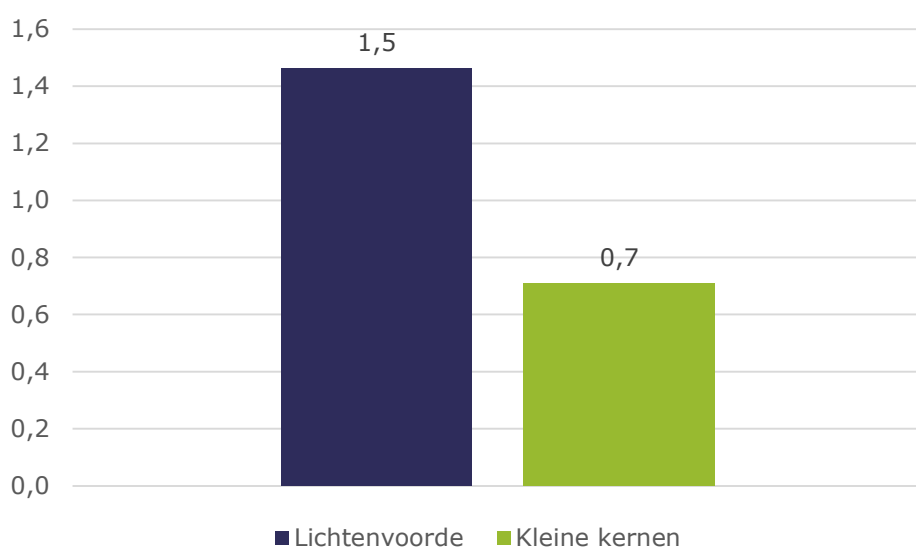
Gemiddeld aantal reacties per kern naar huurklasse



Gemiddelde actieve inschrijftijd in jaren (aanbodmodel)



Gemiddelde zoektijd in jaren (modellen loting, zoekgericht en direct wonen*)



* Het model direct wonen is in 2021 niet gebruikt.

Aantal bemiddelingen
21
Aantal gehuisveste statushouders in gemeente
36
Aantal woningen verhuurd aan statushouders door ProWonen
8
Ontruimingsvonnissen
0
Daadwerkelijke ontruiming
0

Bijlage 1: Overzicht belanghouders

Onderstaand een overzicht van partijen met wie ProWonen samenwerkt.

Gemeenten

Gemeente Berkelland, Bronckhorst en Oost Gelre

Huurdersverenigingen

Huurdersvereniging Borculo (Borculo en Ruurlo)
Huurdersvereniging De Naobers (Eibergen en Neede).
Huurdersvereniging Lichtenvoorde
Huurdersvereniging HEVO (Hengelo en Vorden)
Huurdersvereniging Zelhem.

De huurdersverenigingen samen onder de naam Samen1.

Collega corporaties

Regionale onderwerpen pakken we samen op met onze Achterhoekse collega corporaties in het Achterhoeks Corporatieoverleg (ACo). Deelnemende corporaties zijn: Wonion, Sité Woondiensten, De Woonplaats en Plavei

Als ACo nemen we deel aan de regionale samenwerking in de Achterhoek. Deze bestaat uit de Provincie Gelderland, de zeven gemeenten uit de regio Achterhoek en de in deze regio werkzame woningcorporaties. De regio Achterhoek bestaat naast de drie gemeenten waarin ProWonen werkzaam is uit: Gemeente Aalten, Gemeente Doetinchem, Gemeente Oude IJsselstreek en Gemeente Winterswijk

Maatschappelijke partners

Betula	Moviera
BMV Mariënveld	Opweg Coaching
Buurtplein	Reclassering
Buurtzorg	Sa-net
Careaz	Schuldhelp Opmaat
De Lichtenvoorde	Sensire
Estinea	Sociale Dienst Oost Achterhoek
Gezinshuis Erve Wullinck	Sociale team Bronckhorst
GGNet	Stadsbank
Gewoonzorg.net	Stichting Aktief
's-Heerenloo	Stichting Jij bent Uniek Ambulante Hulp
HIER Zorg	Stichting Zozijn
Humanitas	Tactus
HV Reintegratie	Urtica
Interbeek Support	Veurmekaar teams Berkelland (sociaal team)
Iriszorg (verslaving)	Vluchtelingenwerk
Kringloopwinkel Bohero	Werkgroep Integratie Nieuwkomers
Leger des Heils	WMO loket Oost Gelre (sociaal team)
Lindenhout (jongerenbegeleiding)	Woonzorgnet
Livio	Workmate Company
Lojal	Wijkagenten
Markenheem	Zorgerf D'n Aoverstep
MCE zorg	Zorgboerderij Erve Bussink (Haarlo)
MEE	Zorgboerderij de Berkelland (Haarlo)

Bijlage 2: Overlegtabel

Wie	Wat	Met wie	Wanneer	Waarom
Huurlersverenigingen	Lokaal overleg	Woonconsulenten	Circa drie keer per jaar	Lokale aangelegenheden
	Bestuurlijk overleg	Directeur, manager Wonen	Tenminste vier keer per jaar	Beleidszaken
	Algemene bijeenkomst	Directeur, management-team	Een keer per jaar; in 2021 niet gehouden ivm Corona.	Strategisch overleg
	Activiteiten-programma	Manager Wonen, Beleidsadviseur	Mei/Juni	Inhoudelijke afstemming
Gemeente Berkelland, Bronckhorst en Oost Gelre	Bestuurlijk overleg	Directeur, management-team	Drie keer per jaar	Strategisch overleg
Gemeenten en huurlersverenigingen	Driepartijenoverleg	Beleidsadviseur, Manager(s) en Directeur	Circa twee keer per jaar	Strategisch overleg, om bijv. prestatieafspraken op te stellen
Maatschappelijke, zorg- en welzijnsorganisaties	Bestuurlijk overleg	Directeur, managementteam	Minimaal 1 keer per jaar	Strategisch overleg, uitwisselen kennis en informatie en samenwerking
	Lokaal zorgnetwerk	Woonconsulent	Een keer per maand	Uitwisselen kennis & informatie Casusbespreking
	Wonen, Zorg en Welzijn	Verhuurmedewerker	Twee keer per jaar	Uitwisselen kennis en informatie
Collega corporaties (in ACo-verband)	Bestuurlijk overleg	Directeur	Vier keer per jaar	Strategisch overleg
	Projectgroep overleg	Projectgroepen	Naar behoefte	Uitwisselen kennis. Samenwerking en besluitvorming.
Regionale samenwerking	Regio 8terhoe (thematafel)	Directeur	Zes keer per jaar	Strategisch overleg
	Ambtelijke werkgroepen	Beleidsadviseurs	Naar behoefte	Visievorming, voorbereiden besluitvorming stuurgroep Regiovisie Wonen
Diverse ketenpartners in de bouw	Voortgangsoverleg	Manager(s), vastgoed medewerker(s), coördinator NPO	Afhankelijk van activiteit	Monitoring voortgang, uitwisselen kennis, strategisch overleg

Bijlage 3: Risicoparagraaf

Risicomanagement is het identificeren en kwantificeren van bedreigingen die het realiseren van onze ondernemingsdoelen in gevaar kunnen brengen. Risicomanagement is een continu proces. Op alle niveaus in onze organisatie worden dagelijks risico afwegingen gemaakt. We hebben een systeem van interne beheersing waardoor we voldoende "in control" zijn. Om de risico's in onze processen zoveel mogelijk te beperken hebben wij onze processen vastgelegd in procesbeschrijvingen. Deze processen worden intern en extern getoetst. In 2021 hebben we een plan van aanpak geschreven in de vorm van een 'Risicomanagement Routekaart' om het risicomanagement verder vorm te geven en te borgen.

In deze paragraaf beschrijven wij de belangrijkste strategische, financiële en operationele risico's zoals wij die zien en de wijze waarop wij deze beheersen.

1. Strategische risico's

De belangrijkste door ProWonen onderkende strategische risico's zijn:

- A. *Het risico van politieke onvoorspelbaarheid en instabiliteit, waardoor ProWonen als gevolg van veranderingen in de landelijke of gemeentelijke politiek wordt geraakt. In de landelijke politiek spelen risico's als een mogelijke verevening in de sector en een mogelijke verplichte versnelling van de opgaven in ruil voor vrijstelling van de verhuurdersheffing (prestatieafspraken). In de gemeentelijke politiek hebben we te maken met verschillende gemeenten met eigen woonvisies.***

Beheersmaatregel:

We volgen de ontwikkelingen in de landelijke politiek. In WoonTwente verband hebben we gesprekken met collega corporaties uit de woningmarktregio Oost-Nederland om (gezamenlijk) invulling te geven aan een mogelijke versnelling van onze opgave. We hebben actief contact met betreffende gemeenten en maken jaarlijks gezamenlijke prestatieafspraken. We houden de politieke risico's in beeld en beïnvloeden daar waar mogelijk (gemeente). We hebben een gezonde financiële positie en buffers om het politieke risico (deels) te beheersen.

- B. *Het risico dat het aanbod van woningen van ProWonen niet aansluit op de vraag. In ons werkgebied is er sprake van een korte termijn groei tot 2030. Daarna is de toekomst onzeker rondom krimp of stabilisatie van de woningmarkt. Op langere termijn kunnen vraag en aanbod als gevolg van verschuivingen in samenstelling en wensen van de samenleving veranderen (vergrijzing, zorg, vluchtelingen en statushouders).***

Beheersmaatregel:

We volgen nauwgezet de langere termijn op basis van regionale demografische onderzoeken. In 2021 is het Achterhoeks Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek (AWLO) afgerond dat in regionaal verband 1x per 4 jaar wordt uitgevoerd. Op basis hiervan herijken we steeds onze portefeuille strategie om deze aan te sluiten bij ontwikkelingen. Op de korte(re) termijn volgen we actief de termijn waarop woningzoekenden een woning krijgen toegewezen. Daarnaast bewaken we de leegstand van woningen. De zoektijd geeft een indicatie of we voldoende woningen hebben in een bepaald segment of gebied, de leegstand kan een indicatie geven dat we te veel woningen hebben in een bepaald segment of gebied. De uitkomsten van deze analyses nemen we mee in de jaarlijkse actualisatie van ons portefeuilleplan waarin we ernaar streven het aanbod te laten aansluiten op de vraag (in aantal, kwaliteit en huurprijs). Dit geldt zowel voor de korte als lange termijn.

C. Het risico dat we onvoldoende in staat zijn om aan onze maatschappelijke bouwopgave (nieuwbouw en renovatie) te voldoen. Oorzaken hiervan zijn onder andere een gebrek aan beschikbare capaciteit bij aannemers en stijgende bouwkosten, maar ook de doorlooptijd van het proces van projectontwikkeling (o.a. vergunningen, bezwaarprocedures, aanbesteding, besluitvorming).

Beheersmaatregel:

We hebben goede contacten met onze aannemers met wie we al langere tijd samenwerken. Door het afsluiten van RGS-contracten kopen we langjarig capaciteit in bij onze leveranciers. Dit doen we bij schilderwerk en installaties. Het prijsrisico is lastig beheersbaar en tot op zekere hoogte zullen we moeten accepteren dat bouwkosten verder stijgen. Daarnaast onderhouden we goede contacten met de gemeente waarmee we wederzijdse prestatieafspraken hebben gemaakt om in de verschillende gemeenten een goede invulling te geven van de opgaven.

D. Het risico dat we onvoldoende 'in control' zijn en de risico's in de bedrijfsvoering onvoldoende worden beheerst.

Beheersmaatregel

In het licht van onze maatschappelijke doelstellingen hechten wij groot belang aan beheerste bedrijfsvoering. We zien ruimte voor verdere verbetering van de interne beheersing met name in de transformatie van een historisch meer pragmatische insteek naar een formelere beheersing gericht op compliance. In het nieuwe ondernemingsplan is dan ook een traject opgenomen 'Huis op Orde' waar we hier actief mee aan de slag gaan. We werken daar onder andere aan het verder inrichten en uitvoeren van het risicomanagement, het uitrollen van het three lines model (rollen en verantwoordelijkheden, eigenaarschap) en het versterken van onze kaders en beleidsdocumenten. We hebben daarbij ook nadrukkelijk aandacht voor risicobewustzijn, integriteit en een gezonde risicocultuur in de organisatie, incl tone at the top/voorbeeldgedrag van de leiding.

E. Het risico dat de kennis, kunde en competenties van de eigen organisatie onvoldoende zijn om aan onze ambitie en de vragen en eisen van stakeholders invulling te geven.

Beheersmaatregel:

Een organisatie is niets zonder de mensen die er werken. Collega's met hart voor onze klanten, betrokken, loyaal en deskundig. Ons vertrekpunt is om medewerkers te stimuleren zich te (blijven) ontwikkelen en hun talenten te benutten. In 2022 gaan we aan de hand van een Strategisch Personeel Plan (SPP) de personele uitdagingen, de huidige bezetting, de benodigde kennis en kunde nu en in de toekomst in kaart brengen. SPP legt de koppeling tussen de actuele en toekomstige ontwikkelingen en de omvang en competenties van het personeelsbestand dat nodig is om die ontwikkelingen te realiseren. Het SPP is bedoeld om proactief in te kunnen spelen en voorbereid te zijn op toekomstige ontwikkelingen.

2. Financiële risico's

De belangrijkste door ProWonen onderkende financiële risico's hebben enerzijds betrekking op onze financiële positie en anderzijds op de financiële verslaglegging.

Algemeen

ProWonen heeft een gezonde financiële positie en voldoet ruimschoots aan de financiële ratio's (Loan-to-Value, Solvabiliteit en ICR) van de Toezichthouder Autoriteit Woningcorporaties en het WSW. Op basis van de doorrekeningen in onze meerjarige begroting (dPi) blijven wij ook in de toekomst voldoen aan deze financiële ratio's. Op basis van de maatschappelijke opgaven (duurzaamheid, versnelling) zien we wel dat we een deel van onze financiële ruimte gaan gebruiken om hier invulling aan te geven.

Ten aanzien van de risico's in de financiële verslaglegging werken wij volgens alle gangbare principes in de corporatiesector en de voorgeschreven RJ 645 (richtlijn voor de jaarverslaggeving). Wij volgen de ontwikkelingen, sturen op een goede afstemming tussen partijen (bij bijvoorbeeld marktwaarde bepaling) en onderhouden goede contacten met onze accountant.

We hebben de verschillende onderliggende financiële risico's meer in detail verder uitgewerkt in de volgende paragrafen.

2.1 Risico's ten aanzien van de financiële positie

Risico's financiële instrumenten en renterisico

ProWonen gebruikt geen derivaten voor het indekken van renterisico's. Het renterisico wordt beperkt door middel van langjarige gespreide leningen.

Koers- en prijsrisico's

ProWonen is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico's. ProWonen heeft geen aandelen en loopt derhalve geen prijsrisico.

Kasstroom en financieringsrisico's

Het waken over de beschikbaarheid van liquiditeit heeft een prominente plaats in de treasury organisatie. We werken met een lange termijn liquiditeitsplanning van tien jaar en een korte termijn liquiditeitsplanning voor minimaal de komende 12 maanden.

Kredietrisico's

In het treasurystatuut is opgenomen dat onze financieringen, beleggingen en financiële instrumenten aan alle wettelijke tegenpartij-risicovereisten voldoen.

Beheersing schades en aansprakelijkheidstellingen t.g.v. calamiteiten

De financiële risico's ten gevolge van schade aan ons bezit en in geval van aansprakelijkheidstelling hebben wij met verzekeringen afgedekt.

Projectrisico's

Het investeringsstatuut beschrijft het gehele vastgoedsturingsproces en de toetsing, borging en verantwoording binnen ProWonen. Besluitvorming van projecten vindt plaats in het managementteam, waarbij de directeur-bestuurder het besluit neemt. Investeringsbesluiten groter dan € 3 miljoen worden ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Commissarissen. Jaarlijks worden de normen voor de toetsing vastgesteld bij de begroting.

Wij werken volgens de principes van integrale vastgoedsturing. Vastgoedsturing bij ProWonen is het beleid over hoe we op strategisch, tactisch en operationeel niveau met ons vastgoed omgaan.

2.2 Risico's ten aanzien van de financiële verslaglegging

Risico's bij waardering op marktwaarde

ProWonen waardeert zijn materiële vaste activa in exploitatie conform de Woningwet op marktwaarde. De marktwaarde is het geschatte bedrag waarvoor het object op de waarde peildatum, na behoorlijke marketing, zou worden overgedragen in een marktconforme transactie tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper, waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang. Aangezien het hierbij gaat om een inschatting van toekomstige marktontwikkelingen, bestaat er een beperkt risico van subjectiviteit. Het door ProWonen gehanteerde proces bij het opstellen van de marktwaarde staat echter borg voor de kwaliteit bij waarderingsvraagstukken. Hierbij wordt de uitkomst zoveel mogelijk geobjectiveerd. Het bezit van ProWonen wordt getaxeerd door een externe taxateur.

Risico's bij inrichting van de financiële verslaggevingssystemen

Wij hebben geconstateerd dat er een risico bestaat met betrekking tot de financiële verslaglegging. Door de verplichte waardering van het vastgoed tegen marktwaarde zijn wij afhankelijk van externe partijen; de softwareleverancier, taxateur en de afstemming van deze twee partijen met onze accountant. Het handboek marktwaardering wordt jaarlijks geactualiseerd en is pas laat beschikbaar. Wij volgen de ontwikkelingen nauwlettend en sturen op een goede afstemming tussen betrokken partijen.

Operationele risico's

De belangrijkste door ProWonen onderkende operationele risico's zijn:

Coronacrisis

De lock-downs vanwege de Corona-pandemie zorgden ervoor dat onze medewerkers wederom vooral vanuit huis moesten werken. Ons hoofdkantoor was gesloten en we probeerden het aantal contactmomenten voor onze collega's en huurders zo klein mogelijk te houden. We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we continu en volgen we op. Wat de langjarige gevolgen van de Corona crisis zullen zijn en of dit effect heeft op onze plannen weten we op dit moment niet.

Cybersecurity

De coronacrisis heeft het risico op cybercriminaliteit vergroot, omdat in een hoog tempo en in korte tijd vele digitale noviteiten moesten worden ingeregeld om thuiswerken voor medewerkers mogelijk te maken. De kans om geraakt te worden door cybercriminaliteit is hierdoor groter geworden.

Door awareness trainingen in 2021 is de aandacht voor cybercriminaliteit onder alle medewerkers toegenomen. De awareness trainingen richten zich op bewustwording en gedragsverandering bij medewerkers. ProWonen heeft maatregelen getroffen om haar netwerk en gegevens te beveiligen tegen aanvallen van kwaadwillende personen, zowel van buiten als van binnen. De informatievoorziening is van essentieel belang voor de continuïteit van de bedrijfsvoering van ProWonen. De afgelopen periode is gebleken dat de getroffen maatregelen adequaat zijn en zijn er geen incidenten geweest die duiden op (mogelijke) cybercriminaliteit. Er zijn het afgelopen jaar ook geen privacy issues of datalekken geweest waarbij er een hoog risico was op een inbreuk van de rechten en vrijheden van betrokkenen. Er zijn in 2021 geen meldingen gedaan aan de Autoriteit Persoonsgegevens.

De ontwikkelingen op gebied van ICT-veiligheid zijn zeer dynamisch. Daarom blijft dit een permanent aandachtspunt in de risicobeheersing.

Beheersing administratieve organisatie

Ter beheersing van de risico's en ter sturing van de primaire en secundaire processen beschikt ProWonen over een stelsel van administratief organisatorische maatregelen en interne beheersingsmaatregelen. ProWonen heeft een functioneel ingerichte organisatiestructuur met zover mogelijk doorgevoerde functiescheiding. Bevoegdheden worden zoveel mogelijk door geautomatiseerde systemen afgedwongen en zijn vastgelegd in een procuratieregeling met toepassing van het vierogen-principe. De IT-omgeving is beveiligd en autorisaties worden verleend of ingenomen met behulp van een changeprocedure. Alle functies zijn beschreven. Verder zijn procedures ingesteld voor het declareren van onkosten, screening van personeel en algemene inkoop- en aanbestedingsvoorwaarden.

Ten aanzien van onze systemen, hebben we in de ICT visie als uitgangspunt opgenomen dat we kiezen voor beproefde en bewezen software die goed te koppelen is met andere software. De basisprocessen en de projectadministratie zijn geïntegreerd in ViewPoint. Voor de lening portefeuille, de beleidswaarde en de marktwaarde wordt het pakket Aareon gebruikt. Voor het opstellen van de begroting en meerjarenraming gebruiken we eveneens software van Aareon.

Interne beheersmaatregelen / integriteit / frauderisico

Interne beheersingsmaatregelen zijn gericht op het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid omtrent het bereiken van strategische doelstellingen, effectiviteit en efficiëntie van bedrijfsprocessen, betrouwbaarheid van de (financiële) informatieverzorging en naleving van relevante wet- en regelgeving. Aan de hand van de risico-inventarisatie toetsen we binnen een termijn van drie tot vier jaar de beheersingsmaatregelen van de meest risicovolle processen.

In het kader van fraude; ProWonen accepteert geen fraude van haar werknemers, huurders of partners. Fraude is desondanks niet helemaal uit te sluiten en bij fraudepreventie hoort ook een kosten-batenanalyse. Bij fraudesignalen onderneemt ProWonen altijd actie. In het kader van integriteit; ProWonen en haar medewerkers handelen integer en daarmee in lijn met de van toepassing zijnde gedragscodes. We hebben nadrukkelijk aandacht voor signalering en opvolging van integriteitsissues en vermoedens van fraude. Dit doen we onder andere door dit onderwerp standaard te agenderen voor de reguliere MT-vergaderingen.

In 2021 is in het kader van het opstellen van procesbeschrijvingen aandacht besteed aan zichtbare en transparante vastlegging rondom verkooprisico's en terugkooprisico's. In 2022 gaan we verder met het opstellen van risicomatrixen per proces waarin key risks, key controls, verantwoordelijke en frequentie van toetsing worden benoemd.

In het komende jaar gaat ProWonen haar frauderisicoanalyse actualiseren. In 2021 zijn belangrijke frauderisico's getoetst. Zoals controle op crediteurenstamgegevens, naleving huurbeleid, afboekingen vorderingen, uitbetalingen aan personeel, verbonden partijen, naleving inkoopbeleid vastgoed, betalingen en factuurautorisaties. Bij de toetsing zijn geen concrete fraudegevallen gesignaleerd.

Beheersing reputatie

ProWonen is open en integer. We zijn transparant. We doen wat we zeggen en zeggen wat we doen, onze medewerkers zijn betrouwbaar en handelen met zorgvuldigheid en respect voor collega's, klanten en andere partijen. ProWonen monitort zijn reputatie in de eerste plaats door alle media in de gaten te houden. Indien nodig wordt gereageerd op uitingen van de professionele pers en van mensen die via Facebook, Twitter, weblog of een ander sociaal medium over ProWonen communiceren.

Wet- en regelgeving

ProWonen volgt wijzigingen in wet- en regelgeving die van belang zijn nauwlettend. Daarbij zijn managers en medewerkers verantwoordelijk voor hun eigen vakgebied. Er hebben zich in 2021 geen compliance-issues voorgedaan. Wel loopt er nog een compliance-issue uit 2020. Bij één koopgarant woningverkoop in 2020 is vóór het tekenen van de koopovereenkomst geen gevalideerd taxatierapport opgevraagd en kan de WOZ niet worden gebruikt voor de toetsing van de verkoopprijs. Hierdoor is niet voldaan aan wet- en regelgeving ten aanzien van vervreemding van woongelegenheden. We zijn op moment van publicatie nog in gesprek met de Aw en de koper over een passende oplossing.

JAARREKENING

Balans per 31 december 2021

Winst-en-verliesrekening over 2021

Kasstroomoverzicht 2021

Toelichting op de balans per 31 december 2021

Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2021

Overige informatie

Gescheiden verantwoording Daeb / Niet-daeb

WNT-verantwoording 2021 Stichting ProWonen

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2021

(voor resultaatbestemming)

	31 december 2021	31 december 2020
	€	€
ACTIVA		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen (1)		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.115.876.126	956.249.251
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	23.827.157	21.223.481
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	91.758.938	79.202.864
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.387.675	1.806.511
Totaal van vastgoedbeleggingen	1.234.849.896	1.058.482.107
Materiële vaste activa (2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.728.108	6.012.054
Financiële vaste activa (3)		
Latente belastingvordering(en)	7.265.581	7.491.693
Overige vorderingen	36.153	43.547
Totaal van financiële vaste activa	7.301.734	7.535.240
SOM DER VASTE ACTIVA	1.247.879.738	1.072.029.401
Vlottende activa		
Voorraden (4)		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	196.038	1.005.118
Vorderingen (5)		
Huurdebiteuren	62.355	78.850
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.199.238	-
Overige vorderingen	172.690	121.072
Overlopende activa	263.087	3.820.403
Totaal van vorderingen	1.697.370	4.020.325
Liquide middelen (6)	27.184	33.336
TOTAAL VAN VLOTTENDE ACTIVA	1.920.592	5.058.779
TOTAAL VAN ACTIVA	1.249.800.330	1.077.088.180

PASSIVA

		31 december 2021	31 december 2020
Eigen vermogen	(7)	€	€
Herwaarderingsreserves		550.259.745	416.185.886
Overige reserves		232.356.207	300.673.558
Resultaat na belastingen van het boekjaar		155.410.802	65.756.508
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		938.026.754	782.615.952
Voorzieningen	(8)		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen		2.116.028	5.720.275
Overige voorzieningen		212.679	214.075
TOTAAL VAN VOORZIENINGEN		2.328.707	5.934.350
Langlopende schulden	(9)		
Schulden aan banken		200.837.205	183.831.143
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		85.963.899	76.334.129
TOTAAL VAN LANGLOPENDE SCHULDEN		286.801.104	260.165.272
Kortlopende schulden	(10)		
Schulden aan banken		13.342.690	17.996.015
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		3.123.980	2.607.084
Belastingen en premies sociale verzekeringen		1.554.646	3.303.469
Overlopende passiva		4.622.449	4.466.038
TOTAAL VAN KORTLOPENDE SCHULDEN		22.643.765	28.372.606
TOTAAL VAN PASSIVA		1.249.800.330	1.077.088.180

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021

		2021	2020
		€	€
Huuropbrengsten	(11)	53.221.786	52.129.604
Opbrengsten servicecontracten	(12)	878.483	972.476
Lasten servicecontracten	(13)	-970.014	-1.032.544
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-4.673.651	-4.651.414
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-18.812.258	-14.296.575
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-9.824.500	-6.466.752
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille		19.819.846	26.654.795
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17)	2.614.263	2.708.953
Toegerekende organisatiekosten		-111.298	-128.354
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(18)	-2.018.246	-2.093.990
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		484.719	486.609
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(19)	-8.941.170	-11.881.409
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(20)	152.705.042	57.652.225
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	(21)	2.915.245	1.047.267
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		146.679.117	46.818.083
Opbrengst overige activiteiten	(22)	30.112	28.910
Kosten overige activiteiten	(23)	-31.127	-94.065
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten		-1.015	-65.155
Overige organisatiekosten	(24)	-5.342.730	-960.054
Kosten omtrent leefbaarheid	(25)	-68.024	-66.998
Bedrijfsresultaat		161.571.913	72.867.280
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(26)	1.720	1.045
Rentelasten en soortgelijke kosten	(27)	-5.292.389	-5.551.596
Totaal van financiële baten en lasten		-5.290.669	-5.550.551
Totaal van resultaat voor belastingen		156.281.244	67.316.729
Belastingen	(28)	-870.442	-1.560.221
Totaal van resultaat na belastingen		155.410.802	65.756.508

3 KASSTROOMOVERZICHT 2021

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2021		2020	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Ontvangsten				
Huurontvangsten	53.243.577		52.006.911	
Vergoedingen	879.551		973.524	
Overige bedrijfsontvangsten	27.419		47.169	
Ontvangen interest	1.846		928	
Saldo ingaande kasstromen		54.152.393		53.028.532
Uitgaven				
Betalingen aan werknemers	-5.333.643		-5.504.061	
Onderhoudsuitgaven	-15.621.218		-10.500.195	
Overige bedrijfsuitgaven	-8.940.851		-7.785.014	
Betaalde interest	-5.518.552		-5.790.697	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-140.098		-41.219	
Verhuurdersheffing	-2.992.696		-5.623.371	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-68.045		-74.874	
Vennootschapsbelasting	-2.254.740		-2.609.570	
Saldo uitgaande kasstromen		-40.869.843		-37.929.001
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		13.282.550		15.099.531
transporteren		13.282.550		15.099.531

	2021		2020	
	€	€	€	€
Transport		13.282.550		15.099.531
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.862.500		2.575.833	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	180.000		124.587	
Verkoopontvangsten grond (Des)	801.389		5.900	
Investeringsontvangsten overig	4.286		9.300	
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa		2.848.175		2.715.620
MVA Uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	-6.729.017		-9.187.461	
Verbeteruitgaven	-11.840.649		-26.512.549	
Aankoop	-5.377.925		-4.495.472	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-522.475		-170.491	
Sloopuitgaven	-32.741		-718.917	
Investerings overig	-198.914		-518.891	
Totaal van verwerving van materiële vaste activa		-24.701.721		-41.603.781
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA		-21.853.546		-38.888.161
Financiële Vaste Activa				
Ontvangsten overig		3.561		35.265
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten		-21.849.985		-38.852.896
Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen		25.082.848		35.000.000
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	-10.859.097		-11.256.501	
Aflossing ongeborgde leningen	-564.828		-555.120	
Tussentelling uitgaande kasstromen		-11.423.925		-11.811.621
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		13.658.923		23.188.379
Toename (afname) van geldmiddelen		5.091.488		-564.986

Stichting ProWonen te Borculo

	2021		2020	
	€	€	€	€
Liquide middelen				
Mutatie liquide middelen	-6.152		-5.913	
Wijziging kortgeldmutaties	5.097.640		-559.073	
Mutatie geldmiddelen		5.091.488		-564.986
Geldmiddelen aan het begin van de periode	33.336		39.249	
Geldmiddelen aan het einde van de periode	27.184		33.336	
		-6.152		-5.913
		-5.097.640		559.073

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMENE TOELICHTING

Toegelaten instelling

Stichting ProWonen (hierna ProWonen), gevestigd te Borculo aan de Tedinkweide 2 (KvK nummer 41041780), is een stichting met de status van toegelaten instelling conform artikel 19 eerste lid van de Woningwet. ProWonen stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet.

ProWonen is een woningcorporatie; de voornaamste activiteiten bestaan uit het verhuren, onderhouden en ontwikkelen van vastgoed.

Het werkgebied van ProWonen bevindt zich in de gemeenten: Berkelland, Bronckhorst en Oost-Gelre.

Deze jaarrekening bevat de financiële informatie van ProWonen.

Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2021, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2021.

Toegepaste standaarden en modellen

In artikel 35 lid 1 van de Woningwet is bepaald dat de jaarrekening moet worden opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en met 6, 8, 10, 11, 13 en 16 van overeenkomstige toepassing zijn. In artikel 30 van het Besluit toegelaten instellingen 2015 (BTIV) zijn de niet van toepassing zijnde artikelen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen.

Voorts is in artikel 35 lid 2 van de Woningwet bepaald dat overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden tegen de actuele waarde worden gewaardeerd. In artikel 31 lid 1 van het BTIV is bepaald dat de waardering plaatsvindt tegen de marktwaarde. In artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV) is bepaald dat deze waardering plaatsvindt overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 ("Handboek modelmatig waarderen marktwaarde") bij deze regeling.

In artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van de RTIV is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst- en verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in bijlage 3 bij deze regeling.

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting opgenomen die nadere interpretatie geeft aan de in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften met inachtneming van de in artikel 30 van het BTIV aangeduide uitzonderingen. Richtlijn 645 geeft uitsluitend regels voor sectorspecifieke aangelegenheden. Voor de overige aangelegenheden zijn de algemeen geldende richtlijnen van toepassing eveneens met inachtneming van de in artikel 30 aangeduide uitzonderingen.

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

Continuïteit

In deze jaarrekening is uitgegaan van continuïteit van de activiteiten.

ProWonen kan haar dagelijkse activiteiten, namelijk het verhuren van betaalbare woningen, regulier voortzetten rekening houdende met de maatregelen die noodzakelijk zijn om de verspreiding van het coronavirus te beperken. Continuïteitsproblemen liggen niet direct voor de hand om de volgende redenen:

- De huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid;
- Het onroerend goed is normaal gesproken courant en waardevast; en
- De financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers.

ProWonen monitort continu de ontwikkelingen als gevolg van het coronavirus en treft maatregelen om de (financiële) impact ervan te beperken. Zo is er sprake van extra cash out (hogere renovatiekosten vanwege de aangepaste werkwijze en thuiswerkplekvoorzieningen) en minder cash in (meer betalingsregelingen met bewoners).

Nog onduidelijk is hoe de mogelijke politieke druk in de komende jaren van invloed zal zijn op de activiteiten van ProWonen.

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar, met uitzondering van de toegepaste stelsel- en schattingswijzigingen zoals opgenomen in de desbetreffende paragrafen.

Stelselwijziging

Stelselwijziging vastgoed in ontwikkeling - in exploitatie

Met ingang van 1 januari 2021 heeft als gevolg van een aanpassing van wet- en regelgeving een stelselwijziging plaats gevonden. Door het aanpassen van RJ645.212 en 217 is de verwerking van (investeringen in) 'vastgoed in exploitatie' respectievelijk 'vastgoed in ontwikkeling bestemd voor exploitatie' verduidelijkt. Zolang sprake is van een duurzame exploitatie en geen sprake is van ontwikkeling of vervaardiging van een nieuw actief, blijft sprake van 'vastgoed in exploitatie'. Dit betekent dat alle (na)investeringen eveneens onder 'vastgoed in exploitatie' opgenomen dienen te worden tegen initieel de verkrijgings- dan wel vervaardigingsprijs. Investeringen in bestaand bezit gaan niet meer via 'vastgoed in ontwikkeling bestemd voor exploitatie'. In de regelgeving is geen overgangsbepaling opgenomen voor de effecten van de aanpassingen in presentatie van (investeringen in) vastgoed in exploitatie en vastgoed in ontwikkeling. De vergelijkende cijfers zijn derhalve aangepast. Het verloopoverzicht van 'vastgoed in exploitatie' en 'vastgoed in ontwikkeling bestemd voor exploitatie' zijn gewijzigd. Het saldo eind 2020 van beide posten is echter ongewijzigd. Deze wijziging heeft geen effect op het resultaat en eigen vermogen.

Schattingswijziging

Latente belastingvordering

Met ingang van boekjaar 2021 heeft een schattingswijziging plaatsgevonden bij de bepaling van de latentie voor het afschrijvingspotentieel. Bij de bepaling is de fiscale ingeschatte afschrijving voor het lopende boekjaar gehanteerd die is gebaseerd op een lineaire fiscale afschrijvingsmethodiek. Tot en met het boekjaar 2020 werd de jaarlijkse fiscale afschrijving bepaald op basis van de fiscale boekwaarde gedeeld door de resterende levensduur. Met het doorvoeren van deze wijziging wordt aangesloten bij de nieuwe methodiek van bepalen van de fiscale afschrijving zoals deze gehanteerd wordt vanaf de aangifte vennootschapsbelasting 2019. De vergelijkende cijfers zijn niet aangepast. Door de nieuwe afschrijvingsmethodiek is de latente belastingvordering inzake het afschrijvingspotentieel € 368.000 hoger.

Kosten productie eigen bedrijf

Met ingang van boekjaar 2021 heeft een presentatiewijziging plaatsgevonden inzake de indirecte kosten voor nieuwbouw (productie eigen bedrijf). Vanaf boekjaar 2021 worden deze kosten gepresenteerd onder de Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille in plaats van onder Lasten verhuur en beheeractiviteiten. Met het doorvoeren van deze wijziging zijn de Lasten verhuur en beheeractiviteiten zuiverder. De beheernorm in de beleidswaarde wordt hierdoor lager. De vergelijkende cijfers zijn niet aangepast. In 2020 waren de indirecte kosten voor nieuwbouw € 0,7 miljoen.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan.

Financiële instrumenten omvatten investeringen in aandelen en obligaties, handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, afgeleide financiële instrumenten (derivaten), handelsschulden en overige te betalen posten. In de jaarrekening zijn de volgende categorieën financiële instrumenten opgenomen: handelsportefeuille (financiële activa en financiële verplichtingen), gekochte leningen en obligaties, verstrekte leningen en overige vorderingen, investeringen in eigenvermogensinstrumenten, overige financiële verplichtingen en derivaten.

Financiële activa en financiële verplichtingen worden in de balans opgenomen op het moment dat contractuele rechten of verplichtingen ten aanzien van dat instrument ontstaan.

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

Financiële instrumenten (en afzonderlijke componenten van financiële instrumenten) worden in de jaarrekening gepresenteerd in overeenstemming met de economische realiteit van de contractuele bepalingen. Presentatie vindt plaats op basis van afzonderlijke componenten van financiële instrumenten als financieel actief, financiële verplichting of als eigen vermogen. In financiële en niet-financiële contracten kunnen afspraken zijn gemaakt die voldoen aan de definitie van derivaten.

ProWonen maakt geen gebruik van afgeleide instrumenten (derivaten) en houdt geen handelsportefeuille aan.

Financiële instrumenten worden bij de eerste waardering verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Indien echter financiële instrumenten bij de vervolgwaaardering worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, worden direct toerekenbare transactiekosten bij de eerste waardering direct verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

BEPALING REËLE WAARDE

De reële waarde van een financieel instrument is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en van elkaar onafhankelijk zijn.

De reële waarde van niet-beursgenoteerde financiële instrumenten wordt bepaald door de verwachte kasstromen contant te maken tegen een disconteringsvoet die gelijk is aan de geldende risicovrije marktrente voor de resterende looptijd vermeerderd met krediet- en liquiditeitsopslagen.

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

Activa en passiva worden tegen nominale waarde opgenomen, tenzij anders vermeld in verdere grondbeginselen.

Een actief wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar ProWonen zullen toevloeien en het actief een kostprijs of een waarde heeft waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Activa die hier niet aan voldoen, worden niet in de balans verwerkt, maar worden aangemerkt als niet in de balans opgenomen activa.

Een verplichting wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag waartegen de afwikkeling zal plaatsvinden op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld. Onder verplichtingen worden mede voorzieningen begrepen. Verplichtingen die hier niet aan voldoen worden niet in de balans opgenomen, maar worden verantwoord als niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Een in de balans opgenomen actief of verplichting blijft op de balans opgenomen als een transactie niet leidt tot een belangrijke verandering in de economische realiteit met betrekking tot het actief of de verplichting. Dergelijke transactie geven evenmin aanleiding tot het verantwoorden van resultaten. Bij de beoordeling of er sprake is van een belangrijke verandering in de economische realiteit wordt uitgegaan van de economische voordelen en risico's die zich naar waarschijnlijkheid in de praktijk zullen voordoen, en niet van voordelen en risico's waarvan redelijkerwijze niet te verwachten is dat zij zich voordoen.

Een actief of een verplichting wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot het actief of de verplichting aan een derde zijn overgedragen. De resultaten van de transactie worden in dat geval direct in de winst- en verliesrekening opgenomen, rekening houdend met eventuele voorzieningen die dienen te worden getroffen in samenhang met de transactie.

Indien de weergave van de economische realiteit ertoe leidt dat het opnemen van activa waarvan de rechtspersoon niet het juridisch eigendom bezit, wordt dit feit vermeld.

Baten worden in de winst- en verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengsten worden verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de transactie zijn overgedragen aan de koper.

Gebruik van schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het management zich oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritiek voor het weergeven van de financiële positie en vereisen schattingen en veronderstellingen:

- DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie: voor wat betreft de uitgangspunten en veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen zoals de te hanteren disconteringsvoet, exit yield, mutatiegraad, markthuren en leegwaarde. Deze veronderstellingen zijn mede tot stand gekomen in afstemming met een externe deskundige.
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie: bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en transformatie ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening onrendabele investeringen. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen door ProWonen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw- en transformatieprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan een goedgekeurd projectplan in het besluitvormingsproces. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichting kan afwijken van de daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers en daadwerkelijke verkoopprijzen.
- Vastgoed bestemd voor verkoop: bij de bepaling van de verwachte reële waarde van de voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop worden uitgangspunten gedefinieerd. De uitgangspunten betreffen onder meer de verkoopwaarde aan de hand van referentietransacties, de kans op toekomstige ontwikkelmogelijkheden en de huidige onderhoudsstaat.
- Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie): dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen, alsmede de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten.
- Jaarlijks wordt de waarde van de VOV-woningen geïndexeerd door gebruik te maken van de gemiddelde leegwaarde stijging of daling in %. Deze leegwaardeontwikkeling is mede tot stand gekomen in afstemming met een externe deskundige. De jaarlijkse waardeverandering wordt verantwoord onder de post 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV'.

Presentatie- en functionele valuta

Functionele valuta

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, wat tevens de functionele valuta is van ProWonen.

5 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

HERCLASSIFICATIE VASTGOED IN EXPLOITATIE NAAR VASTGOED IN ONTWIKKELING

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling vindt plaats bij aanvang van de activiteiten ten behoeve van de ontwikkeling. De toegelaten instelling definieert dit als het moment dat er geen sprake meer is van een duurzame exploitatie en de toegelaten instelling juridische verplichtingen is aangegaan voor sloop en nieuwbouw. Indien sprake is van renovatie waarbij de woning verhuurd blijft of als de huurder de woning tijdelijk verlaat, blijft sprake van 'vastgoed in exploitatie'. De verkrijgingsprijs van de onroerende zaken in de opvolgende waardering in het vastgoed in ontwikkeling geschiedt tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

HERCLASSIFICATIE VASTGOED IN ONTWIKKELING NAAR VASTGOED IN EXPLOITATIE

Herclassificatie van vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie vindt plaats bij aanvang van de exploitatie activiteiten. De toegelaten instelling definieert dit als het moment dat huurders zijn gehuisvest. De verkrijgingsprijs van de onroerende zaken in de opvolgende waardering in het vastgoed in exploitatie geschiedt tegen de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling op het moment van de herclassificatie onder eventuele aftrek van een gevormde voorziening onrendabele investeringen en herstructureringskosten.

CLASSIFICATIE

Het vastgoed in exploitatie is onderverdeeld naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie.

Op 1 januari 2018 vond de classificatie van het vastgoed in exploitatie naar DAEB- en niet-DAEB plaats op basis van het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde scheidingsvoorstel. DAEB- en niet-DAEB classificatie van mutaties nadien vindt op de volgende wijze plaats:

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.

Complexindeling

Het DAEB-vastgoed en het niet-DAEB-vastgoed is opgedeeld naar 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 aan een derde partij in verhuur staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het DAEB-vastgoed, respectievelijk aan het niet-DAEB-vastgoed deel kan worden toegerekend.

Waardering bij eerste verwerking DAEB- en niet-DAEB-vastgoed

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB-vastgoed in exploitatie en het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies, alsmede de in de ontwikkelingsfase verantwoorde onrendabele investering.

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. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde.

Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarderen marktwaarde").

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- woongelegenheden;
- bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG);
- parkeergelegenheden;
- intramuraal zorgvastgoed.

Stichting ProWonen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor parkeergelegenheden. Dit betreft een modelmatige waardering, waarbij inherent aan het gebruik van de basisversie, sprake is van het risico dat deze waardering in een bepaalde bandbreedte (+/-10%) kan afwijken van de waardering op basis van de full versie van het handboek (waarbij vrijheidsgraden mogen worden aangepast en een taxateur betrokken is).

Voor BOG, MOG en intramuraal zorgvastgoed hanteert Stichting ProWonen verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak. Voor woongelegenheden wordt ook verplicht de full versie gehanteerd omdat Stichting ProWonen in 2021 is ingedeeld in een krimpgebied.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van vijftien jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteerscenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de marktwaarde van vastgoed in exploitatie verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of -vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

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 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.

Afschrijvingen

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie wordt overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed gerubriceerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. De leegwaarde wordt jaarlijks opnieuw geschat. De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VOV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoopprijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is.

Ultimo boekjaar wordt het verschil (indien positief) tussen de dan opnieuw vastgestelde leegwaarde na aftrek van contractuele korting en de - gefixeerde - boekwaarde op moment van herclassificatie op basis van de oude grondslag verwerkt in een herwaarderingsreserve.

HERCLASSIFICATIE VAN ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie en/of onroerende zaken verkocht onder voorwaarden geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van onroerende zaken die niet meer in exploitatie zijn;
- verkoop onder voorwaarden van onroerende zaken in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie;
- terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Vastgoed in aanbouw of ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, dan wel de lagere marktwaarde in verhuurde staat (RJ 645.209).

De marktwaarde in verhuurde staat wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames. Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen deze lagere marktwaarde gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en/of niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde in verhuurde staat, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds voor het betreffende project bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor verlieslatendheid van een contract (voorziening voor onrendabele investeringen). De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Bij gereedkomen van vastgoed in ontwikkeling voor de eigen exploitatie vindt overboeking van het gehele saldo plaats naar vastgoed in exploitatie. Bij deze overboeking wordt voor het bepalen van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs uitgegaan van de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs of lagere marktwaarde.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden in de balans verwerkt indien het waarschijnlijk is dat de toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot dat actief zullen toekomen aan de toegelaten instelling en de kosten van het actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen hun kostprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

De kostprijs van de genoemde activa bestaat uit de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en overige kosten om de activa op hun plaats en in de staat te krijgen noodzakelijk voor het beoogde gebruik. De kostprijs van de activa die door de toegelaten instelling in eigen beheer zijn vervaardigd, bestaat uit de aanschaffingskosten van de gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten die rechtstreeks kunnen worden toegerekend aan de vervaardiging.

Investeringsubsidies worden in mindering gebracht op de kostprijs van de activa waarop de subsidies betrekking hebben

De afschrijvingen worden berekend als een percentage over de aanschafprijs volgens de lineaire methode op basis van de economische levensduur. Op bedrijfsterreinen en op materiële vaste bedrijfsactiva in uitvoering, alsmede vooruitbetalingen op materiële vaste activa wordt niet afgeschreven. Afschrijving start op het moment dat een actief beschikbaar is voor het beoogde gebruik en wordt beëindigd bij buitengebruikstelling of bij afstoting.

Voor de afschrijvingspercentages wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Materiële vaste activa met een beperkte gebruiksduur worden afzonderlijk afschreven. In het geval dat belangrijkste bestanddelen van een materieel vast actief van elkaar te onderscheiden zijn en verschillen in gebruiksduur of verwacht gebruikspatroon, worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven.

Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd als zij de gebruiksduur van het object verlengen en/of leiden tot toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot het object. Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de boekwaarde dan wel de lagere opbrengstwaarde. Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

BELEIDSWAARDE

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

- 1 Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpandscenari0 en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Ook de overdrachtskosten worden op nihil gesteld.
- 2 Inrekening van de intern bepaalde streefhuur (of indien deze hoger is de contracthuur) in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
- 3 Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
- 4 Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

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

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

Financiële vaste activa

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Sinds 1 januari 2008 is ProWonen voor al haar activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. Tot 2008 was ProWonen alleen voor haar commerciële activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. ProWonen heeft de VSO2 op 25 september 2009 ondertekend. De VSO2 heeft een looptijd tot 31 december 2012. Na deze periode wordt de VSO2 stilzwijgend met steeds één jaar verlengd, tenzij een van de partijen vóór 1 december heeft opgezegd. De VSO2 is noch door de Belastingdienst nog door ProWonen opgezegd vóór 1 december 2020 en derhalve van toepassing op het jaar 2021.

De post latente belastingvorderingen betreft de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen. De belastingvordering is gewaardeerd op contante waarde die is gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningportefeuille vertegenwoordigd) van 1,78% (2020: 2,09%).

Indien de boekwaarde van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving afwijken van hun fiscale boekwaarden, is in beginsel sprake van tijdelijke verschillen.

Voor belastbare tijdelijke verschillen wordt een voorziening latente belastingverplichtingen getroffen.

Voor verrekenbare tijdelijke verschillen, beschikbare voorwaartse verliescompensatie en nog niet gebruikte fiscale verrekeningsmogelijkheden wordt een latente belastingvordering opgenomen, maar uitsluitend voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening respectievelijk compensatie. 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 waardering van latente belastingverplichtingen en latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door ProWonen op balansdatum voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van haar activa, voorzieningen, schulden en overlopende passiva. Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt op basis van de nettorente (de voor ProWonen geldende rente voor langlopende leningen, onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief).

Saldering van latenties vindt plaats indien en voor zover ProWonen bevoegd is tot saldering en simultane afwikkeling en tevens het stellige voornemen heeft om dit te doen.

Met ingang van 1 januari 2019 is de ATAD-richtlijn van toepassing waardoor voor de bepaling van het fiscaal belastbaar bedrag de renteaftrek beperkt is. De aftrekbeperking ziet toe op het meerdere van 30% van de fiscale EBITDA met een ondergrens van € 1 miljoen (ATAD-norm). Indien in toekomstige jaren de rente daalt onder de hiervoor genoemde ATAD-norm is de eerder niet in aftrek genomen rente alsnog aftrekbaar. Hierdoor ontstaat een tijdelijk verschil. Voor het saldo niet aftrekbare rente ultimo 2021 is ingeschat of deze redelijkerwijs niet binnen 10 jaar wordt verrekend. Derhalve wordt voor dit deel geen latentie gevormd. Ultimo 2021 bedraagt het saldo niet aftrekbare rente € 2.497.500. Op basis van de meerjarenbegroting is de verwachting dat dit niet verrekend kan worden in de toekomst.

Overige vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde, en na eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs. Als de ontvangst van de vordering is uitgesteld op grond van een verlengde overeengekomen betalingstermijn wordt de reële waarde bepaald aan de hand van de contante waarde van de verwachte ontvangsten en worden er op basis van de effectieve rente rente-inkomsten ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Het vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen marktwaarde. Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt overheveling plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie of vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. Als het vastgoed bestemd voor verkoop een zodanige waardevermindering ondergaan dat de opbrengstwaarde lager is dan de geactiveerde kosten, dan wordt deze waardevermindering ten laste van het resultaat verantwoord onder Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop. Hiertoe wordt de waarde van het vastgoed bestemd voor de verkoop periodiek getoetst aan de marktwaarde.

Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. De voorziening voor oninbaarheid wordt bepaald middels de statische methode. De overige vorderingen hebben een verwachte looptijd van maximaal één jaar.

Liquide middelen

De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Indien liquide middelen niet ter vrije beschikking staan, wordt hiermee rekening gehouden bij de waardering.

Liquide middelen die naar verwachting langer dan 12 maanden niet ter beschikking staan van ProWonen, worden gerubriceerd als financiële vaste activa.

Eigen vermogen

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als eigenvermogeninstrumenten, worden gepresenteerd onder het eigen vermogen. Uitkeringen aan houders van deze instrumenten worden in mindering op het eigen vermogen gebracht na aftrek van eventueel hiermee verband houdend voordeel uit hoofde van belasting naar de winst.

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als financiële verplichting, worden gepresenteerd onder de schulden. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst- en verliesrekening verantwoord als kosten of opbrengsten.

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.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgings- 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 overige reserves.

OVERIGE RESERVES

In de overige reserves is het deel van het eigen vermogen opgenomen dat als gerealiseerd wordt beschouwd.

RESULTAAT BOEKJAAR

Het resultaat boekjaar wordt apart inzichtelijk gemaakt onder het eigen vermogen.

Voorzieningen

ALGEMEEN

Een voorziening wordt in de balans opgenomen wanneer sprake is van:

- een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting die het gevolg is van een gebeurtenis in het verleden;
- waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt; en
- het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen nodig is.

Rechten en verplichtingen voortvloeiend uit eenzelfde overeenkomst worden niet in de balans opgenomen indien en voor zover noch ProWonen noch de tegenpartij heeft gepresteerd. Opname in de balans geschiedt wanneer de nog te ontvangen respectievelijk te leveren prestatie en tegenprestatie niet (meer) met elkaar in evenwicht zijn en dit voor ProWonen nadelige gevolgen heeft.

Indien (een deel van) de uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen waarschijnlijk geheel of gedeeltelijk door een derde worden vergoed bij afwikkeling van de voorziening, wordt de vergoeding als afzonderlijk actief gepresenteerd.

Voorziening worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de beste schatting van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en/of niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan de investeringsverplichting toe te rekenen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds voor het betreffende project bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen. De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Overige voorzieningen

De jubileumvoorziening betreft een voorziening voor toekomstige jubileumuitkeringen. De voorziening betreft het geschatte bedrag van de in de toekomst uit te keren jubileumuitkeringen. De berekening is gebaseerd op gedane toezeggingen, blijfkansen en leeftijden.

Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Langlopende schulden worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rente methode. De effectieve rente wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. De aflossingsverplichtingen voor het komend jaar van de langlopende schulden worden opgenomen onder kortlopende schulden.

Voor de post verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden wordt verwezen naar hetgeen onder de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is opgenomen.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk kan zijn aan de nominale waarde. De kortlopende schulden hebben een verwachte looptijd van maximaal één jaar.

Leasing

De toegelaten instelling kan financiële en operationele leasecontracten afsluiten. Een leaseovereenkomst waarbij de voor- en nadelen verbonden aan het eigendom van het leaseobject geheel of nagenoeg geheel door de lessee worden gedragen, wordt aangemerkt als een financiële lease. Alle andere leaseovereenkomsten classificeren als operationele leases. Bij de leaseclassificatie is de economische realiteit van de transactie bepalend en niet zozeer de juridische vorm. Classificatie van de lease vindt plaats op het tijdstip van het aangaan van de betreffende leaseovereenkomst.

Operationele leases

Als de toegelaten instelling optreedt als lessee in een operationele lease, wordt het leaseobject niet geactiveerd. Vergoedingen die worden ontvangen als stimulering voor het afsluiten van een overeenkomst worden verwerkt als een vermindering van de leasekosten over de leaseperiode. Leasebetalingen en vergoedingen inzake operationele leases worden lineair over de leaseperiode ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht, tenzij een andere toerekeningsystematiek meer representatief is voor het patroon van de met het leaseobject te verkrijgen voordelen.

6 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

De winst-en-verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling.

Huuropbrengsten

Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten (exclusief de inbegrepen servicedienst). De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders gewijzigd in overeenstemming met het huurbeleid van Stichting ProWonen. Huuropbrengsten worden lineair in de winst-en-verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst. Vergoedingen ter stimulering van het sluiten van huurovereenkomsten worden als integraal deel van de totale huuropbrengsten verwerkt.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders op basis van afgesloten servicecontracten welke integraal deel uitmaken van huurcontracten ter dekking van gemaakte servicekosten. Jaarlijks wordt op basis van de daadwerkelijke bestedingen beoordeeld of bijstelling van het tarief nodig is. De kosten die worden gegenereerd uit de (op de huurexploitatie) afgesloten servicecontracten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten. Daarnaast worden de vergoedingen van stook- en servicekosten verantwoord onder de opbrengsten servicecontracten. De kosten van stook- en servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Overheidsbijdragen

Overheidsbijdragen worden aanvankelijk in de balans opgenomen als vooruitontvangen baten zodra er redelijke zekerheid bestaat dat zij zullen worden ontvangen en dat de toegelaten instelling zal voldoen aan de daaraan verbonden voorwaarden. Subsidies ter compensatie van door de toegelaten instelling gemaakte kosten worden systematisch als opbrengsten in de winst-en-verliesrekening opgenomen in dezelfde periode als die waarin de kosten worden gemaakt. Subsidies ter compensatie van de toegelaten instelling voor de kosten van een actief worden systematisch in de winst-en-verliesrekening opgenomen gedurende de gebruiksduur van het actief.

Exploitatiesubsidies worden ten gunste van de winst-en-verliesrekening van het jaar gebracht ten laste waarvan de gesubsidieerde bestedingen komen of waarin de opbrengsten zijn gedeeld of het exploitatietekort zich heeft voorgedaan. De vooruitontvangen bedragen (zowel kort- als langlopend) worden onder de overlopende passiva opgenomen.

Investeringsubsidies worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag. De vooruitontvangen bedragen (zowel kort- als langlopend) worden onder de overlopende passiva opgenomen en worden systematisch in de winst-en-verliesrekening opgenomen gedurende de gebruiksduur van het actief.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Onder deze categorie worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Dit betreft onder andere lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed (bijvoorbeeld huurconsulenten/opzichters). De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

Toegerekende organisatiekosten

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 van de afdeling worden de lasten toegerekend aan een bepaalde activiteit. De volgende methoden zijn gehanteerd voor de toerekening:

Bedrijfslasten worden aan de activiteiten toegerekend op basis van het aandeel FTE dat aan de activiteit is toe te rekenen.

Personeelsbeloningen

De beloningen van het personeel worden als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord in de periode waarin de arbeidsprestatie wordt verricht en, voor zover nog niet uitbetaald, als verplichting op de balans opgenomen. Als de reeds betaalde bedragen de verschuldigde beloningen overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover er sprake zal zijn van terugbetaling door het personeel of van verrekening met toekomstige betalingen door de toegelaten instelling.

Voor de beloningen met opbouw van rechten, sabbatical leave, winstdelingen en bonussen worden de verwachte lasten gedurende het dienstverband in aanmerking genomen. Ontvangen bijdragen voortvloeiend uit levensloopregelingen worden in aanmerking genomen in de periode waarover deze bijdragen zijn verschuldigd. Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Indien een beloning wordt betaald, waarbij geen rechten worden opgebouwd (bijvoorbeeld doorbetaling in geval van ziekte of arbeidsongeschiktheid) worden de verwachte lasten verantwoord in de periode waarover deze beloning is verschuldigd. Voor op balansdatum bestaande verplichtingen tot het in de toekomst doorbetalen van beloningen (inclusief ontslagvergoedingen) aan personeelsleden die op balansdatum naar verwachting blijvend geheel of gedeeltelijk niet in staat zijn om werkzaamheden te verrichten door ziekte of arbeidsongeschiktheid wordt een voorziening opgenomen.

De verantwoorde verplichting betreft de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichting op balansdatum af te wikkelen. De beste schatting is gebaseerd op contractuele afspraken met personeelsleden (cao en individuele arbeidsovereenkomsten). Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Voor arbeidsongeschiktheidsrisico's die zijn verzekerd wordt een voorziening getroffen voor het in de toekomst te betalen deel van de verzekeringspremie dat rechtstreeks toe te rekenen is aan het individuele schadeverleden van de toegelaten instelling. Als geen betrouwbare schatting kan worden gemaakt van de omvang van het in de toekomst te betalen deel van de verzekeringspremies dat rechtstreeks is toe te rekenen aan het individuele schadeverleden van de rechtspersoon, wordt geen voorziening opgenomen.

Nederlandse pensioenregelingen

Uitgangspunt is dat de in de verslagperiode te verwerken pensioenlast gelijk is aan de over die periode aan de pensioenuitvoerder verschuldigde pensioenpremies. Voor zover de verschuldigde premies op balansdatum nog niet zijn voldaan, wordt hiervoor een verplichting opgenomen. Als de op balansdatum reeds betaalde premies de verschuldigde premies overtreffen, wordt een overlopende actiefpost opgenomen voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door het fonds of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies.

Indien op basis van de uitvoeringsovereenkomst met betrekking tot een bedrijfstakpensioenregeling per balansdatum een verplichting bestaat, wordt een voorziening gevormd als het waarschijnlijk is dat de aanwending van een maatregelenpakket, dat nodig is voor het herstel van de per balansdatum bestaande dekkingsgraad, zal leiden tot een uitstroom van middelen en de omvang daarvan betrouwbaar kan worden geschat.

Indien sprake is van aanpassingen van de per balansdatum opgebouwde aanspraken die voortvloeien uit toekomstige salarisverhogingen die per balansdatum reeds zijn toegezegd en die voor rekening van de toegelaten instelling komen wordt hiervoor een voorziening gevormd.

Verder wordt op balansdatum een voorziening opgenomen voor bestaande additionele verplichtingen ten opzichte van het fonds en de werknemers, indien het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichtingen een uitstroom van middelen zal plaatsvinden en de omvang van de verplichtingen betrouwbaar kan worden geschat. Het al dan niet bestaan van additionele verplichtingen wordt beoordeeld aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst met het fonds, de pensioenovereenkomst met de werknemers en andere (expliciete of impliciete) toezeggingen aan de werknemers. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de contante waarde van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen op balansdatum af te wikkelen. De disconteringsvoet vóór belasting geeft de actuele marktrente per balansdatum van hoogwaardige ondernemingsobligaties / rendement op staatsleningen weer; de risico's waarmee bij het schatten van de toekomstige uitgaven reeds rekening is gehouden worden hierin niet betrokken.

Voor een op balansdatum bestaand overschot bij de pensioenuitvoerder wordt een vordering opgenomen als de toegelaten instelling de beschikkingmacht heeft over dit overschot, het waarschijnlijk is dat het overschot naar de toegelaten instelling zal toevloeien en de vordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Ontslagvergoedingen

Ontslagvergoedingen zijn vergoedingen die worden toegekend in ruil voor de beëindiging van het dienstverband. Een uitkering als gevolg van ontslag wordt als verplichting en als last verwerkt als de toegelaten instelling zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden tot betaling van een ontslagvergoeding. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie, worden de kosten van de ontslagvergoeding opgenomen in een reorganisatievergoeding.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle directe en indirecte aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud aan het vastgoed in exploitatie verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Onder deze post worden de kosten ten behoeve van planmatig onderhoud, mutatieonderhoud, klachtenonderhoud en contractonderhoud verantwoord. 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 wettelijke vereisten. De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatiekosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De kosten die samenhangen met verhuren, beheren en onderhouden van het vastgoed in exploitatie worden verantwoord onder de hierboven genoemde subcategorieën. Naast deze (veelal) direct aan de subactiviteiten te relateren kosten brengt het vastgoed in exploitatie ook andere kosten met zich mee die niet direct te relateren zijn aan de subactiviteiten verhuren, beheren en onderhouden. Dit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het in eigendom hebben van vastgoed in exploitatie. Deze kosten worden verantwoord als overige directe operationele lasten exploitatie bezit.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

VERKOOPOPBRENGST VASTGOEDPORTEFEUILLE

De verkoopopbrengst vastgoedportefeuille betreft het saldo van de gerealiseerde verkoopopbrengst op verkopen uit bestaand bezit en verkopen uit voorraad minus de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten.

Verkoopopbrengsten uit de verkoop van onroerende zaken worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt wanneer de belangrijke risico's en voordelen van eigendom aan de koper zijn overgedragen, het bedrag van de opbrengsten op betrouwbare wijze kan worden bepaald, de inning van de verschuldigde vergoeding waarschijnlijk is, de hiermee verband houdende kosten betrouwbaar kunnen worden ingeschat en er geen sprake is van aanhoudende managementbetrokkenheid bij de onroerende zaken. De overdracht van de risico's en voordelen is op het moment van juridische levering (passeren transportakte).

BOEKWAARDE VERKOCHTE VASTGOEDPORTEFEUILLE

De boekwaarde van het verkochte vastgoed dient per verkoopdatum te worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Bij verkoop uit bestaand bezit betreft dit de marktwaarde van vastgoed in exploitatie op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Bij verkoop uit voorraad betreft dit de bestede kosten dan wel lager verwachte opbrengstwaarde op het moment van verkoop.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventueel een terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Het betreft hier de investeringen op de posten DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. Onder de post zijn tevens de waardeverminderingen en eventueel een terugname hiervan met betrekking tot gronden ontwikkelposities opgenomen. Tevens zijn gerealiseerde afwaarderingen in verband met sloop bij verdunning opgenomen onder de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed verkocht onder voorwaarden en de waardeverandering van de verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen verantwoord van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

Opbrengsten en kosten overige activiteiten

Hieronder worden onder andere de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord.

Overige organisatiekosten

De overige organisatiekosten betreffen de kosten op het gebied van: Governance en bestuur, Portfoliomanagement, Jaarverslaggeving en control en Personeel, organisatie en ondernemingsraad. Voor 2021 is hier ook de agio op de Vestia Leningruil verantwoord.

De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelsleutel toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatiekosten.

Leefbaarheid

Kosten die zijn te relateren aan leefbaarheid, zijn de kosten van werkzaamheden voor niet in eigendom zijnde gebouwen en gronden (zoals openbaar terrein) en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie.

Financiële baten en lasten

Overige rentebaten en -lasten en soortgelijke kosten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost. Rentelasten en soortgelijke lasten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren.

Belastingen over de winst of het verlies

Belastingen omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst- en verliesrekening opgenomen, behalve voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

Verbonden partijen

Transacties met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Van deze transacties worden de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht toegelicht.

Gebeurtenissen na balansdatum

Gebeurtenissen die nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum en die blijken tot aan de datum van het opmaken van de jaarrekening worden verwerkt in de jaarrekening.

Gebeurtenissen die geen nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum worden niet in de jaarrekening verwerkt. Als dergelijke gebeurtenissen van belang zijn voor de oordeelsvorming van de gebruikers van de jaarrekening, worden de aard en de geschatte financiële gevolgen ervan toegelicht in de jaarrekening.

7 RISICOBEBEERSING

ALGEMEEN

De belangrijkste financiële risico's waaraan ProWonen onderhevig is, zijn het marktrisico, prijsrisico, valutarisico, het renterisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico. Het financiële beleid van ProWonen is erop gericht om op de korte termijn de effecten van koers- en renteschommelingen op het resultaat te beperken en om op lange termijn de marktwisselkoersen en marktrentes te volgen. ProWonen maakt geen gebruik van financiële derivaten om de financiële risico's die verbonden zijn aan bedrijfsactiviteiten te beheersen.

MARKTRISICO

Stichting ProWonen beheerst het marktrisico door stratificatie aan te brengen in de portefeuille en limieten te stellen.

Prijsrisico

Stichting ProWonen heeft geen aandelen en loopt derhalve geen prijsrisico.

Valutarisico

Stichting ProWonen is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valuta risico.

Renterisico

Stichting ProWonen loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden en herfinanciering van bestaande schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Stichting ProWonen risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot de vastrentende vorderingen en schulden loopt Stichting ProWonen risico's over de marktwaarde.

Het rente- en looptijdenbeleid van Stichting ProWonen is erop gericht jaarlijks niet meer dan 15% renterisico inclusief herfinanciering te lopen. De geldende norm van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw is 15% van de restanthoofdsom van de leningen bij aanvang van het jaar. Het renterisico (als % van de restanthoofdsom aan het begin van het jaar) wordt berekend als de som van:

- het bedrag aan aflossingen van leningen in een jaar, vermeerderd met
- de restanthoofdsom van rentetypische langlopende financiering die in een jaar een renteaanpassing krijgt, én
- de restanthoofdsom van rentetypische kortlopende financiering (zijnde variabel rentende leningen zonder cap) die in een jaar minimaal één renteaanpassing krijgt, verminderd met
- de som van de schuldrestanten van de leningen waarvan de renterisico's afgedekt zijn met derivaten.

Op basis van de leningportefeuille ziet het renterisico er als volgt uit:

2022 8,09%
2023 6,86%
2024 5,94%
2025 8,75%
2026 7,87%

Het beleid van Stichting ProWonen is erop gericht het renterisico beheersbaar te houden.

Kredietrisico

Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan kredietwaardigheidsseisen (rating). Dit is opgenomen in het treasurystatuut.

Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van ProWonen en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. ProWonen heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen.

8 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de kasmiddelen en de tegoeden op bankrekeningen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, (des)investerings- en financieringsactiviteiten.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

De directe methode ter splitsing van de operationele kasstromen geeft een beeld van de ontvangsten en uitgaven per categorie zoals die zich werkelijk in de bedrijfsactiviteiten voordoen. De kasstromen uit hoofde van financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten).

9 GRONDSLAGEN GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Stichting ProWonen heeft de gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van Stichting ProWonen zien toe op:

- Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren met als doel de grootstedelijke middenklasse te voorzien in hun woonbehoefte.
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan DAEB eenheden.
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed waarop Stichting ProWonen een exit strategie heeft geformuleerd.
- Verhuur van parkeergelegenheden.

Uitgangspunten

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

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden;
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd bij de DAEB-tak.

10 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2021

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2021	2020	2021	2020
	€	€	€	€
Aanschaffingswaarde per 1 januari	620.837.521	582.266.223	26.189.302	25.915.079
Cumulatieve afschrijvingen en/of waardeveranderingen	335.411.730	305.904.942	-4.965.821	-5.903.343
Boekwaarde per 1 januari	<u>956.249.251</u>	<u>888.171.165</u>	<u>21.223.481</u>	<u>20.011.736</u>
<i>Mutaties</i>				
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.006.774	14.632.525	-	-
Initiële verkrijgingen	1.524.345	358.016	-	-
Investerings - uitgaven na eerste waardering	12.021.410	20.719.740	3.679	6.687
Overboeking naar vastgoed bestemd voor de verkoop	-	-206.831	-	-
Desinvesteringen verkoop	-877.747	-1.644.377	-	-
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-2.284.884	-6.144.384	-	-
Ten laste van waardeveranderingen (PGO)	-4.002.501	-2.557.887	-	-
Ten laste van voorziening onrendabele investeringen (PGO)	-5.720.275	-17.407.061	-	-
Herclassificaties	3.083	-79.276	-3.083	79.276
Overboekingen van verkopen onder voorwaarden	3.854.709	3.976.773	-	-
Overboekingen naar verkopen onder voorwaarden	-	-95.595	-	-
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	<u>150.101.961</u>	<u>56.526.443</u>	<u>2.603.080</u>	<u>1.125.782</u>
Totaal mutaties	<u>159.626.875</u>	<u>68.078.086</u>	<u>2.603.676</u>	<u>1.211.745</u>
Aanschaffingswaarde per 31 december	644.924.063	620.837.521	26.143.451	26.189.302
Cumulatieve waardeveranderingen	<u>470.952.063</u>	<u>335.411.730</u>	<u>-2.316.294</u>	<u>-4.965.821</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>1.115.876.126</u>	<u>956.249.251</u>	<u>23.827.157</u>	<u>21.223.481</u>

De totale ORT ultimo 2021 voor renovatie/verduurzamingsprojecten is € 2.116.028 (2020: € 5.720.275) en daarvan is de voorziening onrendabele investeringen € 2.116.028 (2020: € 5.720.275).

Uitgangspunten marktwaarde

De actuele waarde van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de marktwaarde zoals opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarderen marktwaarde"). Hierbij heeft ProWonen de fullversie gehanteerd, met uitzondering van de parkeergelegenheden. In het "Handboek modelmatig waarderen marktwaarde" is opgenomen dat de fullversie de mogelijkheid biedt om op complexniveau, met ondersteuning van een externe taxateur tot een aannemelijke marktwaarde te komen.

Elk waarderingscomplex bestaat in principe uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast geldt de aanvullende eis dat een waarderingscomplex in zijn geheel aan een derde partij is te verkopen. Op basis van deze uitgangspunten worden verhuureenheden bijeengebracht in een waarderingscomplex. Alle verhuureenheden van ProWonen maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

De externe taxateur is ingeschakeld bij de waardering van het vastgoed in exploitatie. Hierbij is de volgende taxatiecyclus gehanteerd:

In 2021 is 100% van het vastgoed getaxeerd, in 2022 en 2023 zal een markttechnische update plaats vinden.

Het gehanteerde rekenmodel betreft "Trace en Treasury" van Aareon en is voorzien van een goedkeurend assurancerapport.

De methoden, relevante veronderstellingen en disconteringsvoet die gehanteerd zijn voor woongelegenheden, bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed, parkeergelegenheden en intramuraal vastgoed zijn bepaald in het "Handboek modelmatig waarderen marktwaarde". De fullversie maakt gebruik van vrijheidsgraden. Dit betekent dat voor de waardering van onroerende zaken in exploitatie kan worden afgeweken van de veronderstellingen en disconteringsvoeten zoals opgenomen in de basisversie. De belangrijkste veronderstellingen en disconteringsvoeten worden hieronder per categorie onroerende zaken in exploitatie nader toegelicht.

Waardeverandering

De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie is gestegen met 16,43%, dit ligt redelijk in lijn met de waardeverandering woningen regio Achterhoek conform rapportage Fakton (11,7%).

Veronderstellingen naar categorie

Op basis van artikel 31 BTIV wordt er onderscheid gemaakt tussen vier categorieën vastgoed. Bij alle categorieën wordt de DCF (Discounted Cash Flow)-methode gehanteerd. De volgende disconteringsvoeten zijn gemiddeld gehanteerd voor iedere categorie:

- Woongelegenheden doorexploiteren: 6,12% (uitponden 7,05%)
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed: 7,78%
- Parkeergelegenheden: 6,69%
- Intramuraal zorgvastgoed doorexploiteren: 5,64%

De volgende relevante veronderstellingen worden gemaakt:

Schematische vrijheid

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Markthuur(stijging)

Deze vrijheidsgraad is toegepast voor de woongelegenheden, bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en intramuraal zorgvastgoed. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database teneinde marktconforme markthuur(stijgingen) in de taxaties te kunnen verwerken. De taxateur heeft een bandbreedte aangehouden van € 55 t/m € 150 voor BOG, voor EGW en MGW € 412,50 t/m € 1.397,16, voor intramuraal vastgoed € 4.255,03 t/m € 42.840 en voor MOG € 0 t/m € 135.

Exit yield

Deze vrijheidsgraad is toegepast voor de woongelegenheden, bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en intramuraal zorgvastgoed. Taxateur acht een inschatting van de exit yield op basis van het model van de taxateur (waarbij onder meer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd) beter passend en tot meer marktconforme waarderingsuitkomsten komt.

De taxateur heeft een bandbreedte aangehouden van 6,5 t/m 11 procent voor BOG, voor EGW en MGW 2,50 t/m 7,50 procent, voor intramuraal vastgoed 5,2 t/m 9,1 procent en voor MOG 4,75 t/m 13 procent.

Leegwaarde(stijging)

Deze vrijheidsgraad is toegepast ten aanzien van de woongelegenheden. De leegwaarde is bepaald aan de hand van drie referentietransacties. Voor wat betreft de leegwaardestijging is aangesloten bij het "Handboek modelmatig waarderen marktwaarde". Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en intramuraal zorgvastgoed is deze vrijheidsgraad niet toegepast.

De taxateur heeft een bandbreedte aangehouden van € 75.000 t/m € 411.500.

Disconteringsvoet

Deze vrijheidsgraad is toegepast voor de woongelegenheden, bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en intramuraal zorgvastgoed. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet. De taxateur heeft een bandbreedte aangehouden van 6,22 t/m 10,54 procent voor BOG, voor EGW en MGW 4,58 t/m 8 procent, voor intramuraal vastgoed 5,01 t/m 6,22 procent en voor MOG 5,12 t/m 10,54 procent.

Mutatie- en verkoopkans

Deze vrijheidsgraad is toegepast voor de woongelegenheden. De taxateur heeft voor de mutatiegraad een bandbreedte aangehouden van 4,0 t/m 18,3 procent.

Onderhoud

Deze vrijheidsgraad is toegepast voor de woongelegenheden en het maatschappelijk vastgoed. De taxateur heeft een analyse gedaan met betrekking tot kosten voor de wooncomplexen zoals deze zijn bepaald door het Handboek. Hierbij is de taxateur tot de conclusie gekomen dat de instandhoudingskosten voor het uitpondscenario niet aansluiten bij de kosten die zij in de markt zien. Op basis hiervan zijn de instandhoudingskosten voor het uitpondscenario in Aareon aangepast. De onderhoudskosten voor het scenario doorexploiteren zijn ongewijzigd. De taxateur heeft een bandbreedte aangehouden van € 823,90 t/m € 1.264,20 voor de woongelegenheden en voor het maatschappelijk vastgoed van € 200 t/m € 1.213,42.

Technische splitsingskosten

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Bijzondere omstandigheden

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Erfpacht

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Exploitatiescenario

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Hypothecaire zekerheden

Het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is (nagenoeg) geheel gefinancierd met leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft hierbij het recht van eerste hypotheek. ProWonen heeft hiervoor een volmacht verstrekt aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw als bedoeld in artikel 30 van het Reglement van deelneming stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw kan indien het dit noodzakelijk acht hypotheek op het onderpand leggen. Als gevolg hiervan zijn de onroerende en roerende zaken in exploitatie die met geborgde leningen zijn gefinancierd niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. De ultimo boekjaar bestaande obligolening is onder "Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen" opgenomen.

Woningen bestemd voor verkoop

Van het Vastgoed in exploitatie hebben 155 woningen de strategie verkoop. We verwachten binnen één jaar 5 woningen te verkopen met een verwachte boekwaarde van € 0,7 miljoen en een verwachte opbrengstwaarde van € 1,1 miljoen. De verwachte boekwaarde en opbrengstwaarde is gebaseerd op de gemiddelde marktwaarde in verhuurde staat respectievelijk leegwaarde van de voor verkoop gelabelde woningen.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Per 31 december 2021 is in totaal € 497 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2020: € 378 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 waarderen 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 Stichting ProWonen. 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 markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Sensitiviteitsanalyse

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

- Disconteringsvoet 6,12%
- Streefhuur per maand € 596,62 per woning
- Lasten onderhoud en beheer per jaar € 3.219 per woning

Onderstaand wordt aangegeven welk effect een aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

- Disconteringsvoet 0,5% hoger heeft € 48.168.881 negatief effect op de beleidswaarde
- Streefhuur € 25 per maand hoger heeft € 37.800.942 positief effect op de beleidswaarde
- Lasten onderhoud en beheer € 100 per jaar hoger heeft € 21.847.952 negatief effect op de beleidswaarde

Het bestuur van Stichting ProWonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 580 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	€	€
Marktwaaarde per 31 december 2021	1.115.876.127	23.827.157
Aanpassing naar beleid doorexpluiten	-59.520.763	377.577
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)	-337.799.777	-2.252.358
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid Stichting ProWonen	-121.649.608	-977.461
Aanpassing beheerskosten naar werkelijke uitgaven beheer en leefbaarheid	-61.163.985	-277.467
Totaal aanpassingen	-580.134.133	-3.129.709
Beleidswaarde per 31 december 2021	535.741.994	20.697.448

Dit impliceert dat circa 62% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Per eind 2020 bedroeg de marktwaaarde (DAEB en niet-DAEB) € 977,5 miljoen, de afslag beschikbaarheid (doorexpluiten) bedroeg € 13,4 miljoen, de afslag betaalbaarheid (huren) bedroeg € 301,2 miljoen, de afslag kwaliteit (onderhoud) bedroeg € 88,2 miljoen, de afslag beheer (beheerskosten) bedroeg € 50,2 miljoen. Dit resulteerde in een beleidswaarde per eind 2020 van € 524,5 miljoen.

Overige vastgoedbeleggingen

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2021	2020	2021	2020
	€	€	€	€
Aanschaffingswaarde per 1 januari	58.980.469	61.978.869	3.938.168	9.676.208
Cumulatieve waardeveranderingen	20.222.395	14.763.068	-2.131.657	-4.757.943
Boekwaarde per 1 januari	<u>79.202.864</u>	<u>76.741.937</u>	<u>1.806.511</u>	<u>4.918.265</u>
<i>Mutaties</i>				
Overboeking naar vastgoed bestemd voor de verkoop	-	-	-	-773.289
Investerings	-	-	6.357.712	15.956.629
Overboeking naar verkoop onder voorwaarden	-	-	-	-183.557
Overboeking naar vastgoed bestemd voor verkoop	-254.491	-	-	-
Waardeveranderingen	-	-	-2.054.658	-6.359.249
Mutatie voorziening onrendabele investeringen	-	-	-	-3.264.057
Overboeking van DAEB vastgoed in exploitatie	-	-	2.284.884	6.144.383
Overboeking van niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	150.750	-	-
Overboekingen naar DAEB vastgoed in exploitatie	-3.679.051	-3.963.338	-5.006.774	-14.632.614
Waardeverandering verkoop onder voorwaarden	16.489.616	6.273.515	-	-
Totaal mutaties 2021	<u>12.556.074</u>	<u>2.460.927</u>	<u>1.581.164</u>	<u>-3.111.754</u>
Aanschaffingswaarde per 31 december	56.123.944	58.980.469	3.431.675	3.938.168
Cumulatieve waardeveranderingen	35.634.994	20.222.395	-44.000	-2.131.657
Boekwaarde per 31 december	<u>91.758.938</u>	<u>79.202.864</u>	<u>3.387.675</u>	<u>1.806.511</u>

De totale ORT is € 44.000 (2020: € 2.131.657) en daarvan is de voorziening onrendabele investeringen € 0 (2020: € 0).

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het aantal woningen opgenomen onder onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2021: 464 (2020: 488).

ProWonen heeft alleen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die kwalificeren als een financieringstransactie. Ultimo boekjaar waren geen woningen gelabeld voor verkoop onder voorwaarden.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Bouwrente

In het boekjaar werd ter zake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie geen bouwrente geactiveerd (2020: idem).

Het verloopoverzicht 'Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings' is opgenomen onder 8. Voorzieningen.

2. Materiële vaste activa

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie			
	Bedrijfs- gebouwen en terreinen	Vervoers- middelen	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Totaal
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Aanschaffingswaarde per 1 januari	8.403.679	278.649	3.532.048	12.214.376
Cumulatieve afschrijvingen en/of waardeveranderingen	-3.126.687	-134.361	-2.941.274	-6.202.322
Boekwaarde per 1 januari	<u>5.276.992</u>	<u>144.288</u>	<u>590.774</u>	<u>6.012.054</u>
<i>Mutaties</i>				
Investeringen	-	-	184.591	184.591
Desinvesteringen	-	-19.327	-20.548	-39.875
Afschrijving desinvesteringen	-	16.427	20.478	36.905
Afschrijvingen	-253.881	-28.207	-183.479	-465.567
Totaal mutaties 2021	<u>-253.881</u>	<u>-31.107</u>	<u>1.042</u>	<u>-283.946</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde per 31 december	8.403.679	259.322	3.696.091	12.359.092
Cumulatieve afschrijvingen	-3.380.568	-146.141	-3.104.275	-6.630.984
Boekwaarde per 31 december	<u>5.023.111</u>	<u>113.181</u>	<u>591.816</u>	<u>5.728.108</u>

De WOZ-waarde van de onroerende zaak bedraagt € 2.114.000 (2020: € 2.141.000).

Afschrijvingen

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde, onder toepassing van de componentenbenadering en gebaseerd op de volgende verwachte gebruiksduur:

- bedrijfsterreinen: geen afschrijving;
- automatisering: 3 tot 10 jaar;
- bedrijfsauto's: 5 jaar;
- inventaris kantoor: 5 tot 10 jaar;
- kantoorgebouw: 30 jaar;
- grond: geen afschrijving;
- installaties: 10 tot 30 jaar.

Verzekerde waarde

De verzekerde waarde tegen uitgebreide gevaren van de onroerende zaken ten dienste van de exploitatie is vastgesteld op basis van taxaties. De verzekerde waarde bedraagt EUR 11,5 miljoen (2020: EUR 10,9 miljoen)

3. Financiële vaste activa

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Latente belastingvordering(en)		
Leningenportefeuille	117.524	130.802
Infrabijdrage	810.845	776.334
Afschrijvingspotentieel	5.828.594	6.584.557
Vestia Lening	508.618	-
	<u>7.265.581</u>	<u>7.491.693</u>

Van deze vordering is een bedrag van EUR 1.301.586 (2020: EUR 793.352) naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar.

Nadere toelichting per onderdeel van de belastinglatentie inzake tijdelijke verschillen:

Afschrijvingspotentieel

Het tijdelijke verschil inzake het vastgoed in exploitatie dat in de komende jaren naar verwachting blijvend zal worden verhuurd bedraagt € 139.738.874. Stichting ProWonen heeft aan het einde van de levensduur de intentie tot sloop gevolgd door (vervangende) nieuwbouw. Op basis van de huidige fiscale behandeling (VSO2) zal daarbij sprake zijn van het doorschuiven van de aanwezige boekwaarde en zal er geen fiscale afwikkeling plaatsvinden in de vorm van fiscaal afwaarderen van de complexen.

Dit betekent dat het einde van de levensduur doorrolt, waardoor bij de waardering tegen contante waarde sprake is van een waardering die naar nihil tendeert. De fiscale waarde van dit vastgoed betreft een bedrag van € 999.964.410. De boekwaarde van dit vastgoed bedraagt € 1.139.703.284. Van het totale verschil commercieel-fiscaal komt een gedeelte tot afwikkeling via fiscale afschrijvingen. De latentie bedraagt nominaal € 6.802.546 zijnde 25,8% over het verschil tussen de fiscale boekwaarde en de marktwaarde commercieel dat door fiscale afschrijving tot afwikkeling komt. De gemiddelde looptijd bedraagt 39 jaar.

Verkoop woningen onder VOV

Gelet op het ontbreken van de beschikkingsmacht bij de toegelaten instelling inzake het moment van terugkoop van de woningen verkocht onder voorwaarden is het tijdelijke verschil uit hoofde van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden alsmede de gerelateerde verplichting niet in de balans tot waardering gebracht.

Leningenportefeuille

De fiscale waarde van de leningenportefeuille bedraagt € 208.215.176. De boekwaarde van de leningenportefeuille betreft een bedrag van € 208.712.626. De latente belastingvordering bedraagt nominaal € 128.345 (zijnde 25,8% over het verschil tussen fiscale waarde en boekwaarde). De in de balans opgenomen contante waarde van deze latente belastingvordering bedraagt € 117.524. De gemiddelde looptijd bedraagt 9 jaar.

Infrabijdrage

Voor de infrabijdragen van de wijkplannen is een latentie opgenomen. Deze bijdrage wordt fiscaal in 30 jaar ten laste van het resultaat gebracht. De latente belastingvordering bedraagt € 970.952 (zijnde 25,8% over het verschil tussen de fiscale waarde en de boekwaarde). De in de balans opgenomen contante waarde van deze latente belastingvordering bedraagt € 810.845.

Vestia Lening

Voor het agio op de Vestia lening is een een latente opgenomen. Dit agio wordt fiscaal in 2 jaar ten laste van het resultaat gebracht, 50% in 2021 en 50% in 2022. De latente belastingvordering bedraagt € 517.671 (zijnde 25,8% over het verschil tussen de fiscale waarde en de boekwaarde). De in de balans opgenomen contacte waarde van deze belastingvordering bedraagt € 508.618.

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Overige vorderingen		
Lening u/g t.b.v. diverse ontmoetingsruimten	<u>36.153</u>	<u>43.547</u>
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
<i>Lening u/g t.b.v. diverse ontmoetingsruimten</i>		
Stand per 1 januari	43.547	78.812
Aflossing	<u>-7.394</u>	<u>-35.265</u>
Stand per 31 december	<u>36.153</u>	<u>43.547</u>

Ten aanzien van de lening u/g tbv ontmoetingsruimten zijn afspraken gemaakt omtrent aflossing. Er wordt tussen de 0% en 5% rente in rekening gebracht.

VLOTTENDE ACTIVA**4. Voorraden**

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Vastgoed bestemd voor de verkoop		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	<u>196.038</u>	<u>1.005.118</u>

De voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop bestaat uit één pand met een woonfunctie en één stuk grond. Het pand wordt binnen één jaar verkocht. De boekwaarde hiervan is € 171.000 en de opbrengstwaarde € 207.500.

5. Vorderingen**Huurdebiteuren**

Huurvorderingen	<u>257.355</u>	<u>287.850</u>
	257.355	287.850
Voorziening wegens oninbaarheid	<u>-195.000</u>	<u>-209.000</u>
	<u>62.355</u>	<u>78.850</u>

	2021	2020
	€	€
<i>Voorziening dubieuze huurdebiteuren</i>		
Stand per 1 januari	209.000	210.000
Mutatie	-14.000	-1.000
Stand per 31 december	<u>195.000</u>	<u>209.000</u>

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Vennootschapsbelasting	<u>1.199.238</u>	<u>-</u>
------------------------	------------------	----------

Overige vorderingen

Overige debiteuren	252.690	206.072
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-80.000	-85.000
	<u>172.690</u>	<u>121.072</u>

Overlopende activa

Vooruitbetaalde rente en aflossing	-	229.342
Subsidie provincie, ISDE en STEP	100.000	249.267
RVV sloop en nieuwbouw	95.000	3.275.000
Diversen	68.087	66.794
	<u>263.087</u>	<u>3.820.403</u>

6. Liquide middelen

Rabobank	23.226	27.536
Kas	3.958	5.800
	<u>27.184</u>	<u>33.336</u>

PASSIVA

7. Eigen vermogen

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Herwaarderingsreserves		
DAEB vastgoed in exploitatie	495.432.239	377.168.514
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	2.057.738	758.617
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	52.769.768	38.258.755
	<u>550.259.745</u>	<u>416.185.886</u>

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet DAEB vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2020	357.414.479	538.834	33.818.725	391.772.038
Mutatie herwaarderingsreserve	19.754.035	219.783	4.440.030	24.413.848
Stand per 31 december 2020	<u>377.168.514</u>	<u>758.617</u>	<u>38.258.755</u>	<u>416.185.886</u>
Stand per 1 januari 2021	377.168.514	758.617	38.258.755	416.185.886
Mutatie herwaarderingsreserve	118.263.725	1.299.121	14.511.013	134.073.859
Stand per 31 december 2021	<u>495.432.239</u>	<u>2.057.738</u>	<u>52.769.768</u>	<u>550.259.745</u>

	2021	2020
	€	€

Overige reserves

Stand per 1 januari	300.673.558	300.428.388
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	65.756.508	24.659.018
	<u>366.430.066</u>	<u>325.087.406</u>
Mutatie herwaarderingsreserve Daeb	-118.263.725	-19.754.035
Mutatie herwaarderingsreserve niet-Daeb	-1.299.121	-219.783
Mutatie herwaarderingsreserve verkocht onder voorwaarden	-14.511.013	-4.440.030
Stand per 31 december	<u>232.356.207</u>	<u>300.673.558</u>

RESULTAATBESTEMMING

Het voorstel is om het resultaat over 2021 ad € 155.410.802 ten gunste van de overige reserves te brengen.

	2021	2020
	€	€
Resultaat na belastingen van het boekjaar		
Stand per 1 januari	65.756.508	24.659.018
Verdeeld resultaat voorgaand boekjaar	-65.756.508	-24.659.018
	-	-
Onverdeeld resultaat boekjaar	155.410.802	65.756.508
Stand per 31 december	155.410.802	65.756.508

8. Voorzieningen

Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings

Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

Stand per 1 januari	5.720.275	3.264.058
Dotatie ten laste van resultaat	2.116.028	5.720.275
Onttrekking	-5.720.275	-3.264.058
Stand per 31 december	2.116.028	5.720.275

Overige voorzieningen

Jubileumvoorziening

Stand per 1 januari	214.075	217.027
Dotatie	15.993	4.823
Onttrekking	-17.389	-7.775
Stand per 31 december	212.679	214.075

De jubileumvoorziening heeft betrekking op uitkeringen aan medewerkers op basis van de duur van het dienstverband. De voorziening betreft het geschatte bedrag van de in de toekomst uit te keren jubileumuitkeringen. De berekening is gebaseerd op gedane toezeggingen, blijfkans en leeftijden.

Bij de bepaling van de voorziening zijn de volgende belangrijkste actuariële grondslagen gehanteerd:

- Disconteringsvoet: 4%.
- Overlevingskansen: GBM en GBV 2015-2020.

Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting binnen 1 jaar wordt afgewikkeld bedraagt € 14.041.
Het bedrag van de voorziening dat na verwachting na meer dan 5 jaar wordt afgewikkeld bedraagt € 173.941.

9. Langlopende schulden

	31-12-2021	Waarvan langer dan vijf jaar	31-12-2020	Waarvan langer dan vijf jaar
	€	€	€	€
Schulden aan banken	200.837.205	161.278.036	183.831.143	146.226.337
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	85.963.899	64.658.190	76.334.129	58.345.553
	<u>286.801.104</u>	<u>225.936.226</u>	<u>260.165.272</u>	<u>204.571.890</u>

ProWonen heeft in 2021 deelgenomen aan het plan om Vestia structureel uit de problemen te helpen, door middel van een zogenaamde leningruil. Het agio (€ 4,0 miljoen) dat ontstaat bij de leningruil wordt als volkshuisvestelijke sectorbijdrage beschouwd en wordt verantwoord onder de overige organisatiekosten. Dit agio is het verschil tussen de reële en de nominale waarde van de geruilde lening. De ten laste van de overige organisatiekosten gevormde agioreserve is opgenomen onder de Schulden aan banken.

In 2021 zijn nieuwe leningen opgenomen voor € 25.082.848 (2020: € 35.000.000), de aflossingen bedroegen in 2021 € 11.645.426 (2020: € 11.590.120). Van de nieuwe leningen in 2021 heeft € 2.582.848 betrekking op de Leningruil Vestia.

Ultimo 2021 bedraagt de totale leningportefeuille € 208.712.626, hiervan is € 11.888.376 opgenomen onder de kortlopende schulden.

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningportefeuille bedraagt ultimo 2021 16 jaar (2020: 17 jaar).

De leningportefeuille bestaat uit 1 roll-overlening van € 5.000.000 en het overige deel zijn vastrentende leningen. De rente van de roll-overlening is de 1-maands EURIBOR + 11 basispunten. De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd danwel tot het renteherzieningsmoment.

Het totaal van door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen bedraagt € 205,4 miljoen (2020: € 191,4 miljoen).

Er zijn geen complexen hypothecair bezwaard.

Rentevoet leningen overheid en kredietinstellingen met resterende looptijden

Het gemiddelde rentepercentage van de leningportefeuille bedraagt 2,40% (2020: 2,79%).

TEGENPARTIJRISICO

De partijen waarbij de leningen zijn afgesloten bestaan uit de volgende instellingen:

NV BNG € 98.129.778

NWB NV € 110.582.848

Uit bovenstaande opstelling blijkt dat het tegenpartij risico is geconcentreerd bij de Bank Nederlandse Gemeenten en de Nationale Waterschapsbank. De NV Bank Nederlandse Gemeenten is een bank van en voor overheden en instellingen van maatschappelijk belang. De Nederlandse Staat is houder van de helft van de aandelen, de andere helft is in handen van provincies, gemeenten en hoogheemraadschappen. Nationale Waterschapsbank NV is een financiële dienstverlener voor de overheidssector. Alle aandelen van de bank zijn in handen van overheden. Het risico dat leningen worden opgeëist in verband met een mogelijk faillissement is hiermee voor deze banken beperkt.

REËLE WAARDE

De reële waarde van de schulden aan kredietinstellingen bedraagt ultimo 2021 EUR 265.820.535 (2020: EUR 273.068.782) en is gebaseerd op de kasstromen van de leningportefeuille gebruikmakend per lening van een disconteringsvoet die gebaseerd is op de SWAP curve van de 6 maands Euribor zonder opslag.

31-12-2021	31-12-2020
€	€

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

85.963.899	76.334.129
------------	------------

ProWonen heeft ultimo 2021 uit hoofde van de regeling "Koopgarant" een terugkoopverplichting inzake 464 woningen (2020: 488).

In de akte "vestiging erfpacht koopgarant" is het volgende geregeld tussen de koper van een woning en ProWonen: "De erfpacht- en koopgarantbepaling voorzien in een terugkoopregeling. Op grond van de terugkoopregeling is de Erfpachter (eigenaar woning) verplicht om de erfpacht bij een voorgenomen vervreemding aan de Erfverpachter (ProWonen) te koop aan te bieden en is de Erfverpachter verplicht om de erfpacht terug te kopen".

Het schulddeel langer dan vijf bedraagt bedraagt, op basis van de meerjarenbegroting, per ultimo € 65 miljoen (2020: € 58 miljoen).

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2021	2020
	€	€
Stand per 1 januari 2021	58.980.469	61.978.868
Waardevermeerderingen en -verminderingen	17.353.660	12.941.601
Stand per 1 januari	76.334.129	74.920.469
Bij: verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten	180.000	150.750
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-3.975.739	-3.850.826
Waardeveranderingen	13.425.509	5.113.736
Stand per 31 december	85.963.899	76.334.129
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	56.123.944	58.980.469
Waardevermeerderingen en -verminderingen	29.839.955	17.353.660
Langlopend deel per 31 december	85.963.899	76.334.129

10. Kortlopende schulden**Schulden aan banken**

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	1.454.314	6.551.954
Aflossingsverplichting schulden aan kredietinstellingen	11.888.376	11.444.061
	13.342.690	17.996.015

De kredietfaciliteit in rekening-courant bij de N.V. Bank Nederlandse Gemeenten bedraagt per 31 december 2021 EUR 10 miljoen (2020: EUR 10 miljoen) waarbij de rente is gebaseerd op de 1-maands Euribor plus 150 basispunten. De bereidstellingsprovisie is 25 basispunten over het niet opgenomen deel van de kredietlimiet.

Schulden aan leveranciers en handelskredieten

Crediteuren	3.123.980	2.607.084
-------------	-----------	-----------

Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen

Vennootschapsbelasting	-	411.172
Omzetbelasting	1.554.646	2.751.909
Loonheffing	-	92.111
Premies sociale verzekeringen	-	48.277
	1.554.646	3.303.469

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Overlopende passiva		
Vakantiedagen	142.474	153.681
Accountantskosten	61.600	62.528
Niet vervallen rente	2.585.274	2.819.410
Nettoloon	17.042	-
Nog te ontvangen facturen gereed gemelde projecten	385.589	652.818
Vooruitontvangen bedragen	336.786	209.988
Schulden aan gemeenten	10.423	5.444
Overige transitorische passiva	1.083.261	562.169
	<u>4.622.449</u>	<u>4.466.038</u>

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

Niet-verwerkte verplichtingen

Bijdrageheffing kosten Autoriteit Woningcorporaties

In artikel 61c van de Woningwet is bepaald dat toegelaten instellingen moeten betalen voor de kosten van de Autoriteit Woningcorporaties. Hiertoe moet de Autoriteit Woningcorporaties jaarlijks uiterlijk op 1 oktober bij de toegelaten instellingen een bijdrageheffing innen. Artikel 121 van BTIV bevat de wettelijke grondslag voor de berekeningswijze en de procedure.

De bijdrageheffing is een jaarlijks terugkerende heffing. De begroting van de Autoriteit Woningcorporaties voor de jaren 2022 en latere jaren is door de minister nog niet vastgesteld. De Autoriteit heeft aangegeven dat de jaarlijkse kosten van de Autoriteit Woningcorporaties circa € 15 miljoen zullen bedragen en dat dit voor de toegelaten instellingen betekent een tarief van circa € 2,70 per woongelegenheid en circa € 0,01463 per € 1.000 WOZ-waarde van de woongelegenheden in eigendom van de corporatie en haar dochtermaatschappijen.

Aangegane verplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw en groot onderhoud tot een bedrag van € 4,4 miljoen. De totale investering is € 11,1 miljoen inclusief BTW.

Meerjarige financiële verplichtingen

Operationele lease

Per balansdatum beschikt Stichting ProWonen over 13 lease-auto's. De operationele leasecontracten zijn gebaseerd op een leasetermijn van vier tot vijf jaar. De totale verplichting bedraagt € 286.189 waarvan € 118.043 een looptijd heeft van minder dan één jaar.

Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit Woningcorporaties heeft middels een besluit conform artikel 115 Btiv aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. De heffing voor 2021 voor de gehele sector is op nihil gesteld. Aangegeven is dat vooralsnog geen rekening gehouden hoeft te worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2022-2026. Hierbij is opgemerkt dat afhankelijk van nieuwe ontwikkelingen of nieuwe inzichten de verwachtingen op enig moment anders kunnen worden.

Verhuurderheffing

In 2021 is de verhuurderheffing 0,526% van de WOZ-waarde van de huurwoningen. Dit tarief daalt naar 0,332% in 2022. In het gepresenteerde coalitieakkoord is opgenomen dat het kabinet de verhuurderheffing per 2023 afschaft.

De heffing wordt berekend over de totale WOZ-waarde van de huurwoningen (tot EUR 752,33 per maand prijspeil 2021), verminderd met 50x de gemiddelde WOZ waarde van de woningen. Rijksmonumenten worden vrijgesteld van deze berekening. Voor de WOZ-waarde per object werd in 2021 maximaal EUR 315.000 ingerekend. Deze grens wordt jaarlijks geïndexeerd.

Obligolening Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Stichting ProWonen 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 2021. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en de woningcorporatie 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 de woningcorporatie.

11 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2021	2020
	€	€
11. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen	49.761.519	48.947.594
Onroerende zaken niet zijnde woningen	3.874.718	3.937.918
	<u>53.636.237</u>	<u>52.885.512</u>
Huurderving wegens leegstand	-420.008	-769.612
Huurderving wegens oninbaarheid	5.557	13.704
	<u>53.221.786</u>	<u>52.129.604</u>

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland. De nettohuur is per 1 juli 2021 verhoogd met gemiddeld 0,0% (2020: 1,5%).

Voor 2021 is de jaarlijkse huuraanpassing voor sociale huurwoningen gemaximeerd op nul procent. De huren zijn bevroren. De Eerste Kamer heeft op 23 maart 2021 ingestemd met drie wetsvoorstellen met betrekking tot het huurbeleid.

Hierin is onder meer bepaald dat er in 2021 een eenmalige huurverlaging doorgevoerd moet worden bij huishoudens in een sociale huurwoning die relatief te duur wonen. Daarnaast is het ook mogelijk om een tijdelijke huurkorting of een huurgewenning af te spreken met de huurder.

12. Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten	882.965	979.989
Derving door leegstand	-4.482	-7.513
	<u>878.483</u>	<u>972.476</u>

13. Lasten servicecontracten

Lasten servicecontracten	<u>970.014</u>	<u>1.032.544</u>
--------------------------	----------------	------------------

14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Overige	498.576	207.011
Toegerekende organisatiekosten	4.175.075	4.444.403
	<u>4.673.651</u>	<u>4.651.414</u>

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.

	2021	2020
	€	€
Lonen, salarissen en sociale lasten		
Lonen en salarissen	4.049.644	3.907.219
Sociale lasten	570.860	577.340
Pensioenlasten	512.326	667.717
Overige personeelskosten	1.232.098	433.913
	<u>6.364.928</u>	<u>5.586.189</u>

Personeelsleden

Gedurende het jaar 2021 had de corporatie gemiddeld 67 werknemers in dienst (2020: 67). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2020: -).

	2021	2020
	FTE	FTE
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Wonen	21,11	20,26
Vastgoed	19,20	19,23
Bedrijfsvoering	19,23	19,68
Directie incl. staf	7,06	8,05
	<u>66,60</u>	<u>67,22</u>

Pensioenlasten

De gehanteerde pensioenregeling van Stichting ProWonen is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel (per 1-1-2022) vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

1. Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling.
2. De toegelaten instelling is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
3. Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekortings.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2021 126,0% (ultimo 2020: 109,4%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2021 118,8% (ultimo 2020 103,1%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is wel lager dan de vereiste dekkingsgraad van 126,0%. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2022 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad. Het bestuur heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur zal, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen moeten nemen.

Tevens heeft het bestuur van het pensioenfonds in 2021 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2022 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2021 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 1,30% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2020 tot en met juli 2021) en is een toeslag verleend van 0,61%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,25% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2020 tot en met 31 juli 2021) en is een toeslag verleend van 1,05%.

	2021	2020
	€	€
Toerekening organisatiekosten		
Lonen en salarissen	5.132.830	5.152.276
Uitzendkrachten, inleen, et cetera	937.863	194.708
Overige personeelskosten	294.235	239.205
Huisvestingskosten	228.988	672.667
Overige organisatiekosten	6.217.827	1.698.254
Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	465.567	409.861
Toe te rekenen organisatiekosten	<u>13.277.310</u>	<u>8.366.971</u>
Organisatiekosten toegerekend aan:		
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	4.175.075	4.444.403
- Lasten onderhoudsactiviteiten	2.849.006	2.740.095
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	111.298	128.354
- Overige bedrijfsopbrengsten	31.127	94.065
- Overige organisatiekosten	5.342.730	960.054
- Overige waardeveranderingen	768.074	-
Totaal toegerekende organisatiekosten	<u>13.277.310</u>	<u>8.366.971</u>

15. Lasten onderhoudsactiviteiten

Planmatig onderhoud	12.743.414	8.082.853
Mutatie onderhoud	1.196.591	1.144.784
Reparatie- en klachtenonderhoud	2.023.246	2.328.843
Toegerekende organisatiekosten	2.849.007	2.740.095
	<u>18.812.258</u>	<u>14.296.575</u>

16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Belastingen exploitatie	2.933.339	2.629.036
Verzekeringen	307.683	325.289
Contributies (Aedes etc.)	55.975	54.490
Sectorspecifieke heffingen	5.992.696	2.998.371
Overige	534.807	459.566
	<u>9.824.500</u>	<u>6.466.752</u>

NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Voor het verkochte DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting. Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.663.889	2.810.487
Externe verkoopkosten	-49.626	-101.534
	<u>2.614.263</u>	<u>2.708.953</u>

18. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	<u>2.018.246</u>	<u>2.093.990</u>
---	------------------	------------------

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

19. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeverandering vastgoed in exploitatie	-4.002.501	-2.557.887
Waardeverandering vastgoed in ontwikkeling	-2.054.658	-6.359.249
Dotatie voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	-2.115.937	-2.964.273
Geactiveerde productie eigen bedrijf	-768.074	-
	<u>-8.941.170</u>	<u>-11.881.409</u>

20. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

DAEB vastgoed in exploitatie	150.101.963	56.526.443
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2.603.079	1.125.782
	<u>152.705.042</u>	<u>57.652.225</u>

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. Voor een nadere toelichting op de niet-gerealiseerde waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in exploitatie.

21. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

Waardeverandering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	16.489.616	6.273.515
Waardeverandering verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-13.425.509	-5.113.736
Waardeverandering terugkopen	-148.862	-112.512
	<u>2.915.245</u>	<u>1.047.267</u>

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

22. Opbrengst overige activiteiten

Doorbelaste personeelskosten	27.419	25.552
Overige bedrijfsopbrengsten	2.693	3.358
	<u>30.112</u>	<u>28.910</u>

23. Kosten overige activiteiten

Toegerekende organisatiekosten	<u>31.127</u>	<u>94.065</u>
--------------------------------	---------------	---------------

	2021	2020
	€	€
24. Overige organisatiekosten		
Governance en bestuur	706.365	556.817
Portfoliomanagement	165.092	29.179
Jaarverslaggeving en control	458.319	300.591
Personeel, organisatie en ondernemingsraad	-	73.467
Agio Vestia lening	4.012.954	-
	<u>5.342.730</u>	<u>960.054</u>
25. Kosten omtrent leefbaarheid		
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	208	3.454
Mens gerelateerde leefbaarheid	67.816	63.544
	<u>68.024</u>	<u>66.998</u>
Totaal van financiële baten en lasten		
26. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rente overige vorderingen financiële vast activa	782	928
Rente rekening-courant en vorderingen	938	117
	<u>1.720</u>	<u>1.045</u>
27. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Leningen kredietinstellingen	-5.209.089	-5.468.647
Borgstellingsvergoeding WSW	-45.454	-40.614
Rente rekening-courant en overige schulden	-37.846	-42.335
	<u>-5.292.389</u>	<u>-5.551.596</u>

28. Belastingen*Belastingdruk winst-en-verliesrekening*

De belastinglast/-bate over het resultaat in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

	2021	2020
	€	€
Vennootschapsbelasting	-577.202	-1.952.020
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	-67.127	190.514
Mutatie actieve belastinglatentie	-226.113	201.285
	<u>-870.442</u>	<u>-1.560.221</u>

Het gewogen gemiddelde toepasselijke belastingtarief bedraagt 23,98% (2020: 24,78%). De belastinglast in de winst-en-verliesrekening over 2021 bedraagt € 577.202, ofwel 0,37% van het resultaat vóór belastingen (2020: 2,9%).

Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening	156.281.244	67.316.729
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-147.447.191	-46.818.083
Afschrijvingen	-3.625.215	-3.516.000
Fiscaal lager verkoopresultaat	-2.168.779	-792.981
Niet aftrekbaar deel agio Vestia Lening	2.006.477	-
ATAD rentebeperking	2.283.701	434.809
Fiscaal hogere onderhoudskosten	-4.546.235	-8.385.727
Overige fiscaal-commerciële verschillen	-377.200	-362.668
Belastbaar bedrag	<u>2.406.802</u>	<u>7.876.079</u>

Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de toegelaten instelling en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de toegelaten instelling. Dit betreffen onder meer de relaties tussen de toegelaten instelling en haar deelnemingen, de aandeelhouders, de bestuurders en de functionarissen op sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht. Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag.

12 OVERIGE INFORMATIE

Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Er is geen sprake van gebeurtenissen na balansdatum.

	2021	2020
	€	€
Accountantshonoraria		
Onderzoek van de jaarrekening (BDO Audit & Assurance B.V.)	98.000	95.000
Andere controlediensten (dVi)	12.000	12.000
Andere controlediensten (subsidie)	9.162	-
	<u>119.162</u>	<u>107.000</u>

De in de tabel vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2021 (2020) hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2021 (2020), ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2021 (2020) zijn verricht.

13 GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Gescheiden balans

(voor resultaatbestemming)

	2021		2020	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.115.876.126	-	956.249.251	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	23.827.157	-	21.223.481
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	68.517.947	23.240.991	59.139.086	20.063.778
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.387.675	-	1.806.511	-
Totaal van vastgoedbeleggingen	1.187.781.748	47.068.148	1.017.194.848	41.287.259
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.728.108	-	6.012.054	-
Financiële vaste activa				
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	28.213.496	-	24.575.177	-
Latente belastingvordering(en)	7.265.581	-	7.491.693	-
Overige vorderingen	36.153	-	43.547	-
Totaal van financiële vaste activa	35.515.230	-	32.110.417	-
SOM DER VASTE ACTIVA	1.229.025.086	47.068.148	1.055.317.319	41.287.259
Vlottende activa				
Vorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	196.038	-	1.005.118	-
Vorderingen				
Huurdebiteuren	62.097	258	73.943	4.907
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.199.238	-	-	-
Overige vorderingen	172.690	-	121.072	-
Overlopende activa	263.087	-	3.820.240	163
Totaal van vorderingen	1.697.112	258	4.015.255	5.070
Liquide middelen	27.184	3.684.662	33.336	3.007.868
TOTAAL VAN VLOTTENDE ACTIVA	1.920.334	3.684.920	5.053.709	3.012.938
TOTAAL VAN ACTIVA	1.230.945.420	50.753.068	1.060.371.028	44.300.197

PASSIVA

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserves	550.259.745	12.334.327	416.185.886	7.287.350
Overige reserves	232.356.207	12.240.847	300.673.558	15.419.396
Resultaat na belastingen van het boekjaar	155.410.802	3.638.322	65.756.508	1.868.431
Totaal van eigen vermogen	938.026.754	28.213.496	782.615.952	24.575.177
Voorzieningen				
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings	2.116.028	-	5.720.275	-
Overige voorzieningen	212.679	-	214.075	-
TOTAAL VAN VOORZIENINGEN	2.328.707	-	5.934.350	-
Langlopende schulden				
Schulden aan banken	196.824.251	-	183.831.143	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	63.433.754	22.530.145	56.623.191	19.710.938
Overige schulden	4.012.954	-	-	-
TOTAAL VAN LANGLOPENDE SCHULDEN	264.270.959	22.530.145	240.454.334	19.710.938
Kortlopende schulden				
Schulden aan banken	17.027.352	-	21.003.883	-
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	3.123.980	-	2.603.682	3.402
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.554.646	-	3.303.469	-
Overlopende passiva	4.613.022	9.427	4.455.358	10.680
TOTAAL VAN KORTLOPENDE SCHULDEN	26.319.000	9.427	31.366.392	14.082
TOTAAL VAN PASSIVA	1.230.945.420	50.753.068	1.060.371.028	44.300.197

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	2021		2020	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	51.701.827	1.519.959	50.607.829	1.521.775
Opbrengsten servicecontracten	819.560	58.923	903.609	68.867
Lasten servicecontracten	-915.439	-54.575	-984.864	-47.680
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.548.143	-125.508	-4.526.494	-124.920
Lasten onderhoudsactiviteiten	-18.444.199	-368.059	-13.882.469	-414.106
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-9.696.838	-127.662	-6.360.328	-106.424
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	18.916.768	903.078	25.757.283	897.512
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.615.987	1.235.776	2.891.246	1.062.983
Toegerekende organisatiekosten	-108.471	-2.827	-125.114	-3.240
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.018.246	-1.226.942	-2.173.266	-1.022.197
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	489.270	6.007	592.866	37.546
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-8.921.661	-19.509	-11.881.409	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	150.101.963	2.603.079	56.526.443	1.125.782
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2.568.298	336.389	920.285	-16.821
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	143.748.600	2.919.959	45.565.319	1.108.961
Opbrengst overige activiteiten	29.239	873	28.072	838
Kosten overige activiteiten	-30.336	-791	-91.500	-2.565
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	-1.097	82	-63.428	-1.727
Overige organisatiekosten	-5.308.954	-33.776	-935.792	-24.262
Kosten omtrent leefbaarheid	-66.296	-1.728	-65.299	-1.699
Bedrijfsresultaat	157.778.291	3.793.622	70.850.949	2.016.331
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.720	87.700	1.045	90.100
transporteren	1.720	87.700	1.045	90.100

Stichting ProWonen te Borculo

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	1.720	87.700	1.045	90.100
Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.380.089	-	-5.641.696	-
Totaal van financiële baten en lasten	-5.378.369	87.700	-5.640.651	90.100
Totaal van resultaat voor belastingen	152.399.922	3.881.322	65.210.298	2.106.431
Belastingen	-627.442	-243.000	-1.322.221	-238.000
Resultaat uit deelnemingen	3.638.322	-	1.868.431	-
Resultaat na belastingen	155.410.802	3.638.322	65.756.508	1.868.431

Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2021		2020	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	51.716.904	1.526.673	50.496.382	1.510.529
Vergoedingen	819.333	60.218	906.105	67.419
Overige bedrijfsontvangsten	26.723	696	46.520	649
Ontvangen interest	1.846	87.700	928	90.100
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>52.564.806</u>	<u>1.675.287</u>	<u>51.449.935</u>	<u>1.668.697</u>
<i>Uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-5.203.269	-130.374	-5.373.193	-130.868
Onderhoudsuitgaven	-15.342.457	-278.761	-10.037.803	-462.392
Overige bedrijfsuitgaven	-8.618.011	-322.840	-7.531.223	-253.791
Betaalde interest	-5.606.252	-	-5.880.797	-
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-136.540	-3.558	-40.172	-1.047
Verhuurdersheffing	-2.978.610	-14.086	-5.608.831	-14.540
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-66.318	-1.727	-73.088	-1.786
Vennootschapsbelasting	-2.011.740	-243.000	-2.371.570	-238.000
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>-39.963.197</u>	<u>-994.346</u>	<u>-36.916.677</u>	<u>-1.102.424</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>12.601.609</u>	<u>680.941</u>	<u>14.533.258</u>	<u>566.273</u>
transporteren	12.601.609	680.941	14.533.258	566.273

Stichting ProWonen te Borculo

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	12.601.609	680.941	14.533.258	566.273
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.862.500	1.237.500	2.654.259	944.850
Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV)	-	180.000	222.000	124.587
Verkoopontvangsten grond	801.389	-	5.900	-
(Des)Investeringsontvangsten overig	4.253	33	9.255	45
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	2.668.142	1.417.533	2.891.414	1.069.482
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	-6.729.017	-	-9.187.461	-
Verbeteruitgaven	-11.836.970	-3.679	-26.506.401	-6.148
Aankoop	-5.388.483	-	-4.639.276	-516.275
Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-331.416	-1.418.001	-170.491	-585.197
Sloopuitgaven	-32.741	-	-718.917	-
Investerings overig	-198.914	-	-518.891	-
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>	-24.517.541	-1.421.680	-41.741.437	-1.107.620
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-21.849.399	-4.147	-38.850.023	-38.138
<i>Financiële Vaste Activa</i>				
Ontvangsten overig	3.561	-	35.265	-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-21.845.838	-4.147	-38.814.758	-38.138
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Ingaand</i>				
Nieuwe te borgen leningen	25.082.848	-	35.000.000	-
<i>Uitgaand</i>				
Aflossing geborgde leningen	-10.859.097	-	-11.256.501	-
Aflossing ongeborgde leningen	-564.828	-	-555.120	-
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-11.423.925	-	-11.811.621	-
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	13.658.923	-	23.188.379	-
Toename (afname) van geldmiddelen	4.414.694	676.794	-1.093.121	528.135

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Liquide middelen				
Mutatie liquide middelen	-6.152	676.794	-5.913	528.135
Wijziging kortgeldmutaties	4.420.846	-	-1.087.208	-
Mutatie geldmiddelen	4.414.694	676.794	-1.093.121	528.135
Geldmiddelen aan het begin van de periode	33.336	3.007.868	39.249	2.479.733
Geldmiddelen aan het einde van de periode	27.184	3.684.662	33.336	3.007.868
	-6.152	676.794	-5.913	528.135

14 WNT-VERANTWOORDING 2021 STICHTING PROWONEN

De WNT is van toepassing op Stichting ProWonen. Het voor Stichting ProWonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2021 € 175.000. Dit betreft het WNT-maximum voor woningcorporaties, klasse F.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking. Tevens leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

Gegevens 2021

Bedragen x € 1

H. Struik

Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2021
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)
Dienstbetrekking?

Directeur-
bestuurder
1/1 - 31/12
1,0
ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen
Beloningen betaalbaar op termijn

142.655
18.218

Subtotaal

160.873

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

175.000

-/- Onverschuldig betaald bedrag

-

Bezoldiging

160.873

Het bedrag van de overschrijding en de 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

Gegevens 2020

Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2020
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)
Dienstbetrekking?

Directeur-
bestuurder
1/8 - 31/12
1,0
ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen
Beloningen betaalbaar op termijn

54.022
9.413

Subtotaal

63.435

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

70.230

Bezoldiging

63.435

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2021

Bedragen x € 1	J.T. Bussink	P.J. de Jong	B.F. Heurman	J. van Dinteren
Functiegegevens	voorzitter	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	17.213	11.518	11.518	11.518
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	26.250	17.500	17.500	17.500
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	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 2020

Bedragen x € 1	J.T. Bussink	P.J. de Jong	B.F. Heurman	J. van Dinteren
Functiegegevens	voorzitter	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	16.490	11.050	11.050	11.050
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	25.200	16.800	16.800	16.800

Gegevens 2021

Bedragen x € 1	M.M. Seip
Functiegegevens	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12
Bezoldiging	
Bezoldiging	11.518
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17.500
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-
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.

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

Ondertekening van de jaarrekening bestuur

Het bestuur van ProWonen heeft de jaarrekening, het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en een overzicht van de overige verantwoording over 2021 opgesteld.

Borculo, 21 juni 2022

H. Struik

Ondertekening van de jaarrekening Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen stelt overeenkomstig het bepaalde in artikel 25 van de statuten de jaarrekening, het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en een overzicht van de overige verantwoording over 2021 vast.

Borculo, 21 juni 2022

J.T. Bussink, voorzitter

P.J. de Jong, vice-voorzitter

M.M. Seip

J. van Dinteren

B.F. Heurman

OVERIGE GEGEVENS

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting ProWonen

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 van Stichting ProWonen te Borculo gecontroleerd.

WIJ CONTROLEERDEN	ONS OORDEEL
De jaarrekening bestaande uit: 1. de balans per 31 december 2021; 2. de winst-en-verliesrekening over 2021; en 3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.	Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting ProWonen op 31 december 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting ProWonen 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 (Wta), 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.

B. 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 onderbouwing van ons oordeel en onze bevindingen moeten 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 € 21.500.000. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 990.000 hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopopbrengsten.

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2021.

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 1.075.000 rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 49.500 en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Stichting ProWonen heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere beoordeeld of op basis van de jaarrekening 2021 aan de geldende ratio's van de toezichthouder wordt voldaan (zoals toegelicht in hoofdstuk 8 van het bestuursverslag) en heeft het bestuur een begroting opgesteld voor de komende vijf jaar (de prospectieve informatie). Op basis hiervan concludeert het bestuur dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht om de risico's met betrekking tot de continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is.

- Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.

- Wij hebben kennis genomen van de opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in de begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten ook op lange termijn voldaan wordt aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- Verder hebben wij kennis genomen van de borgingsbrief van het WSW op basis waarvan wij hebben vastgesteld dat de borgingsruimte - op basis van de kasstromen volgens de meerjarenbegroting - toereikend is.
- Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Op basis van onze werkzaamheden concluderen wij dat de mate waarin het bestuur in haar beoordeling van de continuïteitsveronderstelling rekening heeft gehouden met de thans beschikbare informatie en de toelichtingen daaromtrent in de jaarrekening, passend zijn in de omstandigheden en in overeenstemming met het genoemde verslaggevingsstelsel. Wij hebben geen onzekerheid van materieel belang omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen evenwel van invloed zijn op de continuïteit van de toegelaten instelling.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van Stichting ProWonen die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de stichting en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar Bijlage 3: Risicoparagraaf van het jaarverslag, waarin het bestuur de aanpak van haar frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de gedragscode, klokkenluidersregeling en de incidentenregistratie. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd, en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

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 omkoping 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.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's zien toe op vastgoed gerelateerde transacties, processen rondom vanwege de verwerking van (incidentele) schattingsposten in de jaarrekening en de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management. Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Stichting ProWonen bestaan de opbrengsten met name uit huren en verkopen van vastgoed en bestaat inherent het risico op het onvolledig verantwoorden van die opbrengsten. Wij hebben dit risico als laag ingeschat en daardoor geen materieel frauderisico onderkend in de opbrengstverantwoording.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden hebben wij inzicht verkregen in processen van de stichting met betrekking tot vastgoed gerelateerde transacties, de verwerking van (incidentele) schattingsposten in de jaarrekening alsmede de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management hierin en hebben wij vastgesteld dat deze processen zijn ingericht op het identificeren van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude, corruptie en/of andere non-compliance. Daarvoor hebben wij de minimaal vereiste functiescheidingen rondom deze processen getoetst. Tevens beoordeelden wij risico's rondom (betalings)bevoegdheden van medewerkers van Stichting ProWonen alsmede de inrichting daarvan in de aanwezige IT-systemen. Door middel van data analyse hebben wij inkopen geanalyseerd op een mogelijk verhoogd risico terzake prijsvorming, alsmede journaalposten met een verhoogd risico of van ongebruikelijke aard. Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, het management en de raad van commissarissen.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

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 VASTGOED IN EXPLOITATIE OP MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT OP BASIS VAN FULL WAARDERING	ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES
Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 1.139.703.283 wat neerkomt op 91% van het balanstotaal van Stichting ProWonen. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Stichting ProWonen waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' als toegelicht op pagina 103 en verder van de jaarrekening. Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Conform de vereisten uit het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde heeft Stichting ProWonen externe taxateurs ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateurs zijn aangesteld door het bestuur en voeren hun werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de NRV (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs). Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, disconteringsvoet, leegwaarde en de markthuur belangrijke assumpties die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateurs op basis van beschikbare marktinformatie en transacties. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat aangemerkt als kernpunt in onze controle.	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld. Controle input Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde', peildatum 31 december 2021, waaronder begrepen de inschatting door het bestuur van relevante vrijheidsgraden. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd. Controle throughput Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend middels een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de 'throughput'). Wij hebben vastgesteld dat Stichting ProWonen aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model. Controle output Wij hebben de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateurs vastgesteld en de uitkomsten van de door de externe taxateurs uitgevoerde waarderingen gecontroleerd. Daarbij is de taxatiecyclus gehanteerd zoals voorgeschreven door het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Wij hebben vastgesteld dat de door Stichting ProWonen toegepaste vrijheidsgraden gevalideerd zijn door de externe taxateurs. Voor het controleren van de uitkomsten ('output') en de gehanteerde veronderstellingen bij de waardering hebben wij gebruik gemaakt van onze vastgoed waarderingsdeskundigen.

	Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur is uiteengezet. Observaties 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	ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES
Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 106 en verder van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting ProWonen gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de woningcorporatie, conform voorgeschreven veronderstellingen. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld. Wij hebben vastgesteld dat het startpunt van de berekening van de beleidswaarde aansluit op de marktwaarde in verhuurde staat, alsmede dat voor het bepalen van de beleidswaarde gebruik is gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel. Voorts hebben wij vastgesteld dat: • De bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexploratie scenario; • Streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid; • De marktnormen voor onderhoud vervangen zijn door meerjarige onderhoudsnormen gebaseerd op het eigen beleid; • De beheernormen vervangen zijn door meerjarige beheernormen gebaseerd op het eigen beleid. Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomst met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten. Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie

	tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet. Observaties Wij hebben vastgesteld dat de gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de beleidswaarde aanvaardbaar zijn.
--	--

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2021 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

C. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ Bestuursverslag, inclusief volkshuisvestelijk verslag;
- ▶ Verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ Overige gegevens.

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

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

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

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

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

D. Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen op benoemd als accountant van Stichting ProWonen vanaf de controle van het boekjaar 2018 en zijn sinds dat boekjaar 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.

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

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten 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 het auditcomité op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen. Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Hengelo, 22 juni 2022

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

J.J. Herst RA

2 Statutaire regeling winstbestemming

In de statuten is geen bepaling opgenomen inzake de resultaatbestemming. ProWonen stelt zich ten doel uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn.

3 KENGETALLEN

3.1 Verhuureenheden

	2021	2020
Huurwoningen (Daeb)	7.426	7.364
Huurwoningen (Niet-Daeb)	71	71
Zorgvastgoed	490	519
Maatschappelijk vastgoed	40	37
Bedrijfsonroerend goed	21	21
Garages	584	575
	<u>8.632</u>	<u>8.587</u>

3.2 Mutaties in verhuureenheden

	2021	2020
Aantal opgeleverd nieuwbouw	40	64
Aantal terugkoop	25	28
Aantal aankoop	10	2
Aantal uit exploitatie door sloop	-23	-91
Aantal verkoop regulier en Te Woon	-9	-17
Aantal toename overig	3	8
Aantal afname overig	-1	-1

3.3 Kwaliteit

	2021	2020
Aantal woningen met een groen label (A,B,C) in %	88,40	86,50
Aantal woningen groot onderhoud incl. verduurzamen	330,00	270,00

3.4 Huren

	2021	2020
Gemiddelde huurprijs	543,00	540,00
Gemiddelde huurverhoging per 1 juli in %	-	1,50
Huurachterstand in %	0,48	0,54

3.5 Het verhuren van woningen

	2021	2020
Verhuisgraad in %	6,80	6,80
Woningen passend verhuurd in %	97,10	96,30
Aantal woningen toegewezen	565,00	551,00
waarvan aan vergunninghouders	32,00	12,00
waarvan aan sociaal/medische urgentie	32,00	39,00
Aantal ontruiming	1,00	1,00
Gemiddeld aantal reacties	183,00	116,00
Gemiddelde inschrijftijd aanbodmodel in jaren	2,60	2,60
Gemiddelde zoektijd bij loting, zoekgericht en direct wonen in jaren	0,90	0,80

3.6 Balans en winst-en-verliesrekening

	2021	2020
Jaarresultaat x € 1.000	155.411	65.757
Eigen vermogen x € 1.000	938.027	782.616

3.7 Personele bezetting

	2021	2020
Gemiddeld aantal FTE	67,00	67,00
Gemiddeld ziekteverzuim in %	4,80	2,80
Waarvan < 6 weken	0,90	0,70
Waarvan > 6 weken	3,90	2,10